

# woon woord

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

NR 55

JANUARI >  
MAART  
2021

P706313 - driemaandelijks - Gent X



Vlaanderen  
is sociaal wonen

## Meer vrouw op straat

Gender in de  
publieke ruimte

**Op weg naar  
woonmaatschappijen**

De visie van koepelorganisaties  
VVH/VLEM, HUURpunt en VVSG

**Pilootproject in  
Vlaams-Brabant**

Eerste verplaatsbare  
transitwoningen

# Een gezond en hoopvol 2021

Wat verwachten we veel van dit nieuwe jaar. Na een 2020 op anderhalve meter is hopelijk de sequel beter. Ik wens je een gezond, mooi en hoopvol 2021.

Voorlopig blijven we nog in onze kleine bubbel, dus hoop ik dat we je met dit Woonwoordnummer weer aangenaam leesvoer voor in je 'kot' bezorgen. Ons kot, onze woning, onze thuis, het is nog nooit zo belangrijk geweest als het voorbije jaar. Met sociaal wonen hebben we de sleutel in handen om een thuis te creëren voor iedereen, zeker voor wie het om welke reden dan ook moeilijk heeft of minder snel een aangepaste woning vindt.

Daarom ben ik bijzonder blij dat we in maart ons inspiratieboek sociaal wonen uitbrengen, nu de sector 100 jaar bestaat. Na de Sociaal Wonendag uit 2019 brengen we zo opnieuw onze sector positief in beeld. In dit Woonwoordnummer laten we u al kennismaken met één project, een voorsmaakje op de vele innovatieve, warme en inspirerende projecten en verhalen uit het boek.

Ook met 100 jaar op de teller blijft onze sector in beweging, met de blik vooruit en inspelend op de maatschappelijke trends die er zijn. Ook in 2021 kan je op ons Woonwoordteam rekenen om die trends, debatten en innovaties tot bij jou te brengen. Ik hoop dat we met dit nummer en artikels over gender in de publieke ruimte, de visie van de koepels op de woonmaatschappijen, het pilootproject van transitwoningen in Vlaams-Brabant, ... dit voornemen al meteen wat waarmaken.

Veel leesplezier!



## Tine Hendrickx

Woordvoerder  
Vlaamse Maatschappij  
voor Sociaal Wonen

## Gender in de publieke ruimte



6

13



DE EXPERT

**SVK Pro**

## Drie verplaatsbare transitwoningen in Boortmeerbeek





Op weg naar woonmaatschappijen



Inspiratieboek sociaal wonen



Een nieuwe woningprospecteur in dienst



19

AAN DE SLAG MET 6 TIPS

Hoe maak je je huurderskrant aantrekkelijk?

Verder

- 04 VELDWERK
- 18 OPINIEMAKERS
- 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](http://www.vmsw.be/nieuwsbrief)

**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, Kiara Dekoninck, 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) en Isabelle Barberis (p.28). **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](http://www.woonwoord.be).

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

# VELD/WERK

TEKST JASMIEN VERMOTE, ADJUNCT VAN DE DIRECTEUR THESAURIE

VLAAMSE WOONLENING BIJ DE VMSW

## Einde aanvragen nieuwe sociale leningen

Sinds 1 januari 2021 verstrekt de VMSW geen nieuwe sociale leningen meer. Voor een nieuwe sociale lening kan je dan terecht bij het Vlaams Woningfonds. Wie al een sociale lening bij de VMSW heeft, kan in 2021 en 2022 wel nog bijlenen bij de VMSW (een wederopname). Vanaf 1 januari 2023 verstrekt het Vlaams Woningfonds alle sociale leningen, ook deze wederopnames, en beheert ze ook alle bestaande leningen van de VMSW. De VMSW zal haar klanten tijdig informeren over deze overdracht naar het Vlaams Woningfonds.



Meer informatie? U leest het in de prospectus 'Bijlenen bij de VMSW in 2021' op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)



© ELS MATTHYSEN, VVH

OPRICHTING ASTER

## 650.000 zonnepanelen op sociale woningen

In oktober 2020 stapten 66 Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) als aandeelhouders in de coöperatieve vennootschap ASTER, een initiatief van de koepelorganisatie Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). De SHM's willen actief en structureel bijdragen aan een beter klimaat en de strijd aangaan met energiearmoede. Het eerste initiatief van ASTER is investeren in zonne-energie voor sociale huurders. ASTER installeert de volgende jaren bijna 650.000 zonnepanelen op sociale woningen.



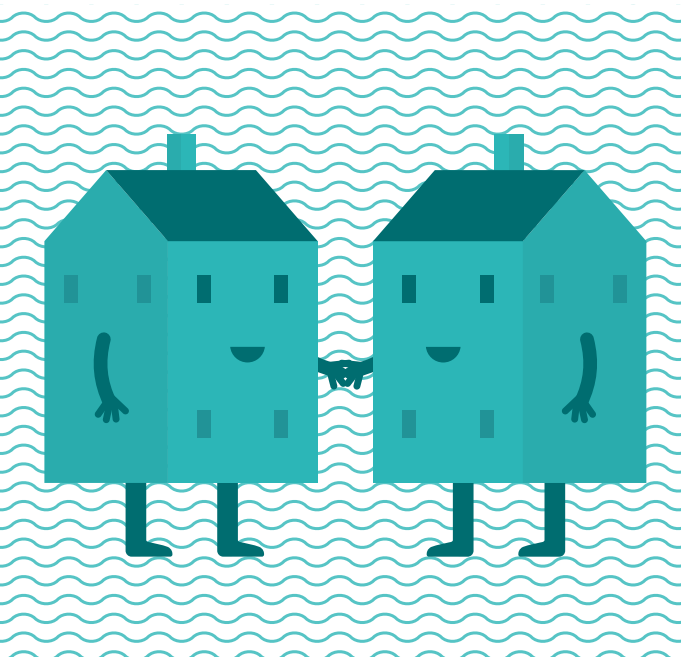
Meer informatie? U leest het op <https://aster.vlaanderen/nl>

**MEER WETEN?**Volg ons op [Facebook](#),[Twitter](#), [LinkedIn](#) of[Instagram](#)CAMPAGNE WONINGKWALITEITSNORMEN  
WONEN-VLAANDEREN**Wonen doe je niet  
op goed geluk**

Iedereen heeft recht op een veilige en gezonde woning met een minimum aan comfort. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal woningkwaliteitsnormen. Ze zijn minimaal en gaan over essentiële zaken zoals stabiliteit, brandveiligheid, veiligheid van technische installaties, voldoende verluchting en verlichting,... De afgelopen jaren groeide het aantal woningen die in goede staat zijn, een redelijk comfortniveau halen en dakisolatie, isolerend glas en rookmelders hebben. Met de sensibiliseringscampagne 'Wonen doe je niet op goed geluk' wil het agentschap Wonen-Vlaanderen en de minister van Wonen deze positieve trend verder voeden en de woningkwaliteitsnormen nog beter bekendmaken.



**Benieuwd aan welke kwaliteitseisen een veilige en gezonde woning moet voldoen? U leest het op [www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit](http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit)**



## FUSIE VAN DE VMSW EN WONEN-VLAANDEREN

**Naam nieuw  
agentschap gekend**

Wonen in Vlaanderen, zo zal het nieuwe Vlaamse agentschap voor wonen heten. Op 1 januari 2023 moeten de VMSW en Wonen-Vlaanderen fuseren tot één agentschap. Alle personeelsleden kregen inspraak in de nieuwe naam voor dit agentschap. Dit wordt Wonen in Vlaanderen, met als slogan 'een thuis voor iedereen'.

Beide organisaties werken nu volop samen aan de inhoudelijke strategie en de structuur van het nieuwe agentschap. In één van onze latere nummers lees je daar meer over.

GENDER IN DE PUBLIEKE RUIMTE

# Meer vrouw op straat

Zelfs in onze publieke ruimte is er genderongelijkheid. Dat start al op jonge leeftijd, waarbij de buitenruimte vaak minder op meisjes dan op jongens gericht is. Over die ongelijke toegang tot en het gebruik van de publieke ruimte sprak Woonwoord met Els De Vos, docent aan de Universiteit Antwerpen, en Johan Meire, researcher bij Kind en Samenleving.

