

woon woord

NR 54

OKTOBER >
DECEMBER
2020

P706313 - driemaandelijks - Gent X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

Samen staan we sterker

Naar een nieuw sociaal
woonlandschap

Van bloemrijke graslanden tot fruitgaard

Klimaatadaptieve publieke ruimte

Ruimte voor ontmoeting

Gentse leefstraten en -tuinen

Wij kunnen dit, samen.

We staan voor grote veranderingen. En daarmee bedoel ik niet ons nieuwe normaal in tijden van corona. Nee, ik heb het over de hertekening van ons sociale woonlandschap. Tegen 1 januari 2023 gaan sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen in de woonmaatschappijen. Tegen 1 januari 2023 vormen de VMSW en Wonen-Vlaanderen één agentschap voor wonen.

Stilaan krijgen beide trajecten vorm. Daarmee bedoel ik niet dat we nu al concreet weten hoe elke organisatie eruit zal zien, wel hoe het pad naar al deze organisaties ongeveer zal lopen. In dit nummer brengen we daarom al een blik op een eerste woonmaatschappij in wording en op onze fusie. Ik zeg duidelijk: een eerste blik. Want niet alles is duidelijk, zeker niet, zelfs de weg naar ons nieuwe werkveld is dat nog niet helemaal. Daarom willen we er alles aan doen om iedereen mee te nemen in dit verhaal. Ook in de volgende Woonwoordnummers, via overleg en infosessies, via nieuwsflashes, via het hele arsenaal aan communicatie en interactie dat we hebben, willen we je meenemen op de weg naar de woonmaatschappijen en de weg naar ons nieuwe agentschap. Daarbij willen we een luisterend oor zijn voor al jouw vragen, opmerkingen en ideeën.

Want dit is groot. We gaan onszelf moeten heruitvinden. Allemaal. En dat kunnen we alleen samen. We moeten samen deze uitdaging aangaan. Waarom? Niet alleen omdat het politiek beslist is. Wel omdat we onze impact op de woonmarkt waarschijnlijk kunnen vergroten. Omdat we, als we onze expertises samenleggen, alleen maar meer mensen beter kunnen helpen aan een kwalitatieve sociale woning. Dat is ons doel. Hoe hobbelig de weg ook is, dat is wat we voor ogen houden. Kijk vooruit. We doen dit samen, met vallen en opstaan. Wij kunnen dit.



Tine Hendrickx

Woordvoerder
Vlaamse Maatschappij
voor Sociaal Wonen

Op bezoek in de Gentse leefstraten en -tuinen



13



DE EXPERT

CBO-procedure

Een klimaatadaptieve publieke ruimte





24

VLAAMSE KLIMAAT-DOELSTELLINGEN 2050

Op weg naar een strategisch plan voor sociaal wonen

Verder

- 04 VELDWERK
- 10 INTENSIEVE SAMENWERKING TUSSEN SHM EN SVK
- 16 FUSIE WONEN-VLAANDEREN EN DE VMSW
- 22 MEESTERPROEF SOCIAAL WONEN
- 26 MENSEN
- 28 KLANT IN ZICHT

Schrijf je in om maandelijks nieuws uit de sector te ontvangen op www.vmsw.be/nieuwsbrief



14

Nieuw leven in leegstaand rusthuis



19



18

OPINIEMAKERS

Vijf vragen aan Sien Winters

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

Hoofdredactie Tine Hendrickx **VMSW-kernredactie** Chris Anseeuw, Niko Baekelandt, Isabelle Barberis, Wouter Bosmans, Gerd De Keyser, Ellen De Smet, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Ann Reynaert, Marie Swyzen, Niels Van Driessche, Dien Van Dyck, Geert Van Soom en Jasmien Vermote. **VMSW-fotografen** Martine Kinable (p.2), Jan Loeman (p. 13, 15 en 28) en Theo De Vos (p.19-21) **Cartoons** Jan Loeman **Lay-out** Trendhuis

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.

V.U. Ben Forier, Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel.

VELDWERK

TEKST DIEN VAN DYCK, DESKUNDIGE HUREN EN VERHUREN

NIEUWE PUBLICATIE VAN DE VMSW

Inspiratieboek sociaal wonen in de maak

Voorjaar 2021 verschijnt het boek 'Iedereen een (t)huis – inspiratieboek sociaal wonen' bij Uitgeverij Politeia. Nu sociaal wonen 100 jaar bestaat, is dit het ideale moment om heel wat sociale woonpareltjes in de kijker te zetten. Je leest in het boek een sterke mix van kleine en grote innovatieve, sociaal geëngageerde, wijk- en kernversterkende, ... nieuwbouw- en renovatieprojecten. En omdat sociaal wonen vooral over mensen gaat, brengen we je deze projecten via de verhalen van de medewerkers uit de sector, van hun partners en natuurlijk van de sociale huurders en kopers zelf. Onze verslaggever en fotograaf zijn nu – uiteraard corona-proof – op pad. Later dit jaar start onze voorverkoop. Hou dus zeker onze nieuwsbrief en sociale media in de gaten! Wil je op de hoogte blijven van onze voorintekenactie en het boek? Laat het ons weten via communicatie@vmsw.be.



POSITIEVE EVOLUTIE

Steeds meer sociale woningen energiezuinig

Een studie van het Steunpunt Wonen toont op basis van de gegevens van de sociale huisvestingsmaatschappijen dat het aantal energiezuinige sociale woningen de afgelopen jaren steeg. Het percentage sociale woningen met dubbele beglazing, dakisolatie en energiezuinige verwarming steeg de afgelopen jaren van 68% in 2014 naar 74% in 2016. In 2018 steeg het percentage nog eens naar 79%. De evolutie is dus sterk positief, maar het werk is nog niet af. Daarom werken we nu, samen met de sector, aan een plan richting de klimaatdoelstellingen 2050. Je leest hierover meer op pagina's 24 en 25 van dit nummer.

MEER WETEN?

**Volg ons op Facebook,
Twitter, LinkedIn of
Instagram**



CAMPAGNE

Werken aan een gezond(er) binnenmilieu? Dat doe je niet alleen!

15% van de woningen in Vlaanderen heeft een vocht- en schimmelprobleem. En dat is slecht voor de gezondheid van de bewoners. Wie hier iets aan wil doen, weet dat een structurele aanpak nodig is. Geen idee hoe je dat doet? Geen paniek. De inspirerende praktijken op gezondbinnenmilieu.be zetten je op weg. Ook SHM's en SVK's delen er hun verhaal. Benieuwd? Ontdek het allemaal tijdens de actieweek 'Gezond Binnen' van 16 tot 20 november op www.gezondbinnenmilieu.be! Het lokaal gezondheidsoverleg (Logo) uit jouw regio helpt je verder.



ONDERSTEUNING

Inzet op digitaal opleidingsaanbod

De VMSW zet in op digitaal leren. Met de coronacrisis kwam deze ambitie in een stroomversnelling, nu ons fysieke opleidingsaanbod wegviel. Daarom werkt de VMSW volop aan een digitaal opleidingsaanbod voor SHM's en SVK's. Op dit moment staan er al 3 webinarreeksen online en hielden we al 5 opleidingen digitaal. Dit najaar plannen we al zeker 9 digitale opleidingen en 3 nieuwe webinarreeksen. Thema's zijn de tool Woningkenmerken, basiscursus sociale huur, communicatie, projectontwikkeling, change management, ...

 **Alle informatie vind je op Woonnet en SVK-intranet (inloggen nodig).**





RUIMTE VOOR ONTMOETEN

Op bezoek in de Gentse leefstraten en -tuinen

De leefstraten zijn al enkele jaren een vaste waarde in de stad Gent. De bewoners en de stad zetten zich jaarlijks in om verschillende straten om te toveren naar plekken voor spel en ontmoeting. En met succes. Onder-tussen zijn er zelfs drie leeftuinen.

Met de leefstraten willen bewoners en de stad Gent ruimte creëren waar burens weer met elkaar beginnen praten en elkaar leren kennen. Ook de leeftuinen moeten dienen als een ontmoetingsplek voor de omwonenden. In de leeftuin van Borluut praten we met **Sofie Rottiers** van de dienst Ontmoeten en Verbinden van de stad Gent en met **Kristof Ellertz**, flatwachter voor de Gentse huisvestingsmaatschappijen in de wijk Watersportbaan.

Hoe zijn de Gentse leefstraten ontstaan?

Sofie: "In 2013 rees vanuit de Gentse milieudienst de vraag 'Hoe kan een klimaatneutrale stad eruitzien in 2050?'. Verschillende actoren,

“Eigenlijk vinden we het traject bijna belangrijker dan de effectieve leefstraat.”

Sofie Rottiers



bedrijven en bewoners gingen een jaar lang aan de slag. Een van de ideeën was een leefstraat waarbij een straat autovrij wordt om plaats te bieden aan andere mobiliteit en ontmoeting.

Na de projectvoorstelling waren de bedenkers zodanig enthousiast over de leefstraten dat ze het wilden realiseren. Daarom startten we een aantal proefprojecten en testten we verschillende soorten straten en pleinen. We bekeken hoe we de straten anders konden inrichten en wat de invloed daarvan was op de sociale contacten. Het sociale aspect bleek het belangrijkste in de teststraten. In 2018 besliste Stad Gent om het project zelf verder te zetten in de dienst Ontmoeten en Verbinden.”

Hoeveel leefstraten zijn er in Gent?

Sofie: “Dat schommelt jaarlijks tussen 10 en 17 leefstraten. Dit jaar zijn er 10. Dat is wat minder dan normaal, door corona waarschijnlijk. Heel vaak doen dezelfde straten mee. Hun motivatie is dat ze die zomer met intensieve contacten tussen de burens nodig hebben om in de winter te blijven zorgen voor elkaar.

Voorts hebben we dit jaar drie leefstuinen, op plaatsen waar een kwetsbaarder publiek woont en waar nood is aan ontmoetingsruimte. De leefstuinen verschillen van de leefstraten. Bij de leefstraten richten de bewoners zelf hun straat tijdelijk anders in, bij de leefstuinen komt het initiatief meer van bovenaf en werken we samen met de partners in de wijk, zoals Samenlevingsopbouw.

We doen geen grote oproep. We vinden het namelijk belangrijk om het traject intensief te kunnen begeleiden. Eigenlijk vinden we het traject bijna belangrijker dan de effectieve leefstraat.”

Het initiatief voor een leefstraat komt dus vanuit de bewoners?

Sofie: “De bewoners beslissen zelf dat ze iets willen doen in hun straat. De initiatiefnemers moeten bij alle burens aanbellen en vragen hoe hun droomstraat eruitziet en wat hun bezorgdheden zijn. Ze moeten geen handtekeningen verzamelen, maar voor alle bezorgdheden moet er een oplossing komen, bijvoorbeeld een parkeerplaats voor de thuisverpleging of de speelzone inrichten ver van het huis van de buurman die



Sofie Rottiers
dienst Ontmoeten
en Verbinden,
stad Gent



Kristof Ellertz
flatwachter,
Gentse huisvestings-
maatschappijen

overdag slaapt en 's nachts werkt. De initiatiefnemers vertrekken van nul en op basis van alle gesprekken, maken ze een plan voor hun leefstraat. Ons team begeleidt het hele traject en zoekt mee naar oplossingen.

We voelen ook de nood iets te doen op plekken waar er minder draagkracht en engagement is. Zo zijn we vorig jaar bij Borluut terechtgekomen. Buurtwerkers vingen tijdens hun huisbezoeken op dat de bewoners opmerkten dat ze, ondanks hun groene buurt, nergens een plek hebben om burens te ontmoeten. Daaruit is het idee gekomen om wat tuinmeubilair neer te zetten en te zien wat er zou gebeuren. Zo ontstond de leeftuin.

De stad zorgt voor communicatiemateriaal en materiaal zoals grasmatten en picknickbanken voor de straat en de activiteiten. De initiatiefnemers krijgen een bon van 100 euro van een doe-het-zelfzaak om extra spullen te kopen.”

Wie organiseert de activiteiten?

Sofie: “De bewoners van een leefstraat trekken de activiteiten en de promotie ervan in de eigen straat en de omliggende straten. In leeftuinen in de sociale woonwijken, zoals aan de Borluut, werken we samen met de huisvestingsmaatschappijen, Samenlevingsopbouw, de Circusplaneet, sport-around, ... Zij organiseren hier de activiteiten. Er komt hier bijvoorbeeld wekelijks een sportvereniging met een bakfiets vol materiaal om mee te spelen en te sporten.”

Zijn er verschillen tussen de leefstraten?

Sofie: “Ja, elke leefstraat is uniek en heeft een eigen aanpak. Hoe ze zijn ingericht,

hangt nauw samen met de doelstelling waaruit ze ontstaan zijn: om elkaar te ontmoeten, om meer buitenruimte te hebben of omdat de bewoners hun straat anders willen inrichten. Soms wordt een leefstraat afgesloten voor het verkeer, maar dat is niet altijd zo. Soms worden enkele parkeerplaatsen ingericht als ontmoetingsplek. Er is ook een leefstraat die getrokken wordt door actieve 60+’ers die er 's morgens hun koffie drinken, dat geeft meteen een andere soort leefstraat.”

Kristof, wat zijn jouw ervaringen met de leeftuin in Borluut?

Kristof: “De leeftuin brengt veel mensen bij elkaar. Activiteiten zijn vaak nodig om

mensen te lokken, maar evengoed komen bewoners hier hun koffie drinken. Muziek en eten verbinden de mensen. Dat is heel simpel, maar het werkt wel. Mensen die al 20 jaar naast elkaar wonen, beginnen hier weer met elkaar te praten, lossen problemen onderling op en doen dingen voor elkaar. Als er bijvoorbeeld een vuilniszak al twee weken voor de deur staat, zullen ze elkaar hierover aanspreken. Vroeger belden ze meteen de politie.

Tijdens corona was het hier in Borluut extra zwaar. Iedereen zat vast in zijn appartement en er was niets te doen. Maar zodra het kon, is de leeftuin heel snel opgestart. De bewoners zijn blij dat ze buiten een babbeltje kunnen doen.”



Welke bewoners komen vooral naar de leef tuin?

Kristof: “Er komen voornamelijk sociale huurders, maar ook de bewoners van de omliggende woningen komen langs om bijvoorbeeld de kruidentuin te verzorgen. Vorig jaar organiseerden we een wereldkeuken, waarbij we de kruiden van de tuin gebruikten. Mensen leren elkaar kennen en krijgen meer begrip voor elkaar. Ze hebben nood aan meer ontmoetingen en sociaal contact in de buurt. Iedereen die werkt in en voor de wijk promoot de leef tuin. Wij ondersteunen de activiteiten, maar we sporen de buurtbewoners ook aan om vrijwilliger te worden en mee te helpen.”

Sofie: “Een leef straat is gebaseerd op spontaan contact en dat mag nu allemaal niet door corona. Dat maakt het een heel raar jaar. In normale

tijden merken we dat als er activiteiten doorgaan de drempel lager is om deel te nemen. Zeker voor mensen die wat verderaf wonen of die het moeilijk vinden om onbekenden aan te spreken. Nu we geen activiteiten mogen organiseren, valt dat publiek wat weg.”

Hoe ondersteunen de sociale huisvestingsmaatschappijen dit project?

Kristof: “De ondersteuning is een deel van mijn takenpakket. Ik ben flatwachter voor WoninGent, Volkshaard, De Gentse Haard en ABC. In totaal beheer ik 13 gebouwen met ongeveer 1440 appartementen en dus een paar duizend bewoners. Ik maak promotie en motiveer de bewoners om deel te nemen. Als ik bijvoorbeeld zie dat kinderen zich vervelen op de trappen van het gebouw, nodig ik hen uit in de leef tuin. Ik probeer ook eenzamere ouderen te overtuigen om in de leef tuin met de burens te praten.”

Welke resultaten en reacties krijg je over de leefstraten?

Sofie: “Mensen hebben nood aan sociaal contact. Het voornaamste positieve resultaat is dat we mensen verbinden en ze zo meer voor elkaar gaan zorgen. In een leef straat heeft een oudere dame nu het telefoonnummer van haar buurvrouw. Ze zei: ‘Als er met mij iets gebeurt, dan staat mijn buurvrouw hier binnen de vijf minuten. Mijn dochter moet van veel verder komen.’

Er zijn natuurlijk ook bewoners die negatief reageren. Ze werken bijvoorbeeld thuis en storen zich aan het lawaai van spelende kinderen. Dan is communicatie heel belangrijk. We gaan met hen in gesprek om een oplossing te vinden.

Heel wat klachten gaan over het verdwijnen van parkeerplaatsen. We verplichten niemand om zijn auto elders te parkeren en zoeken naar de beste oplossing. Een bewoner die heel hard gekant was tegen de leef straat startte een petitie omdat hij zijn wagen niet in de straat kon parkeren. Achteraf bleek dat die bewoner vaak burens naar de dokter of de winkel bracht. Eenmaal we dit wisten, kozen we voor een invulling waarbij we geen parkeerplaatsen opofferden. Nu is hij de grootste fan.