TEKST CHRIS ANSEEUW, PROJECTVERANTWOORDELIJKE INFRASTRUCTUUR FOTO'S JOOST JOOSSEN

Misschien volgde je ook de Canvasreeks "Meer vrouw op straat"? **Sofie Lemaire** wou steden en gemeenten sensibiliseren om meer vrouwelijke namen toe te kennen aan nieuwe straten en pleinen. Tal van vrouwen hebben immers fantastische dingen gepresteerd. Maar amper in 15% van de straatnamen die naar een persoon verwijzen, is dat een vrouw. Sofie ging op zoek naar de verhalen van die vrouwen om ze alsnog de verdiende erkenning te geven. Inmiddels engageerden heel wat steden en gemeenten zich om dat onevenwicht weg te werken. Zo ligt de Mechelse Dossinkazerne sinds kort op het Irene Spickerplein, naar de gelijknamige joodse kunstenaar en krijgt cineaste Chantal Akerman een eigen straat in 'haar' Brussel. In Antwerpen is er ondertussen een Mathilde Schroyensstraat en zijn de tunnels onder het Operaplein vernoemd naar de zussen Jeanne en Jos Brabants.

## Er spelen steeds minder meisjes buiten

Helaas is gendergelijkheid in straatnamen geen synoniem voor gendergelijkheid in de publieke ruimte. Afgelopen zomer bleken

de resultaten van het recente buitenspeelonderzoek van Kind en Samenleving een wake-upcall. **Johan Meire:** "Het onderzoek was een herhaling van het buitenspeelonderzoek van 2008, waardoor we de evolutie in de afgelopen 11 jaar konden meten. De resultaten liegen er niet om. Het aantal kinderen dat buitenspeelt, is met 37% gedaald. Maar, het aandeel meisjes daalt het meest. Vroeger maakten de meisjes 45% uit van alle spelende kinderen, nu is dat nog 37%. In de leeftijdscategorie tussen 9 en 11 jaar is dat zelfs nog maar 27%, met een absoluut minimum van 15% meisjes op de sportzones."

## Hoe verklaar je die verschillen?

**Johan:** "Tot 9 jaar spelen de kinderen meestal onder toezicht van een ouder. Nadien gaan jongens zelfstandig buitenspeelen. Voor meisjes zijn ouders meer beschermend. Zij mogen niet zomaar overal naartoe. Bovendien schakelen ze in de leeftijd tussen 9 en 11 jaar over van de speeltuin naar de sportzone. Een trapveld, pannaveld of een basketring is in trek bij de jongens, omdat jongens in een grote groep spelen en voor één bepaald spel kiezen. Meisjes spelen in kleinere groepen en met meer afwisseling tussen spel en babbelen. Hun nood

aan een meer gevarieerde publieke ruimte is veeleisender."

## Waarom is het belangrijk dat ook meisjes buitenspelen?

**Els De Vos:** "Behalve dat het gezond is, biedt buitenspelen voordelen voor de ontwikkeling van motorische vaardigheden. Het geeft ontmoetingen buiten de vertrouwde (familie)kring en vergroot dus de sociale kring."

**Johan** vult aan: "Het feit dat je zelf een spel moet organiseren, betekent dat je leert overleggen. Kinderen leren ruziemaken en ruzie bijleggen. Met buitenspelen verwerven kinderen dus sociale competenties. Daarnaast zorgt buitenspelen ervoor dat je de eigen buurt leert kennen en er een band mee kweekt."

## Hoe kunnen we de buitenruimte aantrekkelijker maken voor meisjes?

**Els:** "Uit mijn onderzoek voor twee parken in Gent leerde ik dat er in stedelijke context vooral een enorm tekort aan buitenruimte is. Het gevolg is dat als jongens de ruimte claimen, de meisjes er geen meer hebben. Bovendien richt het aanbod zich vaak alleen op jongens. Meisjes hebben onvoldoende aan



## WIE ZIJN ZE?

### Els De Vos

dr. ir.-architect en ruimtelijke planner, is docent aan de opleidingen architectuur en interieurarchitectuur van de Universiteit Antwerpen.

### Johan Meire

dr. Sociale en Culturele Antropologie, is researcher bij Kind & Samenleving.

## Projectoproep kindvriendelijke sociale huisvesting

Heeft jouw sociale huisvestingsmaatschappij een grote (her)ontwikkeling of een masterplan met publieke ruimte op stapel staan en wil je daarbij graag de blik en de ervaring van kinderen en tieners integreren in de plannen of projectdefinitie? Met de steun van de Vlaamse overheid begeleidt Kind & Samenleving een participatietraject met kinderen of tieners. Begin 2021 selecteert Kind & Samenleving 5 projecten waar ze ontwerp oplossingen voor sociale huisvesting ontwikkelen samen met kinderen of tieners. Kind & Samenleving begeleidt de inspraak en formuleert van daaruit aanbevelingen en ontwerpprincipes om de publieke en semipublieke ruimte van het woonproject kindgericht te maken.



### Interesse?

Meer informatie lees je op [www.k-s.be](http://www.k-s.be)

Kandidaat stellen kan tot en met 11 februari 2021.



een trapveld, ze hebben nood aan een gedifferentieerde inrichting. Zitbanken, een speelheuvel of een boom waar ze kunnen in klimmen, bieden meer gebruiksmogelijkheden. Niet alleen qua gender, ook qua leeftijd. Twee kleine speelruimtes zijn ook beter dan één grote. Bovendien is het belangrijk dat er op verschillende plaatsen zitbanken staan, zodat groepjes zich kunnen verdelen.”

**Johan:** “Uit ons onderzoek naar hoe we de meisjes kunnen ondersteunen om meer buiten te spelen blijkt dat zij naar alle gebruikers kijken. Ze benadrukken dat ze minstens zo stoer zijn als jongens en er dan ook geen aparte jongens- en meisjesspeelruimtes moeten komen. Er moet simpelweg genoeg ruimte zijn voor iedereen.”

## Genderplanning

Wat meisjes bij het buitenspelen voelen, is hoe vrouwen de publieke ruimte ervaren. Recente cijfers van de veiligheidsmonitor tonen dat opmerkelijk veel vrouwen bepaalde plaatsen in een stad of gemeente mijden en ze 's avonds vaak liever niet alleen buitenkomen. Dat onveiligheidsgevoel beperkt vrouwen in hun bewegingsvrijheid en zelfontwikkeling.

“In de stedelijke context is er vaak een tekort aan buitenruimte, waarbij het aanbod zich vooral op jongens richt.”

Els De Vos

Daarom moeten we bij ruimtelijke planning rekening houden met gender. Een gendervriendelijke omgeving is bovendien aantrekkelijk en toegankelijk voor iedereen. Daarbij mag genderplanning niet alleen de huidige verwachtingen inlossen. Het moet nieuwe gebruiksmogelijkheden creëren zodat de publieke ruimte een ruimer potentieel biedt. Sleutels daartoe zijn de ontwikkeling van sociale cohesie en de mogelijkheid om zich te identificeren met de omgeving. Dat geldt zowel voor woonwijken, parken en recreatiezones, als voor kantoorwijken en winkelcentra.

Zo voelen monofunctionele kantoorwijken na de werkuren en winkelcentra na de sluitingsuren vaak onveilig. Dat valt te vermijden met bijvoorbeeld

sportclubs of restaurants op de benedenverdieping van kantoorgebouwen, appartementen boven winkels. Ook een goede verlichting, duidelijk aangegeven tram- en bushaltes, de aanwezigheid van zitbanken en het voldoende reinigen van afvalbakken vergroten het veiligheidsgevoel.

Nieuwe woonwijken worden bij voorkeur dicht bij winkels, scholen en kinderopvang gepland. Het vergemakkelijkt de combinatie van werk en gezin, wat emanciperend werkt. De veiligheid in een woonwijk neemt bovendien toe met de aanwezigheid van sociale controle. Groene ruimtes, waar verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden zoals sporten, spelen, collectief tuinieren, lezen, rusten, ... vergroten tot slot de gendervriendelijkheid van een woonwijk.