Er zijn altijd wel mensen die principieel tegen de leef straat zijn. Maar, als aan alle voorwaarden voldaan is, en voor alle bezorgdheden een oplossing is gevonden, dan beslissen wij als stad om het wel door te laten gaan, omdat wij achter het project staan.”

Heb je tips voor andere organisaties of gemeenten die willen starten met leefstraten?

Sofie: “Mijn belangrijkste tip is dat je het van onderuit moet laten komen: op initiatief van bewoners of om tegemoet te komen aan een nood van bewoners om elkaar meer te ontmoeten. Dergelijke initiatieven werken niet als ze van bovenaf worden geïnitieerd. Het is ook belangrijk dat de gemeente nauw betrokken is bij het project. Zo kan je het brede netwerk van een gemeente gebruiken voor samenwerkingen en activiteiten.

Een leef straat moet je ook op maat maken van een stad of gemeente en haar bewoners. Je kan niet gewoon het Gentse model kopiëren. Wie interesse heeft, mag het team leefstraten altijd contacteren. We maken dan een fietstocht langs de leefstraten en leggen met veel plezier alles uit.”



Naar een INTENSIEVE SAMENWERKING TUSSEN SHM EN SVK woonmaatschappij in Mechelen

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. In Mechelen sprongen Woonpunt Mechelen en SVK Mechelen eind 2019 al samen in het bad richting een fusie.

Woonmaatschappijen zullen de komende jaren steeds meer een begrip worden in onze sector. Het samengaan van SHM's en SVK's zal een grote impact hebben op hoe het sociale woonlandschap er de komende jaren zal uitzien. Logisch dat we ook in onze Woonwoordnummers aandacht aan deze nieuw samengestelde organisaties besteden. Beginnen doen we met Woonpunt Mechelen en SVK Mechelen, die de stap richting woonmaatschappij al bijna sneller dan de stap in het regeerakkoord zetten.

In de stad Mechelen waren de bestuurders namelijk al langer overtuigd van de meerwaarde van een fusie tussen de woonorganisaties op het grondgebied. Enkele keren stond het al in het bestuursakkoord, maar sinds november 2019 is de fusie tussen SVK Mechelen en Woonpunt Mechelen echt gestart. De voorzitters van de beide organisaties, **Elisabet Okmen** en **Arthur Orlians**, en directrice van Woonpunt Mechelen **Yvette Dierckx** vertellen aan Woonwoord waarom zij zo geloven in dit project.



Wat was jullie beweegreden om een fusie te starten?

Arthur: “Toen Elisabet en ik gelijktijdig aantraden als voorzitters van de SHM (ik) en het SVK (Elisabet), voelden we dat onze visie op de sociale woonactoren van morgen gelijklopend was. We merkten dat onze beide organisaties en de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in Mechelen aan hetzelfde doel werken, maar wel verschillende manieren hebben om daarnaartoe te gaan. De werking is versnipperd en dat er efficiëntiewinsten zijn, dat stond voor ons vast!”

Elisabet: “We stelden ons de omgekeerde vraag: waarom zouden we niet kiezen voor een nauwe samenwerking? Wat houdt ons eigenlijk tegen? Wij zijn een kleiner SVK en kunnen mee profiteren van de schaalvoordelen van een grotere SHM. En de huurder, die wil een dak boven zijn hoofd en daarbij liefst één loket of aanspreekpunt. Dus de klantvriendelijkheid zou er enorm op vooruitgaan.”

Hoe zijn jullie gestart?

Yvette: “We zijn eind 2019 gaan praten met experts van Wonen-Vlaanderen en met advocatenkantoren om de juridische en organisatorische uitdagingen mee in kaart te brengen. Ik tekende dan een plan van aanpak uit, met een tijdslijn van de stappen die we wilden zetten. In de voorbije maanden waren dat heel wat organisatorische zaken. Eigenlijk hebben we al onze ondersteunende diensten over de beide organisaties getrokken. Dat gaat dan over een IT-er die de SVK-medewerkers nu ook ondersteunt, over een gelijkgeschakeld softwarepakket, over het opvolgen van personeelsplannen en het op dezelfde manier evalueren van medewerkers binnen hetzelfde HR-kader, over communicatie die vertrekt vanuit dezelfde medewerkers, ...”

Elisabet: “Eigenlijk hebben we de basisprocessen en alles wat werking omvat nu al voor een groot stuk samengebracht. Juridisch uiteraard nog niet, want de huidige wetgeving maakt het onmogelijk op dit ogenblik om te fusioneren. Het SVK zou dan bijvoorbeeld haar subsidies verliezen. Maar dit houdt ons niet tegen om in de realiteit al quasi te fusioneren. Het maakt gewoon dat we op papier pas één zullen zijn in 2023. Ondertussen werken we nog altijd met twee wachtlijsten, met aparte toewijssystemen en met aparte raden van bestuur. In die raden van bestuur zitten ondertussen wel dezelfde mensen, net als in het managementcomité. De twee zittingen sluiten ook op elkaar aan op dezelfde dag.”

Arthur: “Een andere stap die we gezet hebben, is de voorbereiding van de overname van 325 senioren- en assistentiewoningen van de stad Mechelen door Woonpunt Mechelen. De overname is gepland op 1 januari 2021 en zorgt ervoor dat er toch weer één actor minder in het speelveld zit.”

Hoe hebben jullie die organisatorische stappen concreet aangepakt?

Yvette: “Tussen onze beide organisaties hebben wij een beheersovereenkomst afgesloten, waarmee we eigenlijk van elkaar dienstverlening kunnen afnemen tegen betaling. Zo kan die IT-medewerker van Woonpunt Mechelen ook de SVK-medewerkers ondersteunen. We stooten daar wél op een btw-problematiek: dat we door de beheersovereenkomst btw-plichtig zouden zijn. Maar ook door goede ondersteuning vanuit de VMSW, Wonen-Vlaanderen en het kabinet Wonen – in dit ganse proces trouwens – hebben we dat ‘lek’ kunnen dichten. Wij zijn voor hen ook een interessant proefproject, dus die intensieve wisselwerking is er gelukkig wel.”



“Het ultieme doel is om de kwaliteit van woningen en wonen op zich te verbeteren.”

Arthur Orlans



“Met een gezonde blik op de toekomst kom je al ver!”

Yvette Dierckx



“Juridische knelpunten hielden ons niet tegen om organisatorisch al intensief samen te werken.”

Elisabet Okmen

Welke stappen zetten jullie nu nog?

Elisabet: “Een recente stap is de fysieke verhuis van de SVK-medewerkers naar de bureaus van Woonpunt Mechelen. Diensten met vergelijkbare taken, zoals de sociale diensten, gaan nu echt bij elkaar zitten. Ze kunnen dan elkaars back-up worden, processen samen verder analyseren en bijsturen en gemeenschappelijke teamvergaderingen houden. Dat gebeurde nu al, maar wordt nu nog intensiever.”

Yvette: “Een ander aspect is het naar buiten komen onder één noemer, al dan niet met een nieuwe naam. Dat bekijken we nog samen met een externe communicatiepartner. Maar communicatie naar onze klanten over één plek waar ze terecht kunnen, dat vinden we een belangrijke stap.”

Arthur: “Uiteraard vergeten we ook niet onze afspraken en opdracht uit het Mechels bestuursakkoord om het patrimonium uit te breiden. Het SVK heeft daar al een grote stap vooruitgezet met extra ingehuurde woningen en een verdubbeling van de toewijzingen dit jaar dankzij extra woningen met een private partner. Ook daar zien we dat de expertise van Woonpunt Mechelen over technische aspecten van woningen en woningkwaliteit en de prospectiekennis van de SVK-medewerkers een mooie optelsom geven!”

Uit welke knelpunten die jullie tegenkwamen, kunnen anderen leren?

Yvette: “Wij hadden het geluk dat ons politiek bestuur in Mechelen eensgezind was. Dat is een echte Rolls Royce om in te mogen rijden. Ook waren onze twee organisaties enkel actief op het grondgebied van Mechelen. Dat maakte het iets minder ingewikkeld, maar in sommige andere gemeenten of steden kan dat wel een knelpunt zijn.”

Wat zien jullie als de ultieme must-have om deze fusies en woonmaatschappijen te doen slagen?

Arthur: “Het ultieme doel is om de kwaliteit van woningen en wonen op zich te verbeteren. De meerwaarde zit hem in die slimme stadsontwikkeling: in het creëren van levendige wijken in een stad waar het aangenaam is om te leven.”