“Meisjes spelen in kleinere groepen en met meer afwisseling tussen spel en babbelen. Hun nood aan een meer gevarieerde publieke ruimte is veeleisender.”

Johan Meire

### Wat zijn de aandachtspunten voor gendervriendelijke parken?

**Els:** “Willen we dat vrouwen meer gebruikmaken van parken en pleinen, dan is in de eerste plaats sociale veiligheid belangrijk. Niet alleen in het park, maar ook op de paden ernaartoe. Die moeten voldoende breed zijn, goed verlicht en zonder hoeken waar iemand zich kan verschuilen. Maar vooral, er moeten ramen op uitkijken. Blinde zijgevels zijn echt uit den boze.”

Volwassen vrouwen hebben – net zoals meisjes – vooral nood aan verscheidenheid in de publieke ruimte. Waar de mannen voetballen of het petanqueveld claimen, willen vrouwen graag zitbanken, zodat ze met elkaar kunnen babbelen. Ook trappen of zitboorden, die keuze bieden tussen een zonnige of schaduwrijke plek, zijn interessant. Bij senioren worden de zitbanken, beschut tegen de wind én met uitzicht op de overige activiteiten in het park het meest gewaardeerd. Picknicktafels zijn bij alle parkgebruikers – man, vrouw, jong, oud – in trek. Ze worden gebruikt om te lunchen, een kaartje te leggen of een gezelschapsspel te

spelen. Ook tieners vinden het een prima rondhangplek.

Onderzoeken in Gent en Leuven tonen tot slot aan dat de nabijheid van toiletten zeer belangrijk is. Els benadrukt: “Als het park of plein niet in de onmiddellijk woonomgeving ligt, lossen jongens en mannen dat op met een boom. Maar voor meisjes en vrouwen betekent de afwezigheid van sanitair vaak een rem om zich ver van de eigen woning te verplaatsen.”

### Zijn er ook goede voorbeelden?

**Els:** “Het Rommelwaterpark in Gent is een mooie referentie. Het is aangelegd in het binnenterrein van een bouwblok. Alle omwonenden hebben een terras of tuin, die toegang verleent tot het publieke park. Daarmee is niet alleen de sociale controle groot, het bevordert ook de betrokkenheid van de gebruikers en de identificatie met de ruimte. Het park wordt ervaren als een verlengstuk van de eigen woning. De omwonende kinderen kunnen zonder begeleiding buitenspelen.”

### Expo ‘Urban space and female symbols’ in Brussel

Met het project ‘Urban space and female symbols’ onderzocht Amazone, het Kruispunt Gendergelijkheid, de relatie tussen vrouwen en de openbare ruimte. Kunstenaars en theatermakers werden uitgenodigd om het toe-eigenen door vrouwen van de publieke ruimte op een artistieke manier vorm te geven. Els De Vos is curator: ze selecteerde de werken en groepeerde ze in vier thema’s.

Het thema ‘representatie of symbolische aanwezigheid van vrouwen in de publieke ruimte’ sluit aan bij de campagne #meervrouwopstraat. Els De Vos: “Niet alleen in de straatnamen, maar ook in het straatbeeld zien we minder vrouwen. Standbeelden zijn bijvoorbeeld bijna allemaal mannen. Zie je toch een vrouw, dan is het vaak metaforisch, zoals ‘vrouw Justitia’. Maar helaas geen heldinnen.” Daarnaast is het thema sociale veiligheid prominent aanwezig in de expo.

Je kunt de expo ‘Urban space and female symbols’ tot 28 januari 2021 bezoeken. Meer informatie lees je op [www.amazone.be](http://www.amazone.be)

# Op weg naar woonmaatschappijen

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor per werkingsgebied vormen: de woonmaatschappij. Een grote uitdaging. Hoe kijken de koepelorganisaties VVH/VLEM, HUURpunt en VVSG naar dit traject?

Dat de woonmaatschappijen de voorbije maanden hoog op de agenda van de koepelorganisaties stonden en er nog steeds staan, is een understatement. Onder andere via de stuurgroep die het traject op Vlaams niveau vormgeeft, geven ze hun sector een stem in de vorming van de woonmaatschappijen.

Toch vonden **Björn Mallants**, directeur van VVH/VLEM, **Eric Vos**, directeur van HUURpunt, en **Joris Deleenheer**, stafmedewerker

Wonen bij VVSG, tijd voor een interview. We zijn benieuwd naar hun visie op dit heel belangrijke, maar ook complexe traject waar onze sector voor staat.

**Hoe staat u tegenover de politieke beslissing om woonmaatschappijen te vormen?**

**Eric Vos:** "Voor ons moet de kwetsbare (kandidaat-)huurder altijd centraal staan. Dat is onze

bestaansreden: mensen helpen met een acute woonnood en een laag inkomen. De woonmaatschappij moet het middel worden om dit doel te bereiken, ook al was het niet onze keuze om voor dit model te gaan."

**Björn Mallants:** "Het is inderdaad niet onze beslissing, maar we willen wel de positieve aspecten zien van grotere, slagkrachtigere organisaties, zeker voor onze klanten."

**Joris Deleenheer:** "De woonmaatschappij biedt kansen om nog efficiënter en effectiever samen te werken aan een lokaal sociaal woonbeleid. Hierin zien we een grotere rol voor lokale besturen, dankzij het uitgebreide publieke aandeelhouderschap."

**Welke knelpunten zijn er?**

**Eric:** "Heel deze beweging brengt extra werk mee, waarbij we onze core business – uitbouw patrimonium, huurbegeleiding, ... – niet mogen vergeten. Zo'n interne focus kan een valkuil zijn in deze eerste periode."

**Björn:** "Op dit moment is er veel onduidelijk, wat het complexe proces niet vergemakkelijkt. Daarbij is de timing – 1 januari 2023 – zeer strak. Doordat we pas in september 2020, bijna een jaar na het regeerakkoord, concrete krijtlijnen kregen, ging er jammer genoeg al tijd verloren."

**Joris:** "Ook rond de werkingsgebieden is nog niet alles duidelijk. Tijdens ons webinar met 300 deelnemers waren er nog tal van vragen."



"Voor ons moet de kwetsbare (kandidaat-)huurder altijd centraal staan. De woonmaatschappij moet het middel worden om dit doel te bereiken."

Eric Vos

Toch zien we dat op veel plaatsen de gesprekken al gestart zijn, op initiatief van het lokale bestuur of de SHM's en SVK's in die regio."

**Björn:** "Ondertussen loopt ook het traject naar een eengemaakt toewijzingssysteem. Ons lijkt het logisch dat de toekomstige woonmaatschappij met één huurprijsberekening werkt in dit eengemaakte toewijzingssysteem, maar dit is nog niet voorzien. Toch is er nog altijd een verschil in huurprijs tussen SHM's en SVK's, zelfs met de huursubsidie. Het is aan de Vlaamse Regering om hierin een standpunt in te nemen waarbij we een financieel haalbaar model voor de woonmaatschappij vragen."

**Eric:** "We moeten vermijden dat kandidaten van de woonmaatschappij een ingehuurde (voormalige SVK-)woning weigeren omdat de huurprijs hoger is of onvoldoende woonzekerheid biedt omdat het huurcontract met de private eigenaar bijna afloopt. Woonzekerheid en huurprijsbepaling moeten voor alle huurders gelijk zijn, om bij kandidaat-huurders geen onzekerheid te creëren."

**Björn:** "Gronden en patrimonium herschikken, zal ook geen gemakkelijke oefening zijn. Uiteindelijk gaat het nog altijd over eigendom van autonome vennootschappen met aandeelhouders. Opnieuw is hier de timing van de overgangsmaatregelen (5 jaar) zeer strak. Daarnaast is het de vraag of lokale besturen op eigen initiatief hun patrimonium zullen overdragen en hoe het traject met de koopsector zich verder ontvouwt."