Yvette: “Iedereen die daarmee bezig is, moet een visie hebben op wat een moderne sociale woonorganisatie moet zijn. Wat mij betreft is het bundelen van overheidskapitaal en privékapitaal de motor om moderne woonkernen te realiseren. Dan kan je in die wijken een sociale mix creëren en bijvoorbeeld zorg ook anoniemer aanbieden. Samengevat: een ‘gezonde blik op de toekomst hebben’ zie ik als een must!”

Elisabet: “Inderdaad, projecten zoals SVK Pro en partnerschappen met vastgoedinvesteerdere zijn de toekomst. De wachtlijsten blijven aangroeien: er is nood aan vernieuwde recepten. De vorming van woonmaatschappijen moet een startpunt zijn om te willen transformeren naar een wendbare, innovatieve maatschappij.”

Ondertussen legde de Vlaamse Regering de krijtlijnen vast van de nieuwe woonmaatschappijen.

- Woonmaatschappijen blijven autonome actoren en moeten zorgen voor een sterkere toename van het sociale woonaanbod, ook voor bijzondere doelgroepen.
- Lokale besturen bepalen, samen met hun lokale woonactoren, de werkingsgebieden. Om hierbij te helpen, werkt de Vlaamse overheid nu richtinggevend criteria uit.
- De menselijke impact moet zo beperkt mogelijk blijven. Sociale (kandidaat-) huurders moeten zo min mogelijk hinder ondervinden. Het is de bedoeling dat alle bestaande personeelsleden van SHM's en SVK's mee overgaan in de nieuwe woonmaatschappij.
- Woonmaatschappijen krijgen de rechtsvorm van een besloten vennootschap, wat het nauwst aansluit bij de vroegere coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (cvba). De lokale besturen krijgen de grootste en belangrijkste stem in het bestuur.
- De expertise van beide organisaties moet gewaarborgd blijven. Hierdoor wordt de woonmaatschappij lokaal hét unieke professionele aanspreekpunt voor burgers, lokale besturen, private partners zoals verhuurders, bouwfirma's, ...
- De Vlaamse overheid voorziet financiële ondersteuning en procesbegeleiding bij de vorming tot woonmaatschappijen.

EXPERT LEGT UIT

CBO- procedure

Via de jaarlijkse CBO-procedure (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) zet de VMSW extra in op publiek-private samenwerking voor de realisatie van sociale woningbouw. Dit jaar publiceerde de VMSW de 14de editie van de CBO-procedure al op 1 oktober via e-Procurement.

Bij CBO is het een private onderneming die op eigen grond met een team sociale huur- en/of koopwoningen ontwerpt en bouwt. Een derde partij kan eventueel, via een samenwerkingsovereenkomst, de grond aan de inschrijver beschikbaar stellen voor deelname aan de CBO-procedure. De private ondernemer koopt de woningen én grond aan de SHM en wordt betaald via maandelijkse vorderingsstaten.

Hoe verloopt de procedure?

In een voorbereidende fase geeft de SHM, via een lastgeving, de VMSW toestemming om in haar plaats in de eerste twee fases als bouwheer op te treden. De SHM kan bijkomende criteria opgeven waar de inschrijver rekening mee moet houden (aantal woningen, voor welke gemeente(n) ze deelneemt, ...).

In de eerste fase, de selectiefase, beoordeelt de VMSW het sitevoorstel en de intrinsieke kwaliteiten van de inschrijver. De weerhouden inschrijvers kunnen naar de volgende fase. Tijdens de tweede fase, de gunningsfase, beoordeelt de VMSW het voorontwerp. De CBO-jury toetst de ingediende voorstellen aan de gunningscriteria en rangschikt de offertes binnen het beschikbare budget. De jury vertegenwoordigt de SHM's, de VMSW, de Orde van Architecten en Wonen-Vlaanderen. Het is de raad van bestuur van de VMSW die, op basis van het juryvoorstel, finaal beslist. Op het einde van de tweede fase eindigt de lastgeving aan de VMSW.

In de derde en laatste fase, de onderhandelingsfase, gaat de ondernemer rond de tafel zitten met de SHM die vanaf dan als bouwheer optreedt. De onderhandelingen resulteren in een uitvoeringsdossier waarin de wensen van de SHM, eventuele eisen van de gemeente en de opmerkingen van de jury verwerkt worden.

Verloopt de programmatie zoals een gewoon sociaal woonproject?

Niet helemaal. Een belangrijk verschil is dat de private ondernemer, en niet de SHM, het woonproject op het lokaal woonoverleg zal bespreken. Ook verloopt de toewijzing op het jaarbudget automatisch zodra de VMSW de gunningsbeslissing met overeenstemmende opmetingsstaat bezit. Dit is uniek aan de CBO-procedure.

Waarom vervroegde de VMSW de bekendmaking in 2020?

Met de coronacrisis wilden we dit jaar de sociale woningbouw extra stimuleren en publiceerden we al op 1 oktober. Zo geven we de private ondernemers meer tijd om zich voor te bereiden op hun deelname. Opnieuw is er 130 miljoen euro beschikbaar: 100 miljoen voor sociale huur, 30 voor sociale koop.



Meer informatie?
www.vmsw.be/cbo2020



Myriam Aelbrecht
Coördinator CBO en Design & Build

Het OCMW en de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting werkten samen om een oud rusthuis nieuw leven in te blazen. Het werd verbouwd tot 24 sociale huurappartementen. Een groot deel van de gelijkvloerse verdieping is een antennepunt en lokaal dienstencentrum van Zorgpunt Waasland.

VOOR & NA

Nieuw leven geblazen in leegstaand rusthuis in Sinaai

TEKST WOUTER BOSMANS, DESKUNDIGE ENERGIE EN BOUWTECHNIEK
FOTO'S SNMH EN JIAN LOEMAN

Het voormalige OCMW-rusthuis Sint-Katherina aan de Vleeshouwersstraat in Sinaai, een deelgemeente van Sint-Niklaas, stond al twee jaar leeg. De Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting (SNMH) kon de grond en het gebouw in erfpacht nemen voor 40 jaar. Dit betekent voor de SNMH een aanzienlijke besparing omdat ze niet moet aankopen. Voor het OCMW is er een alternatief woonaanbod na het verdwijnen van haar rusthuis. Tegelijk komt er een dienstenaanbod bij. Een win-winsituatie waarbij elke partner zich kan focussen op haar kerntaak, wonen en welzijn.

Het project past in een ruimere ontwikkeling van de site Ter Beke op de OCMW-gronden rond het rusthuis. Hier wordt momenteel een nieuwe verkaveling met 66 woningen gepland, zodat ook andere inwoners de kans krijgen om op een betaalbare manier een eigen stek in Sinaai te verwerven. De site zal worden ontwikkeld tot een aangenaam groen ontsloten gebied met plaats voor sport en ontspanning, aansluitend op de herinrichting van Sinaaidorp.

Volledige make-over

Het architectenbureau 3D-architecten uit Melsele stond in voor het ontwerp van de volledige make-over van het rusthuis. Het bestaande gebouw werd volledig uitgekleeft tot op de draagstructuur: alle ramen en niet-dragende binnenmuren gingen eruit en het bestaande parament werd weggenomen. Door het gebouw te voorzien

VOOR



van een volledig nieuwe buitenschil – gevelisolatie en nieuwe bakstenen gevel –, beantwoordt het aan de EPB-eisen voor nieuwbouw. Het E-peil is E60. Het eindresultaat oogt dan ook als een hedendaags volledig nieuw gebouw: een eenvoudig bakstenen volume waar omkaderingen van buitenschrijnwerk en een luifel boven de inkom zorgen voor de nodige accenten.

30 appartementen

In het bestaande gebouw kwamen er 3 appartementen op de benedenverdieping en telkens 5 appartementen op de drie verdiepingen erboven. Dit zijn in totaal 24 appartementen waarvan 6 met 2 slaapkamers en 18 met één slaapkamer.

Achttien appartementen zijn prioritair bestemd voor een doelgroep van senioren.

Aan het bestaande gebouw bouwde SNMH een nieuwbouw, waardoor er nog eens 6 aangepaste appartementen voor rolstoelgebruikers zijn. SNMH zal deze toewijzen aan personen met een handicap. Ook is er in dit nieuwe gebouw een polyvalente ruimte op de gelijkvloerse verdieping. In een apart met hout bekleed paviljoen is een fietsenstalling voorzien; de diftar-containers voor het huisvuil staan opgesteld op een verharde oppervlakte.

Wonen en welzijn hand in hand

Alle bewoners kunnen gebruikmaken van de diensten van Zorgpunt Waasland aanwezig in het gebouw. In het dienstencentrum kunnen ook (oudere) bewoners uit Sinaai terecht voor informatie en advies rond thuiszorg, warme maaltijden (keuken), een bad en douche en een ganse waaier aan activiteiten. Het lage dwarsvolume voorziet nog in een aantal ondersteunende voorzieningen zoals een kapsalon. Het dienstencentrum wil zo oudere bewoners helpen om langer in het hun vertrouwde Sinaai te kunnen blijven wonen.

Het activiteitenaanbod van De Schutterij, genoemd naar een vroegere schietstand op deze plek, gaat van het organiseren van kaart- en spelnamiddagen, wandeltochten, een handwerkcafé, tot andere culturele en sociale activiteiten. Zij zijn toegankelijk voor jong en oud uit de buurt. Hiermee is er nieuw leven op de site van het vroegere rusthuis.

Kostprijs

De werken werden uitgevoerd door Recon Bouw uit Maldegem voor een bestelbedrag van 2.588.072 euro. Het eindbedrag bedroeg 2.985.187 euro, waarvan een kleine 600.000 euro voor het dienstencentrum en circa 100.000 euro per appartement. De bouwkosten bleven zo onder 88% van het financieringsplafond FS3 voor nieuwbouw.


NA

Naar één overheidsagentschap voor wonen

Onze organisatie, de VMSW, en het agentschap Wonen-Vlaanderen moeten tegen 1 januari 2023 één agentschap voor wonen vormen. Hoe we deze fusie op Vlaams niveau uitwerken en wat dit betekent voor de sector sociaal wonen, vroegen we aan de leidend ambtenaren van beide organisaties, Ben Forier en Helmer Rooze.

TEKST: TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER FOTO: ILSE PAEPE

In het regeerakkoord van de Vlaamse Regering stond het als één van de bestuurlijke uitdagingen voor het beleidsveld Wonen: de fusie van de VMSW en Wonen-Vlaanderen. Een politieke beslissing dus, maar is daarmee alles gezegd? **Helmer Rooze**, administrateur-generaal van Wonen-Vlaanderen en **Ben Forier**, gedelegeerd bestuurder van de VMSW, vinden alvast van niet.

Ben: “Onze organisaties werken al goed samen. Die samenwerking werd de laatste jaren alleen maar intensiever omdat we de voordelen zagen, voor onszelf en onze klanten. De fusie moeten we dus vooral zien als een kans om die samenwerking uit te breiden, efficiënt te stroomlijnen en structureel te verankeren in een sterk nieuw agentschap.”

Helmer: “We willen het unieke Vlaamse aanspreekpunt voor het beleidsveld Wonen worden, voor alle mogelijke stakeholders, particulier of professioneel. Ik hoop oprecht dat we met gebundelde krachten nog sterker kunnen werken aan het grondrecht op wonen.”

Engagement

1 januari 2023, dan moet het nieuwe agentschap officieel uit de startblokken. Dat lijkt ver weg, maar toch zijn beide organisaties al druk bezig met het fusietraject. Achter de schermen lopen twee trajecten, het juridisch-financiële en het organisatorische.

Ben: “Doordat de VMSW een extern verzelfstandigd agentschap is, met een onafhankelijker financieel beheer en een raad van bestuur, maakt dit de fusieoperatie complexer dan bij een fusie van twee interne agentschappen. We moeten bekijken wat juridisch-financieel de beste oplossing is.”

Helmer: “Daarnaast willen we op 1 januari 2023 niet alleen een organisatie ‘op papier’ zijn. We willen nu al groeien naar één organisatie, met één missie, ambities, organisatieprincipes en met één organogram. Daarom loopt het organisatorische traject tegelijkertijd waarbij we nu toewerken naar die grotere strategische structuur. Hiervoor bevroegen we alle personeelsleden recent via een digitaal participatiemoment.”

Ben: “Opvallend daarbij was de eensgezindheid en positieve ingesteldheid van de personeelsleden. De meerderheid staat open voor de fusie en ziet het als een kans om onze impact op wonen te versterken.”

Helmer: “Als rode draad is er duidelijk het engagement voor wonen: dat is wat ons verbindt over beide organisaties heen. In dat engagement voelen we een grote gedrevenheid voor de inhoud en voor onze klanten. Dat moeten we capteren in het verhaal van onze nieuwe organisatie.”

Inspraak

Intern konden de personeelsleden al hun mening en ideeën geven om die grotere strategische structuur mee vorm te geven. Onze klanten kregen een stem via de koepelorganisaties die we al interviewden. Krijgen klanten in het verdere traject nog een stem?

Ben: “We willen niet enkel onze personeelsleden, maar ook onze klanten op verschillende momenten inspraak geven. Waar we nu vooral de koepelorganisaties hoorden, willen we die inspraak in het verdere traject verbreden.”

Helmer: “Huurdersorganisaties, armoedeorganisaties, vastgoedmakelaars, andere overheidsagentschappen, ... moeten hun zeg hebben. Daarbij mogen we de burger die een renovatiepremie, huurderspremie, ... krijgt niet vergeten. Zij zijn niet gegroepeerd in één organisatie, maar ook hun stem als klant moeten we horen.”

Ben: “Via inspraak houden we de vinger aan de pols. We weten nu al dat de bezorgdheid leeft dat de dienstverlening van de VMSW afgebouwd wordt. Die ongerustheid willen we wegnemen. De fusie is geen besparingsoperatie waarbij kernopdrachten wegvallen. Ondersteuning blijft een pijler. We zullen onze dienstverlening wel afstemmen op de woonmaatschappijen, waarbij de SHM's en SVK's samengaan in grotere gehelen. Nu we zelf fuseren, kunnen we meteen onze dienstverlening op hen uittekenen.”

“We zijn pas
geslaagd als
personeelsleden
én klanten zich
thuisvoelen
in de nieuwe
organisatie.”

Geslaagd?

Tot slot: het nieuwe agentschap ‘op papier’ rondkrijgen tegen 1 januari 2023, is één succes, maar maakt het nog niet tot een succes. Wanneer zal de nieuwe organisatie écht geslaagd zijn?

Ben: “Als intern collega’s elkaar niet meer zien als iemand van de vroegere VMSW of het vroegere Wonen-Vlaanderen, maar echt als rechtstreekse collega’s van één organisatie. Dan pas zijn we geslaagd in het vormen van één organisatie met één verhaal. Collega’s zullen dat dan ook uitstralen naar de klanten.”

Helmer: “Heel belangrijk, want het zijn de personeelsleden die de nieuwe organisatie zullen vormen, zijn en uitdragen. Zonder hen zal het niet lukken. Daarnaast moeten onze klanten in ons hun partner, kenniscentrum, dienstverlener, ... zien over alles wat met wonen in Vlaanderen te maken heeft. Om dus in ons thema te blijven: iedereen, intern en extern, moet zich thuisvoelen in de nieuwe organisatie, dan pas zijn we geslaagd.”



In deze rubriek polsen we naar een opinie uit de sector. De toekomstvisie op sociaal wonen staat hierbij centraal.

VIJF VRAGEN AAN

FOTO: KU LEUVEN

Sien Winters
Onderzoeksleider
HIVA – KU Leuven,
coördinator Steunpunt
Wonen



“Sociale woningen zijn een heel belangrijke schakel in een geïntegreerd sociaal en ruimtelijk beleid.”

1 Wat is voor jou het belangrijkste actiepunt in sociale huisvesting?

Er moeten veel meer sociale woningen komen. Veel gezinnen en alleenstaanden moeten vandaag leven van een inkomen dat hen niet in staat stelt om een woning te kopen of te huren die voldoet aan wat volgens algemene normen minimaal wenselijk wordt geacht. Onderwijs en opleiding zijn de beste basis voor een beter inkomen. Huursubsidies kunnen ook het inkomen verhogen. Maar sociale woningen hebben zoveel meer voordelen. Ze zijn een heel belangrijke schakel in een geïntegreerd sociaal en ruimtelijk beleid.

2 Welke discussie wordt er volgens jou te veel of te weinig gevoerd in de sociale huisvesting?

Er is dringend nood aan een gesprek over een solide financiering. Dit vraagt een openheid van geest, ook om voor bepaalde groepen de huren te kunnen verhogen. Er is momenteel bij gezinnen met een laag inkomen grote ongelijkheid tussen wie wel en niet een sociale woning heeft. Sociale huurders betalen gemiddeld maar de helft van de markthuurlast. Vele anderen met dezelfde noden blijven op de private huurmarkt de volle pot betalen, of kiezen noodgedwongen voor woningen die niet leefbaar zijn. Dit is niet aanvaardbaar.