**Eric:** "Door de nieuwe werkingsgebieden en de mogelijke herverdeling van de bestaande SVK's en SHM's behoeden we ons voor een verlies van expertise. Je kan één huurbegeleider nu eenmaal niet in twee woonmaatschappijen voltiids laten werken. Zeker nu we voor een ander toewijssysteem staan, moeten sterke, slagkrachtige woonmaatschappijen ontstaan waar alle expertise aanwezig is."

**Björn:** "Sowieso is het personeel een enorm belangrijke bekommernis.

Ook dit is een complexe puzzel met twee verschillende paritaire comités, andere voorwaarden, ... waarbij we tot één statuut moeten komen."

### VVH/VLEM en HURpunt zijn de werkgeversorganisaties in de sector. Wat betekent de woonmaatschappij voor de personeelsleden?

**Björn:** "Vanuit onze rol als werkgevers moeten we het engagement aangaan om iedereen aan boord te houden. Dit traject is geen besparingsoperatie. De beschikbare middelen moeten in onze sector blijven, alleen komen onze deelsectoren nu samen om sterker te worden. We zijn daarom met de twee koepels al volop gestart met een werkgroep personeel om te kijken hoe we tot één statuut kunnen komen. Ook de vakbonden willen we hierbij op korte termijn betrekken."

**Eric:** "We hebben iedereen nodig om in deze overgangsfase de dienstverlening te garanderen, om de nieuwe organisaties te vormen en om finaal stevige woonmaatschappijen te zijn. Het is daarom onze absolute prioriteit om onze geëngageerde medewerkers te behouden. Zij zijn ons belangrijkste kapitaal om onze doelstellingen te realiseren."

### Welke opportuniteiten biedt de woonmaatschappij?

**Björn:** "Een centrale woonorganisatie in een grotere regio moet de eenduidigheid en transparantie voor al onze klanten verhogen. Ik denk hierbij bijvoorbeeld aan de kandidaat-huurders die zich nu soms in zeven of acht organisaties kunnen inschrijven."

**Eric:** "Ook voor de gemeentes zal er meer eenduidigheid zijn. Een duidelijkere één-op-één relatie tussen de nieuwe woonactor en een pool van gemeentes kan de betrokkenheid van lokale besturen verhogen. Het geeft de kans om

"Het personeel is een enorm belangrijke bekommernis. Vanuit onze rol als werkgevers moeten we het engagement aangaan om iedereen aan boord te houden."

Björn Mallants





“Lokale besturen kunnen het werkingsgebied laten sporen met andere intergemeentelijke samenwerkingen om de slagkracht van woonmaatschappijen te vergroten.”

Joris Deleenheer

TEKST: DIEN VAN DYCK, DESKUNDIGE HUREN EN VERHUREN, EN TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER FOTO'S: ELS MATTHYSEN (VWH), BERT DE DEKEN EN VVSG

op niveau van het werkingsgebied een impactvol sociaal woonbeleid te voeren en op dat niveau een toewijsbeleid uit te tekenen, wat opnieuw meer duidelijkheid aan kandidaat-huurders biedt.”

**Joris:** “Daarbij kunnen we die regionale uitwerking ruimer zien dan alleen maar sociaal wonen en afstemming zoeken met andere beleidsdomeinen die bovenlokale impact hebben zoals welzijn, dak- en thuisloosheid, ... De afbakening van die werkingsgebieden biedt dus mogelijkheden om het lokale sociaal woonbeleid te laten sporen met andere intergemeentelijke samenwerkingen. Natuurlijk is het belangrijk dat het lokale ankerpunt blijft: elke gemeente in de woonmaatschappij moet accenten kunnen leggen binnen het grotere regionale kader.”

**Eric:** “Via de woonmaatschappij komt bovendien kennis rond projectontwikkeling, de private huurmarkt, huurbegeleiding, ... samen. Deze complementariteit van beide organisaties samenbrengen, moet leiden tot een sterkere organisatie met meer expertise.”

**Björn:** “Vanuit die slagkrachtigere organisaties kunnen we, samen met het beleid, nog meer inzetten op de maximale ontzorging van ons doelpubliek. We moeten maximaal inzetten op automatische rechtentoekenning en de verdere digitalisering van onze sector, waardoor klanten alleen nog bij uitzondering naar de balie moeten komen. Hoe meer administratie automatisch digitaal verloopt, hoe meer tijd er vrijkomt om zwakkere doelgroepen of klanten

zonder digitale kennis maximaal te ondersteunen.”

**Joris:** “We kunnen natuurlijk niet verwachten dat al deze opportuniteiten meteen in 2023 zichtbaar zijn. De knelpunten zijn er vandaag, de kansen zullen we samen op langere termijn moeten waarmaken.”

#### Welke begeleiding verwacht u van de Vlaamse overheid?

**Eric:** “De VMSW en Wonen-Vlaanderen moeten dit traject mee faciliteren en ondersteunen. Om alle (juridische) knelpunten te ontwarren, rekenen we erop dat ze voldoende expertise beschikbaar stellen.”

**Björn:** “Naast ondersteuning verwachten we vooral voldoende financiële middelen om dit traject te kunnen realiseren en om in de toekomst onze doelstellingen te kunnen waarmaken.”

**Joris:** “Het is een oefening die de Vlaamse Regering startte, dus we hopen inderdaad dat ze de kosten die daarbij komen draagt.”

#### Tot slot: Hoe ziet de ideale woonmaatschappij eruit?

**Joris:** “Als een woonmaatschappij die in haar werkingsgebied alle woonbehoeftigen aan een betaalbare, kwaliteitsvolle woning met

voldoende woonzekerheid en begeleiding kan helpen. Dat blijft immers de absolute doelstelling. En, als dit nog meer dan vandaag kan gebeuren via een intensieve samenwerking met de lokale besturen, zodat we samen een lokaal sociaal woonbeleid kunnen vormgeven volgens de noden die er in dat werkingsgebied zijn.”

**Eric:** “De woonmaatschappij is geslaagd als het een positief verhaal is voor onze klanten en geëngageerde personeelsleden. De ideale woonmaatschappij neemt bovendien een belangrijke rol op rond maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid, energietransitie, het heropwaarderen van stedelijk weefsel, welzijn, ...”

**Björn:** “Als een efficiënte en effectieve organisatie, gedragen bij alle stakeholders met een professionele dienstverlening aan haar doelpubliek. Daarbij hopen we dat we de perceptie op onze sector kunnen keren en het imago van sociaal wonen alleen maar kunnen verbeteren. Want, hoe beter het imago, hoe positiever de maatschappij tegenover investeringen staat, wat nog meer sociaal wonen mogelijk kan maken.”



#### Meer informatie?

De VMSW heeft een extranet over woonmaatschappijen (inloggen nodig) met informatie over het traject en de ondersteuning en een lijst veelgestelde vragen. Met vragen kan je terecht op [woonmaatschappij@vmsw.be](mailto:woonmaatschappij@vmsw.be)

# EXPERT LEGT UIT

## SVK Pro

Via de nieuwe procedure SVK Pro kunnen private initiatiefnemers woningen bouwen en verhuren aan sociale verhuurkantoren (SVK's). Na een eerste proefproject is op 1 december 2020 de eerste procedure gepubliceerd. Nu is het aan de geïnteresseerde initiatiefnemers om zich kandidaat te stellen.

Bij SVK Pro bouwt een private onderneming op eigen grond en met eigen middelen sociale huurwoningen. Dit gebeurt volgens de behoeftes van het plaatselijke SVK en conform de Vlaamse Codex Wonen. Het SVK huurt de woningen in voor een lange termijn en staat in voor de verdere doorverhuring.

### PROCEDURE

In een voorbereidende fase bezorgden de geïnteresseerde SVK's al een lastgeving en behoefteanalyse aan de VMSW. Via deze behoefteanalyse brachten de SVK's hun specifieke wensen in kaart: het aantal wooneenheden per project, de voorkeur voor bepaalde typologieën, ...

In een eerste fase kunnen private initiatiefnemers zich inschrijven. Met het bestek als leidraad kunnen ze toetsen hoe ze aan de noden van de SVK's kunnen beantwoorden. De VMSW controleert de kandidaten. Als ze voldoen aan de voorwaarden, komt hun voorstel in een lijst zonder rangschikking.

In de tweede fase, de onderhandelings- en gunningsfase, ontvangt het SVK deze lijst. Het SVK analyseert de concrete voorstellen van de te verhuren wooneenheden en quoteert ze op basis van de gunningscriteria prijs en kwaliteit. Waar nodig kan het SVK onderhandelen met de initiatiefnemer. De VMSW biedt hierbij ondersteuning aan de SVK's. Na deze fase legt het SVK de definitieve rangschikking vast. Met de hoogst gerangschikte sluit ze een contract.

### SELECTIEVOORWAARDEN

De inschrijvers moeten voldoen aan enkele selectievoorwaarden, zoals de juiste aannemerserkenning voor nieuwbouwprojecten en een conform Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Daarbovenop kan het SVK voor haar grondgebied een bijkomend wensenpakket samenstellen waaraan ingezonden voorstellen moeten voldoen. Dit omvat onder andere de maximale huurprijs, de afwerkingskwaliteit van de wooneenheid en de duurzaamheid van de materialen.

### VOORDELEN

De procedure kent heel wat voordelen voor de private initiatiefnemer. Eerst en vooral is er het verlaagde btw-tarief van 21% naar 12%, waardoor een bouwkost finaal 9% lager ligt. Daarnaast is de private initiatiefnemer zeker van verhuring, nog voor hij start te bouwen. De verhuring duurt minstens 18 jaar, waarbij het SVK het contract ten vroegste na 15 jaar kan opzeggen.

De initiatiefnemer geniet ook de algemene voordelen van verhuren aan een SVK, zoals zekere huurinkomsten, verlaagd tarief onroerende voorheffing, ...

Dit is bovendien ontwikkelen met een sociaal oogmerk. Deze vorm van impactbeleggen heeft als doel om naast een financieel rendement een gunstige sociale, maatschappelijke meerwaarde te genereren. Ontwikkelaars die deelnemen aan het SVK Pro-traject, dragen bij aan een groter aanbod sociale woningen.



**Ine De Meyer**  
Coördinator speciale  
overheidsopdrachten

# Een (t)huis voor iedereen



In maart 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. We geven je alvast inkijk in een van de reportages, namelijk het klooster Emelgem van De Mandel.



Een voormalig klooster in Izegem werd volledig gesloopt en omgebouwd tot een woonproject met sociale huurwoningen en assistentiewoningen. Twaalf appartementen zijn voorbehouden voor mensen met een zware lichamelijke beperking. Dankzij de juiste ondersteuning wonen ze zelfstandig in een unieke setting.

De nonnetjes... Ze zijn er niet meer. Hoewel het oude gebouw werd afgebroken, voel je hier de kloostersfeer van weleer. Je kan wandelen door de gaanderijen, verpozen op het binnenplein en genieten van het groen. De structuur, dat typische vierkante kloosterpatroon bleef in het ontwerpmodel bewaard. Ook de gevel werd met respect voor het origineel opnieuw opgetrokken en loopt losjes over in die van de aanpalende school.

Sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel kocht het oude klooster en het bijhorende park. In een samenwerking met de stad Izegem, ADO Icarus en de VMSW ging dit bijzondere bouwproject in 2015 van start. Twee jaar later leverde dat veertig appartementen op.

Op de veertig appartementen telt dit sociale woonproject twaalf ADL-appartementen. Mensen met een lichamelijke beperking kunnen hier 24u op 24 de assistentie van ADO Icarus vzw inschakelen.



**Meer weten over dit project of een van 18 andere projecten?**

**Koop het inspiratieboek sociaal wonen via [www.politeia.be](http://www.politeia.be) (ISBN-nummer: 978-2-509-03859-3). Kostprijs is 26 euro (exclusief verzendingskosten).**

## In het boek:

- brengen we 1734 huur- en 210 koopwoningen.
- is één project gebouwd op de crypte van de bijna zaligverklarde moeder-overste Martha Vandenputte.
- voelt de nieuwe woning van An, die al 20 jaar in een rolstoel zit, aan als een paleis. Dat zorgt voor een ontroerende ontmoeting met directeur Catherine Vincent.
- is de uitvoeringstermijn van de woningen in Genk gehalveerd: van 700 naar 350 kalenderdagen.
- interviewden we Leo die al 64 jaar op Luchtbal woont, zijn vader werd er 100 jaar en zijn twee kinderen wonen ook in de wijk: echte Luchtbalianen.
- loopt er een paard langs de woningen in de wijk Stockheim.
- verhuisde Antoine ook zijn 70 jaar oude Mariabeeld mee naar het Ursulinenklooster.
- interviewden we Nathalia en Yevhen samen met hun kersverse baby van 1 maand oud.
- lijkt er wel een war on data in een Limburgs project.
- zal in het project Molensite elke oorspronkelijke geklasseerde kassei weer worden opgegraven om opnieuw dienst te doen.





## Hoe wonen Annelies en Stijn in het voormalig klooster Emelgem?

Annelies Martens (38) en Stijn Hoorelbeke (35) huren in Emelgem een appartement met drie slaapkamers op het gelijkvloers. Ze doen een beroep op de assistentie van ADO Icarus.

### Zeldzaam

**Annelies:** “Ik heb een bindweefselziekte, Stijn een spierziekte. Projecten als deze, met aangepaste woningen en 24/24-assistentie, zijn zeldzaam in België. Dit appartement huren we dus vooral voor het project. Zonder ADL-assistentie zou zelfstandig wonen als getrouwd koppel voor ons niet mogelijk zijn.”

### Geruststelling

**Stijn:** “Voor onze ouders is het een geruststelling dat we niet

van hen afhankelijk zijn. Ze willen nog graag de zorg opnemen, maar door dit project is dat niet langer noodzakelijk.”

**Annelies:** “Pas op, ze doen nog altijd heel veel voor ons. Maar hier kunnen ze dus gewoon op bezoek komen zonder te poetsen of te koken. Dat vind ik heel belangrijk.”

### Instructies

**Stijn:** “De assistenten zijn onze armen en benen, wordt wel eens gezegd. Maar eigenlijk klopt dat ook: wij geven instructies en zij voeren uit.

We kunnen hier zelf ons leven inrichten. Als we om 3u 's nachts willen gaan slapen... dan kan dat. Er is niemand die ons zegt: ‘je zou beter dit of dat...’ Soms zijn er wel wachttijden natuurlijk. Al blijven die binnen de perken.”

### Samen

**Annelies:** “Onze favoriete plek is het terras. Al is het puzzelen om er met twee elektrische rolstoelen naast elkaar te zitten. Dat is het enige minpunt. We zijn fervente lezers en daar genieten we van de rust en privacy.”



PILOOTPROJECT IN VLAAMS-BRABANT

# Drie verplaatsbare transitwoningen in Boortmeerbeek

De eerste verplaatsbare transitwoningen in Vlaanderen staan in Boortmeerbeek, op het terrein van Camping Floreal. Het pilootproject is een gezamenlijk initiatief van de sociale huisvestingsmaatschappijen SWaL en Woonpunt Zennevallei en de provincie Vlaams-Brabant.





Camping Floreal ligt tussen Leuven en Mechelen op een boogscheut van het domein Hofstade. Eigenlijk bedoeld voor weekendverblijven, maar vaak een vaste stek voor mensen die de hoge huurprijzen in hun streek niet meer kunnen betalen. Sociale huisvestingsmaatschappij SWaL die de site kon aankopen, wil de woonsituatie van de huidige bewoners verbeteren en er nieuwe alleenstaanden of kleine gezinnen laten wonen. Van de 47 campingpercelen zijn er nu nog slechts enkele bewoond. Voor de tijdelijke herhuisvesting kozen ze voor transitwoningen. We spreken met **Chris Troniseck**, projectleider bij SWaL en één van de bezielers van dit initiatief.

#### Waarom het idee van transitwoningen?

**Chris:** "Op de site komen 35 kleinschalige nieuwe woningen. Enkele chalets die moeten verdwijnen, zijn nu nog bewoond. Om die bewoners te herhuisvesten ontstond het idee om met tijdelijke units elders op de site te werken. Eens de tijdelijke bewoners een vast onderkomen hebben, worden de tijdelijke woningen verplaatst naar een project van Woonpunt Zennevallei. Die zal ze eerst inzetten als huisvesting bij een project in Camping Luna in Halle, om ze later in te schakelen als mantelzorgwoningen."