3 Waarin moet de sociale huisvesting volgens jou het voortouw nemen?

De sociale huisvesting moet voortrekker zijn in het groeien naar een heel andere samenleving, waarin woningen weinig of geen energie meer verbruiken, veel minder ruimte innemen,

gelegen zijn in een aangename publieke omgeving die uitnodigt tot sociaal contact, goed ontsloten door openbaar vervoer en in de nabijheid van werkgelegenheid. Groepen met minder kansen moeten zo volwaardig aan de samenleving kunnen deelnemen.

4 Op welke persoonlijke verwezenlijking voor sociaal wonen ben je het meest trots?

Ik ben er fier op dat ik in Vlaanderen het onderzoek over wonen en over sociale huisvesting mee heb mogen uitbouwen. Het Steunpunt Wonen is inmiddels een gevestigde waarde. Als ik zie hoe vaak ons onderzoek wordt vermeld in parlementaire besprekingen en beleidsnota's, dan kan het niet anders dan dat we zo mee onze stempel drukken op het beleid.

5 Hoe zie je de toekomst van sociaal wonen?

Groots, als een belangrijke hefboom voor een andere samenleving.

Van bloemrijke graslanden tot fruitgaard

EEN KLIMAAT-
ADAPTIEVE
PUBLIEKE RUIMTE

Op het eerste gezicht lijkt het erop dat de landschappelijke inrichting en de plantenkeuze in de publieke ruimte aan mode onderhevig is. Maar, dat de buxus en de gemillimeterde gazon plaatsmaken voor vlinderstruiken en bloemenweides, is meer dan een trend. Landschapsarchitect Tine Daems legt uit waarom.



De voorbije jaren is de landschappelijke inrichting van de publieke ruimte erg veranderd. Het gazon met plantvakken en bloemenperken ruimte baan voor bloemenweides, bij- en vlindervriendelijke planten en oeverbegroeiing langsheen wadi's en boomgaarden. Een klimaatadaptieve omgeving en biodiversiteit zijn de sleutelwoorden. Niet alleen landschapsarchitecten, ook gemeentes en sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zijn steeds meer overtuigd van de noodzaak hieraan.

Van oeverbegroeiing naar klimaatrobuste aanplanting

Wadi's en grachten kennen steeds meer ingang in onze publieke ruimte. Regenwater laten infiltreren en bufferen gebeurt meer bovengronds in plaats van met ondergrondse bufferbekkens en in overgedimensioneerde rioolbuizen.

Tine Daems: "Grachten en wadi's maken zo het waterverhaal meer zichtbaar en introduceren oeverplanten zoals riet en lisdoddes. De in het landschap ontworpen

natte zones zijn goed voor de biodiversiteit. Fauna en flora halen hier voordeel uit."

Net bij deze oeverbegroeiing moeten ontwerpers steeds meer inspelen op de klimaatverandering. De recente periodes van extreme droogte vragen een meer klimaatadaptieve omgeving. "We moeten nu boom- en plantensoorten zoeken die in de zeer natte omgeving van wadi's gedijen, maar ook extreme droogte aankunnen. Dat is zo bij bepaalde elzensoorten en voor sommige variëteiten van olmen."

Dit vergt een nieuwe denkwijze bij ontwerpers en gemeentebesturen. Vroeger bood de voorwaarde om inheems groen aan te planten een eenduidig kader. Nu moeten de aanplantingen ook deze extreme omstandigheden aankunnen. Met de traditionele cultuurvariëteit van de inheemse boom- en plantensoorten is dat niet altijd het geval. Een meer mediterrane variant van een inheemse soort kan dan een oplossing bieden, maar de juiste keuze maken blijft een evenwichtsoefening.



Tine Daems
landschapsarchitect



Jef Schoors
directeur van
SHM De Woonbrug

Biodiversiteit met bloemetjes en bijtjes

Behalve het klimaat is de noodzaak aan biodiversiteit een belangrijke drijfveer in de plantenkeuze. Vooral bijen spelen een sleutelrol in de natuur. Ze zijn de belangrijkste bestuivers van planten, maar ook van heel wat land- en tuinbouwgewassen. Weinig mensen zijn zich ervan bewust dat er naast de honingbij nog zo'n 375 soorten wilde bijen en hommels in België leven. Die wilde soorten zijn voor bestuiving tot 100 keer effectiever dan de honingbij. Helaas gaat de bijenpopulatie de laatste jaren sterk achteruit. Als dat tot een bestuivingscrisis leidt, heeft dit zware ecologische en economische gevolgen.

Het creëren van goede leefomstandigheden voor de bijen kan dat vermijden. Dat vergt een gunstig microklimaat, voldoende voedsel, geschikte nestplaatsen en nestmateriaal. Omdat de meeste bijen niet ver kunnen vliegen, moeten de voedselbronnen en de nestplaatsen op korte afstand van elkaar liggen. Kleinschaligheid is belangrijk. De hoogste diversiteit aan



bijen is te verwachten op droge, met zon beschenen, bloemrijke terreinen in een kleinschalige mozaïek van verschillende biotopen.

Naast bijen zijn ook vlinders belangrijk voor de bestuiving. Ze doen dat als ze bloemen bezoeken om nectar te zuigen. Omdat heel wat dieren rupsen, poppen en vlinders eten, hebben ze bovendien nut als voedsel.

Voor die noodzakelijke biodiversiteit is een bloemrijk grasland veel beter dan een monobeplanting of een gewoon grasveld. Het krijgt immers veel bezoek van allerlei insecten. **Tine:** “Weliswaar is het slagen van de bloemrijke graslanden sterk afhankelijk van een aangepast beheer. Niet elke gemeente of tuinaannemer is daarin even beslagen. Als er dan op het verkeerde moment wordt gemaaid, waardoor goede kruiden niet de kans krijgen om te groeien, riskeer je een overwoekering van een andere soort. En dan zijn de inspanningen voor niets.”

Een bloemrijk grasland is niet alleen een alternatief voor een strak gazon. Ook bermen, waarvoor ontwerpers al

snel naar een standaardvakbeplanting grijpen, zijn een opportuniteit om een bloemrijk grasland te zaaien. Met een adequaat beheer kunnen zelfs smalle stroken in de bebouwde kom bloemrijk zijn.

Eetbaar groen in de publieke ruimte

Ook een nieuwe evolutie is eetbaar groen in de publieke ruimte. Al een tijdje zijn ontwerpers vertrouwd met de vraag naar moestuinen in het landschappelijk ontwerp. Het is een ontmoetingsplaats waar je kan tuinieren en babbelen met je buren. Zowel de lokale voedselproductie als het sociale aspect zijn dus de drijfveer. Nu vinden ook boomgaarden opnieuw ingang bij de groenrichting van een wijk. Ook bij SHM's vinden we hier voorbeelden van. **Jef Schoors**, directeur van SHM De Woonbrug: “In het ontwerp van de wijk Stadsveld in Herentals wordt de buitenruimte ingedeeld in drie buitenkamers die voor de juiste schaal zorgen. Eén van die buitenkamers zal haar identiteit ontlenen aan een boomgaard met fruitbomen.”

Fruitbomen zijn een bijzondere categorie openbaar groen. Ze leggen vaak een cultuurhistorische relatie met het vroegere grondgebruik, zorgen voor (een beperkte) voedselproductie en kunnen de sociale band tussen mensen versterken (samen fruit plukken). Als ze in het voorjaar bovendien hun bloesems tonen, is iedereen verrukt.

Tegelijkertijd zijn er ook uitdagingen. De snoei van de bomen vereist een zekere deskundigheid. En wat gebeurt er met het fruit: mag iedereen zomaar plukken? De keuze voor een boomgaard moet daarom zowel door de gemeente als de bewoners gedragen zijn. De gemeente moet verantwoordelijkheid willen nemen over het beheer op de langere termijn. Maar ook voor de omwonenden moet het een weloverwogen beslissing zijn.

Jef: “Het is daarom belangrijk dat de buurtbewoners inspraak hebben in de boomsoort en betrokken worden in het onderhoud. Zodat ze de boomgaard behalve voor het fruit ook als een bron van beleving en engagement ervaren.”

TEKST CHRIS ANSEEUW, PROJECTVERANTWOORDELIJKE INFRASTRUCTUUR FOTO'S THEO DE VOS

Maak kennis met de laureaten (deel 1)

De Meesterproef 2019 van de Vlaamse Bouwmeester stelde het thema sociaal wonen centraal. Het Team Vlaams Bouwmeester wil zo, samen met de VMSW en koepelorganisatie VVH, jonge architecten de kans bieden om een publieke opdracht te realiseren. In twee opeenvolgende Woonwoordedities maak je kennis met de laureaten.