#### Hoe ziet zo'n transitwoning eruit?

**Chris:** "De bewoonbare oppervlakte van ongeveer 50 m<sup>2</sup> bestaat uit een slaapkamer, centrale kern met bergruimte, sanitaire cel en een keukenunit die uitsteekt op de leefruimte van 21 m<sup>2</sup>. De kopse zijde is opgevat als een kijkdoos, voorzien van een groot raam en een omkaderd terras dat zweeft boven de buitenruimte. De buitenbekleding bestaat uit witte vezelcementplaten,

de binnenwanden zijn afgewerkt met gipsvezelplaten en de vloeren met linoleum."

#### Wat maakt deze woningen gemakkelijk verplaatsbaar?

**Chris:** "De units zijn 4,5 op 13 meter groot. Dat zijn ongeveer de maximale afmetingen voor uitzonderlijk vervoer over de openbare weg. Het is een houtskeletbouw op een platform, dat als geheel voldoende stijf is om met een kraan te tillen. De opstelling op het terrein gebeurt met regelbare schroefpalen. Door het hergebruik van de aansluitingen van de voormalige chalets bleef bij ons de aansluitkosten beperkt."

#### Is dit betaalbaar?

**Chris:** Voor het ontwerp en bouw van de units kozen we voor een Design&Build-formule, met een prijsvraag voor drie units die maximaal 100.000 euro mochten kosten, inclusief technieken, btw en studiekosten. Uit de voorstellen kwam de inzending van A2D met de firma Modulehome uit Halle als winnaar uit de bus. De modules moesten niet kunnen gestapeld worden en met zijn subtiel hellend dak bood dit ontwerp extra ruimtelijkheid en woonkwaliteit die het beeld van containerwoningen overstijgt. Het vlinderdak zorgt voor de dakafwatering met centrale hemelwateropvang en de nodige hellingsgraad voor PV-panelen. Een aardig deel van de kostprijs ging naar de technieken, zoals het Nilansysteem voor ventilatie, verwarming en koeling met warmtepomp, de PV-panelen met batterijen en een hemelwatertank. Hierdoor hebben de units wel een zeer gunstig E-peil van 12."

#### Hoe verliep de verhuring tot nu?

**Chris:** "Om de campingbewoners mee te krijgen in het verhaal, moesten de nodige drempels overwonnen worden. Zo lag de huurprijs voor sommige bewoners te hoog: nu huren ze immers een stukje grond voor slechts 150 euro per maand. Daarnaast vormen de beperkte oppervlakte en bergruimte soms een knelpunt. Een ouder koppel zocht bijvoorbeeld een alternatieve oplossing omdat ze de unit te krap vonden voor hun meubels en het bezoek van hun kleinkind. Twee van de drie units zijn inmiddels wel toegewezen."



**Chris Troniseck**  
projectleider bij SWaL

## Financiering & vervolg

Omdat het concept van deze verplaatsbare units mooi aansluit bij hun thema van kleinschalig wonen voorzag de provincie Vlaams-Brabant financiering vanuit hun budget voor vernieuwende initiatieven. De provincie werkt namelijk al langer aan woonzekerheid in vastgelegde zones, waarbij ze kleinschalig wonen

in vaste en verplaatsbare constructies mogelijk maakt binnen een speciaal Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Het project vormt tot slot een goede praktijktest voor het concept van verplaatsbare transitwoningen. Het sluit namelijk aan bij een doelstelling uit de beleidsnota Wonen

om te onderzoeken of het inzetten van verplaatsbare woningen een antwoord zou kunnen bieden op de grote renovatienood en het tekort aan herhuisvestingsmogelijkheden. De VMSW bevroeg hierover de sociale huisvestingsmaatschappijen en onderzoekt nu de haalbaarheid ervan voor de hele sector.



Meer informatie?  
[www.vlaamsbrabant.be](http://www.vlaamsbrabant.be)

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

**VIJF  
VRAGEN  
AAN**

FOTO DIRK KERSTENS



**ERIC WIEËRS**  
Vlaams Bouwmeester

“Sociale huisvesting biedt de uitgelezen kans om meer in te zetten op collectieve woonmodellen.”

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

“Het belangrijkste actiepunt is ongetwijfeld het bijwerken van het grote tekort aan sociale woningen. We mogen deze opgave niet verwarren met het renoveren van het bestaande patrimonium. Vaak worden die twee zaken, ook in de cijfers, door elkaar gehaald. Als er in Vlaanderen X sociale woningen worden verbouwd en bijgebouwd, betekent dat niet dat er X sociale woningen bijkomen. Het vernieuwen van bestaande gebouwen betekent soms een verlies in aantal.”

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

“Er wordt mijns inziens te weinig ingezet op nieuwe woonmodellen. De oppervlakenorm van de VMSW is heel strikt en heel erg gebaseerd op het

klassieke appartement of de klassieke woning. De beperkingen zijn erg praktisch en budgettair. Er wordt te weinig ingezet op een wervende discussie die sociaal wonen bekijkt vanuit de kansen en mogelijkheden van een collectief woonmodel.”

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

“De sociale huisvesting is de enige huisvesting die de overheid bouwt. Het is daarom een uitgelezen kans om meer in te zetten op collectieve woonmodellen. Het delen van collectieve binnen- of buitenruimte kan een interessante manier zijn om de individuele units kleiner en dus betaalbaarder te maken. Bovendien bestaat er binnen de huisvestingsmaatschappijen al een organisatie die de bewoners begeleidt en die dus zou kunnen instaan voor de begeleiding van het beheer van de collectieve delen. Die collectieve insteek kan bovendien het ‘sociale’ aspect nog vergroten.”

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

“Met Collectief Noord architecten hebben wij sociale woningen gerealiseerd op de terreinen van Luchtbal in Antwerpen. We zijn er, meen ik, in geslaagd om ruimtelijk en naar afwerking zeer kwaliteitsvolle appartementen te bouwen. Bovendien hebben we ze allemaal georganiseerd in verschillende entiteiten rond een publieke ruimte zodat er een minimum aan overlast en een maximum aan ontmoeting kan ontstaan.”

**5 Hoe zie je de toekomst van sociaal wonen?**

“Het grootste gevaar voor sociale woningen blijft de segregatie. Ik ben er voorstander van om na te denken over een ander model waarbij de sociale woningbouw meer verspreid wordt opgenomen in alle nieuwe woonontwikkelingen. Er moet opnieuw nagedacht worden over de verplichting om private ontwikkelaars ook een sociaal segment te laten bouwen.”



# Hoe maak je

AAN DE SLAG  
MET 6 TIPS

# je huurderskrant

## aantrekkelijk?

Hoe maak je een aantrekkelijke huurderskrant? Hoe zorg je dat jouw huurderskrant haar doel bereikt bij je lezer? Wablieft, het centrum voor duidelijke taal, vertelde het in onze opleiding communicatie voor sociale huisvestingsmaatschappijen eind 2020. Lesgeefster Farida Barki somt de belangrijkste tips nog eens op!



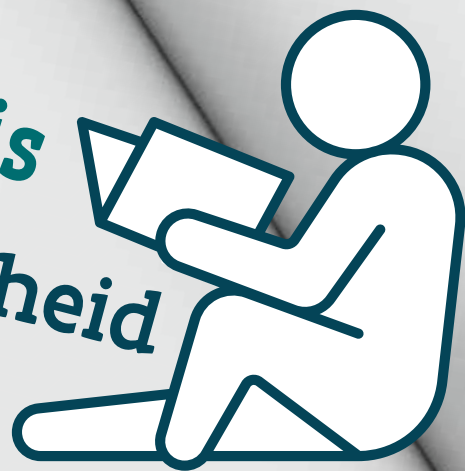
# Met de foto in huis

## Visuele speelsheid

### Laagdrempelige taal

Picto-watte?

Hapjes



Met een huurderskrant wil je huurders informeren, inspireren en verbinden. Maar hoe doe je dat? Met deze zes tips van lesgeefster **Farida Barki** van Wablieft maak je jouw huurderskrant toegankelijk én aantrekkelijk.

#### Met de foto in huis

Een goede eerste indruk maken, is belangrijk. Maar, hoe ziet de ideale voorpagina van je krant of papieren nieuwsbrief eruit?

**Farida:** “Ga absoluut voor een foto op je voorpagina! Zet die foto groot genoeg en bespaar op de tekst. Kies liever één grote foto dan veel kleine. Of kies één foto die eruitspringt en maak de rest kleiner. Je wil niet dat de foto’s met elkaar concurreren om aandacht. Heb je een foto met mensen op, liefst eentje van jouw huurders (geen stockfoto)? Dat is nog beter, want mensen brengen een foto tot leven. Mensen hebben belangstelling voor mensen, dus jouw cover valt dan wellicht sneller op.”

“Je voorpagina moet je lezer ook nieuwsgierig maken naar de inhoud van je huurderskrant. Een volledig artikel zet je beter niet op de

voorpagina, maar je kan wel enkele titels van artikels vermelden met eventueel een paginanummer bij. Zorg voor korte, krachtige titels. Ook een oproep of wedstrijd zullen ervoor zorgen dat je lezer wilt verder lezen.”

“Ga je toch voor een artikel op de voorpagina? Hou het dan kort. Ga voor een stukje uit het artikel en verwijst verder. Zet geen voorwoord op de voorpagina.”

#### Visuele speelsheid

Foto’s zijn in de hele huurderskrant belangrijk, niet alleen op je voorpagina. Daarnaast is een frisse lay-out nodig.

**Farida** beaamt: “Te strak en sober kan saai zijn. Probeer dus zeker visueel te spelen met je nieuwsbrief. Gebruik kleur, vergroot een quote uit de tekst, gebruik onderschriften, zet een kaderstuk dat de inhoud samenvat, gebruik grafische elementen zoals iconen, buttons, tekstballonnen, ... Met quotes, onderschriften en een kaderstuk zorg je er bovendien voor dat je lezer je artikels snel kan scannen. Je lezer leest immers nooit een huurderskrant van A tot Z: hij/zij zal bladeren, kijken naar de foto’s, de onderschriften, de

tussentitels en uitgelichte quotes om dan te beslissen om het hele artikel te lezen. Zorg dus ook voor een goed ritme in je blad: wissel lange en korte artikels af, varieer tussen interviews, tips, algemene meldingen, ...”

**Farida** benadrukt: “Hou wel een goed evenwicht. Stel jezelf de vraag of een visuele ingreep een meerwaarde biedt of eerder lastig wordt. Te veel kaderstukken bij een artikel werken bijvoorbeeld niet. Ga ook niet te extreem in het kleurgebruik. Gebruik maximaal drie verschillende lettertypes in één uitgave of drie varianten op één lettertype.”

#### Laagdrempelige taal

Beeld je vooraf in welk profiel jouw lezer heeft. Plak er bijvoorbeeld een concrete naam, geslacht, leeftijd, beroep, gezinssituatie, interesse en taalniveau op.

**Farida** legt uit: “Dat is het systeem van persona’s. Je haalt één of twee profielen voor ogen, voor wie je jouw krant schrijft. Je houdt ook heel goed in je achterhoofd wat je wil bereiken met de huurderskrant.”

tekst

prikkelende titels

## Gebruik de sjabloonteksten van de VMSW

De VMSW stelde sjabloonteksten op in duidelijke taal over verschillende thema's, zoals sorteren, ventileren, brandveiligheid ... voor je huurderskrant. Zo heb je al verschillende basisteksten die je kunt gebruiken of die je kunnen inspireren als je aan een nieuwe editie van je huurderskrant begint. Er zijn ook grafische afbeeldingen per thema. Je vindt alle teksten en afbeeldingen op Woonnet in het luik ondersteuning > communicatie.

“Geef je lezer kleine hapjes tekst en geen hele boterham in één keer”

Farida Barki



“De ultieme tip als je effectief aan de slag gaat, is: schrijf zoveel mogelijk zoals je spreekt! Spreek jouw lezers aan, schrijf korte, actieve zinnen, gebruik alledaagse woorden en vermijd vaktermen of leg ze uit. Richt je op 15 tot 20 woorden per zin. Zet de belangrijkste informatie altijd vooraan in je tekst. Op onze website vind je 20 handige tips die je helpen om helemaal heerlijk helder te schrijven.”



### Prikkelende titels

Maak je lezer nieuwsgierig met een goede titel! Op de voorpagina hou je het liever kort en zorg je voor rust. Verderop in de krant maak je de titel zo concreet mogelijk of verras je de lezer.

**Farida** licht toe: “Een titel of een reeks (tussen)titels bij een artikel vertellen de essentie van je verhaal. Maar, titels kunnen jouw lezer ook prikkelen of zelfs laten glimlachen. Boven een artikel over sneeuwruimen prikkelt bijvoorbeeld de titel ‘Denk jij ook aan de benen van je burens?’ Een verduidelijkende subtitel zoals ‘Ruim de sneeuw van je stoep in december’ maakt de klus af.”

“Wees ook niet bang om jouw lezer aan te spreken. Zet in je titel een actie of stel een vraag! Ook een quote van iemand die je aan het woord laat, kan de perfecte titel zijn. Belangrijk hierbij is dat je actie stopt in je werkwoorden, Niet ‘inhuldiging renovatieprojecten’, maar ‘nieuwe wijken vliegen erin’. Blijf ook weg van moeilijke woorden, afkortingen of algemeenheden.”



### Hapjes tekst

Niemand leest graag lange teksten. Ga dus voor korte alinea's en voeg rustpunten toe.

**Farida** verduidelijkt: “Rustpunten zijn bijvoorbeeld witregels, opsommingen, kernwoorden in het vet, een goede tussentitel, ... Geef je lezer kleine hapjes tekst en geen hele boterham in één keer.”

Doe ook de test achteraf: is mijn tekst actief? Wat is echt belangrijk voor mijn lezer? “Een tip die ik altijd geef is: laat je tekst nalezen door een collega – of nog beter – iemand uit de doelgroep. Verbeteren en schrappen gaat altijd vlotter als je het niet zelf schreef.”



### Pictowatte?!

Vaak krijg je het advies om pictogrammen te gebruiken. Het lijkt makkelijker dan het is, maar niet elk pictogram of elke tekening roept dezelfde betekenis op bij iedereen. Zorg dus dat je lezer je beelden begrijpt. Combineer daarom tekst en beeld waar het kan.

**Farida:** “Wil je duidelijk maken dat iets niet mag? Zet dan alvast een rood kruis over je pictogram. Kies ook beelden die bij de inhoud passen. Gebruik echte foto's uit jouw praktijk als het kan. Die zorgen bij stappenplannen of handleidingen voor extra verduidelijking. En onthoud dat ook hier een snelle test bij jouw doelgroep veel informatie oplevert.”



Meer informatie?  
[www.wablieft.be](http://www.wablieft.be)

# Maak kennis met de laureaten (deel 2)

In twee opeenvolgende Woonwoordedities belichten we de Meesterproef Sociaal Wonen. 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 ons vorig nummer kwamen al vier laureaten aan het woord. Nu polsen we bij laureaten **Charles De Muynck**, **Thomas Huber**, **Elisabeth De Clercq** en **Lore Hoppenbrouwers** hoe zij dit traject ervoeren.

## Voor welk project ben je laureaat?

**Thomas:** “Op de Willemskouter in Beersel realiseer ik een renovatieproject met collectieve meerwaarde. Dit onder meer door de bebouwing te voorzien van een doorzicht op een achterliggend valleilandschap.”

**Elisabeth:** “Met de herbestemming van het Montfortanenklooster in Kontich

geef ik vorm aan een inclusief huis dat het buurtgevoel versterkt.”

**Lore:** “Tussen de Turnovatoren en de aangrenzende arbeiderswoningen in Turnhout introduceer ik een inbreidingsproject waar stad en mens elkaar ontmoeten. Ik beoog hier een maatschappelijke meerwaarde via een versterkte sociale cohesie.”