Voor de Meesterproef waren er negen sites beschikbaar, dankzij het engagement van lokale besturen en sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Deelnemers en opdrachtgevers kregen in het selectieproces begeleiding van het Team Vlaams Bouwmeester, de VMSW en ervaren meters en peters. Laureaten **Gilles Willem**, **Sylvia Roelens**, **Maud Goossens** en **Stijn Baets** vertellen hoe zij het traject ervoeren en wat hun visie op sociaal wonen is.

Voor welk project ben je laureaat?

Maud: "Op de Priesteragesite in Sint-Martens-Latem ontwikkelde ik een masterplan met diverse woonvormen voor een breed publiek. Het masterplan doelt op ongedwongen ontmoetingen,

door haar open organisatievorm waarin traag verkeer en groen centraal staan."

Stijn: "Ik tracht met de inplanting van flexibele units de fragiele dorpsrand van Tielrode te definiëren en het landschap zo meerwaarde te bieden."

Gilles: "Mijn woonproject wil een nieuw, fris gezicht bieden aan de Tuinwijk van Ruiselede. De bestaande omgevingsaanleg wordt omgevormd tot een gedeelde tuin, die een maatschappelijke connectie vormt tussen alle burens."

Sylvia: "In het centrum van Zwevegem voorzie ik op een hoekperceel een schakeling van compacte woonunits voor alleenstaanden, gericht op interactie."

Waarom heb je deelgenomen?

Sylvia: "Via de Meesterproef krijg je als jonge architect een unieke kans om met ondersteuning van ervaren architecten en het Team Vlaams Bouwmeester een eerste project te ontwerpen en realiseren. Die kans wou ik niet laten liggen."

Gilles: "Kwalitatieve wedstrijdformules voor jonge architecten komen jammer genoeg nauwelijks voor. De Meesterproef was een unieke kans om aan de start van mijn carrière al in contact te komen met een procedure bij de Vlaamse Bouwmeester en het organisatie-team."

Wat vond je van de ondersteuning?

Sylvia: "Zeer waardevol en leerrijk! Het Team Vlaams Bouwmeester gaf een duidelijk kader en zorgde voor een vlotte organisatie."

Stijn: "Die infosessies van de VMSW vond ik heel praktisch, ook al miste ik soms wat praktijkvoorbeelden. Specifiek wou ik meer weten hoe sociale huurders uiteindelijk in de woonprojecten leven."

Gilles: "De ondersteuning van de peter vond ik erg waardevol. Die stelde me voor uitdagingen die het ontwerp extra hebben gevoed."

WIE ZIJN DE LAUREATEN?



Gilles Willem



Sylvia Roelens



Maud Goossens



Stijn Baets

**Compacte woonunits voor
alleenstaanden in Zwevegem
- laureaat Sylvia Roelens**



**Masterplan voor Priesteragesite
in Sint-Martens-Latem
- laureaat Maud Goossens**



**Flexibele units in dorpsrand Tielrode
- laureaat Stijn Baets**



**Een nieuw, fris gezicht voor
de Tuinwijk in Ruiselede
- laureaat Gilles Willem**



TEKST NIKO BAEKELANDT, PROJECTVERANTWOORDELIJKE ARCHITECTUUR. FOTO'S LAUREATEN

Hoe was de digitale jury?

Gilles: "Presenteren via de webcam vond ik vrij onpersoonlijk. Tien juryleden die in levenden lijve voor je zitten, geven toch meer terug dan kleine gezichtjes in een mozaïek onderaan het scherm. Toch had ik het gevoel alles duidelijk te kunnen uitleggen. Enkel het 'knikje' in real life miste ik wat."

Maud: "Ik heb het niet anders aangepakt dan normaal. De feedback vond ik uitgebreid en heel terecht. Het waren kritische opmerkingen die me nieuwe inzichten gaven en waarmee ik aan de slag kan in de volgende fase van het project."

Onder andere met de ontwerprichtlijnen wil de VMSW voortrekker zijn voor kwalitatieve, duurzame sociale woningen. Hoe heb je deze richtlijnen ervaren?

Stijn: "Algemeen vind ik het een uitdagend kader om mee aan de slag te gaan. Het maakt het ontwerpproces sneller en tegelijk heb je bepaalde kwantitatieve en kwalitatieve parameters om je ontwerpproces aan te

staven. Het is leuk om deze puzzel 'op te lossen' en te werken aan kwalitatieve ruimte en praktische indelingen."

Sylvia: "Ik zie de leidraad als een goede houvast en basis bij het uitwerken van de eerste ideeën. De uitdaging als architect bestaat eruit een vernieuwend plan te bedenken binnen de klijtlijnen die ik soms als wat klassiek ervaar."

Stijn: "Deze richtlijnen lijken gegroeid vanuit het westerse kerngezin als basis, maar gezinssituaties evolueren almaar sneller. Daarom is, naast deze richtlijnen, misschien ook een tool interessant om vernieuwende woonvormen te bedenken."

Hoe zie jij de toekomst en uitdagingen van sociaal wonen?

Maud: "Het integreren van sociale woningen in de woonomgeving is erg belangrijk. Te vaak zijn sociale wijken gesegregeerd van de rest van de woonomgeving. Het specifiek aanpassen van de kwaliteitsparameters voor tijdelijke woonvormen lijkt me ook interessant, rekening houdend met de groeiende wachtlijsten."

Sylvia: "De grote uitdagingen spitsen zich niet toe op sociaal wonen alleen. We moeten blijven nadenken over nieuwe woontypologieën om onze samenleving vorm te geven waarbij sociaal wonen deel uitmaakt van andere projecten. Door een inclusieve aanpak kunnen we streven naar een groter aanbod aan betaalbare en kwalitatieve woonunits."

Gilles: "De uitdaging zal er altijd in bestaan om architecturale kwaliteit te linken aan een strikt budget. Een doordachte architectuur en inpassing in de omgeving moeten altijd primeren boven het louter opvangen van aantallen."

Stijn: "We moeten sociaal wonen steeds meer mainstream maken. Er ligt een groot potentieel in de diversiteit en veelheid aan wooncoöperatieven, community land trusts en soortgelijke organisaties. De VMSW zou hiervoor een ideaal koepelplatform kunnen zijn."

Tegen 2050 moet elke woning klimaatneutraal zijn. De sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW willen daarom een langetermijnstrategie uitwerken om deze klimaatdoelstelling 2050 te realiseren. Waar staan we, waar moeten we naartoe en hoe geraken we daar? Voer voor een ambitieus debat.

VLAAMSE KLIMAATDOELSTELLINGEN 2050

Op weg naar een strategisch plan voor sociaal wonen

TEKST GEERT VAN SOOM, FINANCIËEL RAADGEVER

In de Overeenkomst van Parijs staat de ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Vlaanderen heeft deze ambitie vertaald in de klimaatdoelstellingen 2050. Gebouwen klimaatneutraal krijgen, vervult een sleutelrol in de Vlaamse klimaatstrategie. Elke woning moet dus klimaatneutraal zijn tegen 2050.

Met ruim 155.000 woningen in beheer zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) sterk kunnen bijdragen aan de verwezenlijking van de Vlaamse klimaatstrategie. In een werkgroep samen met de VMSW zetten de SHM's nu de eerste stappen richting een strategisch plan om hun patrimonium energieneutraal te krijgen. Ter inspiratie gaven 45 SHM's via een enquête hun inzichten aan de leden van de werkgroep.

Verscheidenheid in eenheid

De typische renovatiehorizon van een SHM vandaag ligt op ongeveer 10 jaar. Energieneutraliteit voor het hele patrimonium bereiken, impliceert de dringende noodzaak om die termijn te verlengen. Maar, een gedetailleerde planning over zo'n lange tijdsperiode is moeilijk haalbaar: daarom pleiten de SHM's voor een overkoepelend kader waarbinnen elke SHM haar eigen planning kan uitwerken. Daarbij moeten we grondig nadenken of en hoe we bestaande woningen en recent opgerichte woningen zullen renoveren. Een mogelijke piste is immers inzetten op vervangingsbouw.

Een volgende vraag is dan of zo'n overkoepelende strategie zich tot het patrimonium moet beperken. Zou het lonen om de klimaatstrategie van de SHM's te verruimen naar omgeving, mobiliteit, ...? Voer voor debat. Sowieso is het wel belangrijk om hernieuwbare en/of innovatieve energie/technieken te integreren.

ABBA of Pink Floyd?

Pink Floyd en ABBA zongen het al: money, money, money. De financiële draagkracht leidt met voorsprong het peloton van obstakels die de SHM's zullen moeten overwinnen. Het hoeft dan ook niet te verwonderen dat de respondenten quasi unisono vragen om de huidige premies op te trekken en met uitbreiding een structurele hervorming van de huidige financieringsmechanismen.

Leading by example

Tot slot zien SHM's voor sociaal wonen zeker een voortrekkersrol weggelegd bij het behalen van de klimaatdoelstellingen. We starten dus een ambitieus project, waarbij we als sector onze rol van bouwers van woningen kunnen overstijgen.

Waar staan we?

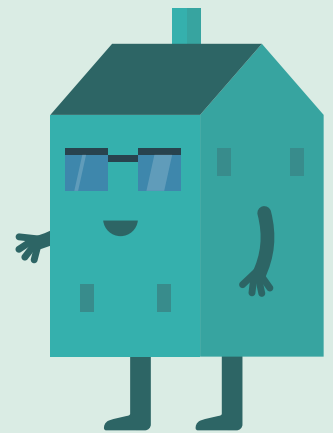


90,5%

van de sociale woningen heeft **centrale verwarming**.

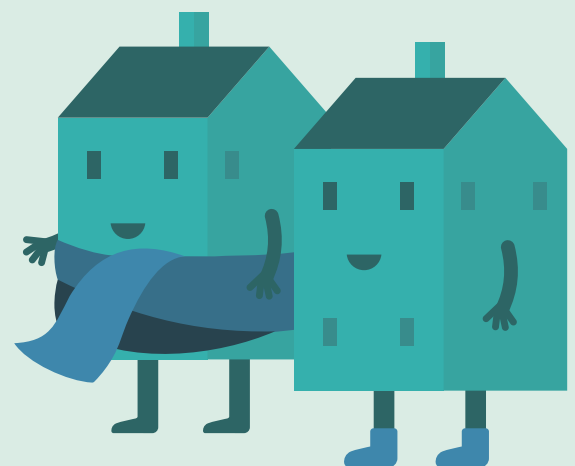
95%

van de sociale woningen heeft **dakisolatie**.



92%

van de sociale woningen heeft **dubbele beglazing**.



48%

van de woningen in Vlaanderen had **buitenmuurisolatie** in 2019.

37%

van de woningen in Vlaanderen had **vloerisolatie** in 2019.

En wat nu?

Natuurlijk heeft de sector de voorbije jaren al sterk ingezet op renovatie en vervangingbouw. Op dit moment zijn het aantal woningen zonder dakisolatie (5%), zonder dubbele beglazing (8%) of geen centrale of elektrische verwarming (9,5%) al sterk teruggedrongen. Maar, om nu dat stapje verder te gaan, is een breder kader nodig dat inzet op de volledige verduurzaming van alle woningen. De werkgroep zal zich buigen over de krachtlijnen van het actieplan, hoe we het concrete tijdspad naar 2050 leggen, welke acties op korte termijn nodig zijn en hoe we het traject opvolgen. Tot slot denkt de werkgroep na over welke instrumenten en ondersteuning nodig zijn. Samen met een klankbordgroep met bredere vertegenwoordiging van de sector komen we zo tot de krijtlijnen van de aanpak van de klimaatdoelstellingen.



Het programma 'Muziek op wieltjes' met DJ Caravan - een initiatief van Stad Mechelen - viel goed in de smaak bij de bewoners van vier wijken van Woonpunt Mechelen.



1500 huurders ontvangen waardebonnen bij lokale fruit- en groentewinkels

SHM Woonveer Klein-Brabant zocht een bijzonder initiatief om haar huurders en de lokale economie te steunen tijdens de coronacrisis. Alle 1500 huurders van de maatschappij ontvingen in juli twee waardebonnen die ze kunnen inruilen bij de deelnemende lokale fruit- en groentewinkels. Woonwoord sprak met **Bart Smets**, directeur van SHM Woonveer Klein-Brabant.

“Met dit éénmalig initiatief steunen we sociale huurders en lokale handelaren”

Bart: “De coronacrisis en de bijhorende maatregelen hebben gewogen op onze sociale contacten, onze vrijetijdsbesteding en de lokale economie. Met Covid-19 rondom ons bleven we ‘in ons kot’ en leerden we leven met 1,5 meter afstand,

handen wassen en het dragen van mondkapjes. Als sociale huisvestingsmaatschappij kregen we duidelijke signalen van toenemende spanningen, armoede of sociale isolatie bij onze huurders. Daarom beslisten we om onze huurders een extra duwtje in de rug te geven. Alle 1500 huurders ontvingen eind juni twee genummerde waardebonnen van elk 10 euro. In juli en augustus konden huurders die inwisselen bij de deelnemende lokale fruit- en groentehandelaars: Veggie & More en de Buurtkar (foto) in Bornem, Primeurs in Puurs en Puur Smaak in Sint-Amands. Met dit éénmalige initiatief steunen we dus onze sociale huurders en de lokale handelaren.”

Het initiatief werd gesmaakt bij de huurders. De maatschappij kreeg heel wat positieve reacties. “Ook in ons zomermagazine legden we de focus op ‘zomer in eigen streek’. Omdat veel mensen in eigen land blijven, toonden we in dit nummer de tien mooiste plekken van Klein-Brabant. Plekken die zorgen voor verkoeling en zuurstof en bovendien gratis toegankelijk zijn.”

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE



Organiseerde je onlangs een evenement rond sociaal wonen? Stuur ons je foto's via info@woonwoord.be voor deze rubriek!



De Volkswoningen gaf wijkcomité Donckstraat-Vlotgraslaan gratis een woning om hun werking en bewonersparticipatie te organiseren.



Dominique Van Malder en Showbizz Bart, Blokbusters van vzw CirQ, bezochten de Roosbroekwijk (Wetteren) van Ons Dak en maakten hartverwarmende en superveilige radio met én voor de buurt.



Toekomstige huurders van SHM Denderstreek konden in coronatijden toch de 10 nieuwe sociale huurappartementen bezoeken in de Burchtstraat in Ninove.



Bij Cnuz namen de eerste huurders hun intrek in de 12 energiezuinige en moderne woningen in de Tuinwijk (Geetbets). Ermelinda Pot is heel blij met haar nieuwe woonst.



De nieuwe huurders van de Lindestraat in Hamme ontvingen op 30 juni hun sleutels. Volledig corona-proof, dankzij De Zonnige Woonst.





KLANT IN ZICHT

“Het is hier zeer rustig en het appartement is piekfijn afgewerkt!”

Ruim anderhalf jaar wonen Ludo Sleecx en Jeannine Frederickx in hun appartement in de Mahatma Gandhijijk in Mechelen. Ze zijn allebei op pensioen. Toen hun kinderen het ouderlijk huis verlieten, verhuisden ze naar een appartement van Woonpunt Mechelen. Recent verhuisden ze naar dit nieuwbouwappartement door de renovatiewerken in de wijk.

“We zijn vooral tevreden over de indeling van ons appartement. We hebben een grote living en een aparte keuken, wat het heel makkelijk maakte om onze meubels te schikken. Onze extra kamer gebruiken we om de kleinkinderen te slapen te leggen als die op bezoek komen.”

“Het appartement is erg goed geïsoleerd. In de winter gaat de verwarming elke dag maar een half uurtje op. Het blijft dan de hele dag 22 graden. Ook qua geluid is het buitengewoon stil. We zien op de Jubellaan al dat verkeer, maar binnen hoor je niks. We horen zelfs onze onder- of bovenburen niet.”

“Ik ben al drie jaar flatwachter bij Woonpunt Mechelen. Bewoners geven problemen aan mij door en ik informeer de sociale huisvestingsmaatschappij. Ook loop ik bijna dagelijks in de wijk met mijn fototoestel om de vele werken vast te leggen. Hierdoor ken ik heel veel buurtbewoners.”

“In het begin van de coronacrisis speelden we elke zaterdagochtend muziek op het binnenplein. Overal hingen witte doeken uit de ramen en in de liften had ik een blad met hartjes opgehangen als dank aan het verplegend personeel dat regelmatig langskomt. Zo'n initiatieven houden de gemeenschap samen in deze tijden.”

WIE ZIJN DE BEWONERS?

Ludo Sleecx

- Hij is 71 jaar. /
- Zijn vrouw Jeannine Frederickx is 65 jaar, de jongste bewoner van de site. /
- Ze zijn 47 jaar getrouwd en hebben vijf kinderen. /
- Als vrijwillige flatwachter staat Ludo altijd voor iedereen klaar. /
- Hij zit in de huurdersadviesraad bij Woonpunt en de stad Mechelen. /
- In zijn vrije tijd speelt Ludo gitaar. /