**Charles:** “Een leegstaand logementenhuis op het Eilandje in Antwerpen vervang ik door een alternatief sociaal woonproject met studio’s, een appartement en gedeelde binnen- en buitenruimtes voor onder meer alleenstaande senioren.”

## Waarom heb je deelgenomen?

**Charles:** “De meesterproef is een uitzonderlijke wedstrijdformule, waarbij het thema me erg aansprak. Op een toegankelijke manier kom je als jonge ontwerper in contact met verschillende partijen en heb je de kans om een sociaal woonproject te realiseren.”

**Elisabeth:** “De meesterproef was voor mij een logische nieuwe uitdaging vlak nadat ik afgestudeerd was. Ik heb me met volle goesting ingeschreven!”

## Wat vond je van de ondersteuning?

**Thomas:** “De infosessies van de VMSW en over technieken waren zeer interessant. Ik miste als startend architect wel wat praktijktips over hoe je zo een project doorloopt.”

**Lore:** “Ik heb bijzonder veel geleerd op de inleidende dag, waar we lezingen bijwoonden van de VMSW en de Vlaams Bouwmeester. Verder waren de consistente begeleidingen erg waardevol. Ze lieten me toe om als jonge ontwerper de nodige vragen te stellen en voeling te krijgen met het verloop van de wedstrijdfase.”

**Charles:** “De ondersteuning was multidisciplinair en zorgvuldig, ook



**Charles De Muynck**



**Lore Hoppenbrouwers**



**Elisabeth De Clercq**



**Thomas Huber**



**Inbreidingsproject in Turnhout - laureaat Lore Hoppenbrouwers**



**Inclusief huis in Montfortanenklooster (Kontich) - laureaat Elisabeth De Clercq**

MEESTERPROEF



**Renovatieproject op de Willemskouter in Beersel - laureaat Thomas Huber**



**Alternatief voor leegstaand logementenhuis op het Eilandje (Antwerpen) - laureaat Charles De Muynck**

TEKST NIKO BAEKELANDT, PROJECTVERANTWOORDELIJKE ARCHITECTUUR FOTO'S LAUREATEN

ontwerpers onderling hielpen elkaar. De workshops, groeps- en persoonlijke begeleidingen waren nodig om inzicht te krijgen in en vorm te geven aan de gevoelige opdracht. Deze actieve samenwerking wordt in het traject verdergezet.”

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

**Charles:** “De modelrichtlijnen zijn uitvoerig en instrumenteel, maar af en toe ook dogmatisch. We mogen gerust streven naar een rijk woonaanbod met verschillende vormen van (samen) wonen.”

**Thomas:** “Ze zijn een goede basis om de bewoonbaarheid en kostprijs van een project onder controle te houden. Toch mag dat niet de kern van het ontwerp zijn. Een goed ontwerp moet meer in zich hebben dan het louter voldoen aan richtlijnen.”

**Lore:** “De ontwerprichtlijnen lijken eerst een strak maatpak, maar eens je ze als ontwerper in de vingers krijgt, loont het zeker. De ontwerprichtlijnen dragen wel degelijk bij tot het

ontwerpen van kwalitatieve, ruime woningen met alle comfort. Maar, het is moeilijk om deze voorschriften te gebruiken voor vernieuwende woonvormen.”

**Hoe zie jij de toekomst en uitdagingen van sociaal wonen?**

**Thomas:** “De uitdaging bestaat erin flexibel te ontwerpen, zonder generisch te worden. De diversificatie van het patrimonium, de beeldwaarde en de integratie met het omliggende weefsel vormen bijkomende uitdagingen.”

**Charles:** “De tijd waarin sociaal wonen dof klonk, is voorbij. De VMSW mag samen met ambitieuze sociale huisvestingsmaatschappijen haar voortrekkersrol gebruiken om mee te werken aan een vernieuwend en gezond woonlandschap, los van winstbejag. Budgetbeheersing is geen domper, maar een uitdagend instrument, zonder dat er aan schoonheid ingeboet moet worden.”

**Elisabeth:** “Ongedwongen, maar goed georganiseerde collectiviteit kan een meerwaarde bieden in sociale woonprojecten. Daarnaast spelen flexibiliteit en omvormbaarheid ook een belangrijke rol in het levenslang

en toekomstgericht wonen. Een laatste aspect is dat er een groot potentieel ligt in bestaand patrimonium. Het herbestemmen van leegstaand patrimonium tot sociale woningen kan een antwoord bieden op de groeiende wachtlijsten en sociaal wonen meer inclusief en zichtbaar maken in het (stedelijk) weefsel.”

**Lore:** “Maatschappelijke veranderingen hebben een grote impact op de woonwens, zoals de gewijzigde gezinssamenstelling. De uitdagingen zijn het kwalitatief renoveren van bestaand patrimonium en het aanpasbaar bouwen van nieuwbouwprojecten die continu kunnen voldoen aan de hedendaagse eisen.”

**9 sites, 9 laureaten?**

Deelnemers Aaron Swartjes, Cente Van Hout en Roel De Coninck doorlopen een ander traject: ze kozen ervoor als team (!) een ruimtelijke visie te ontwikkelen voor de tuinvijk Klarre Warre in Schoten. Ze merkten immers op dat er in de oorspronkelijke opdracht geen toekomstvisie werd opgenomen op wijkniveau. Na finalisatie van hun masterplan volgt een architectuurwedstrijd. We zijn benieuwd naar het uiteindelijke resultaat. Succes!

De Vlaamse Regering lanceerde deze zomer een extra impulssubsidie voor sociale verhuurkantoren (SVK's) om een woningprospector aan te werven. Bij SVK Noord-Limburg wierven ze zo een nieuwe medewerker aan. We spreken met Gwendolyn Sleurs, coördinator, en Sven Snoeks, de nieuwe collega.

## EXTRA IMPULSSUBSIDIE VOOR SOCIALE VERHUURKANTOREN

# Een nieuwe woningprospector in dienst

TEKST: GEERT VAN SOOM, FINANCIEEL RAADGEVER. FOTO'S: SVK NOORD-LIMBURG

SVK's huren woningen in op de private huurmarkt om ze sociaal te verhuren. De lockdown brengt SVK's in een lastig parket. Ze zijn decretaal verplicht om een vierjaarlijks groeipad te realiseren, maar kunnen nu geen woningprospector op pad sturen om te overleggen en te onderhandelen met eigenaars die hun woning graag willen verhuren. Om de SVK's een 'steuntje' in de rug te geven, besliste de Vlaamse Regering om een impulssubsidie toe te kennen. Hiermee kunnen SVK's een bijkomende halftijdse woningprospector in dienst nemen. Sven Snoeks ging zo als nieuwe woningprospector aan de slag bij SVK Noord-Limburg.

### Waarom besloten jullie een woningprospector aan te werven?

**Gwendolyn Sleurs:** "We werkten zonder vaste woningprospector. Het was een taak die ik als coördinator opnam. Toch hadden we altijd al het gevoel dat we een vaste woningprospector nodig hadden. Onze

missie is het aanbieden van kwaliteitsvolle woningen aan mensen met een woonneed. Om kwaliteitsvolle woningen in te huren, is er nood aan een goede screening vooraf. Als coördinator is het niet altijd eenvoudig om daar voldoende tijd voor vrij te maken. Daarom wilden we iemand die voldoende technische bagage heeft om woningkwaliteit goed te kunnen inschatten en die communicatief sterk is."

### Sven, was je al vertrouwd met SVK's of sociaal wonen?

**Sven Snoeks:** "Op mijn vorige job had ik collega's die verhuurden via een SVK; zij wezen me op de vacature. Ik had direct het gevoel dat het iets voor mij was. Ik interesseer me erg in het structurele aspect van woningen en hoe technieken continu evolueren. Nu moet ik ook onderhandelen met de eigenaars over de huurprijs, wat een nieuwe dimensie is die ik in mijn vorige job minder had."

### Welke rol speelde de impulssubsidie in de beslissing om een woningprospector aan te werven?

**Gwendolyn:** "De impulssubsidie heeft een doorslaggevende rol gespeeld in onze beslissing. Nadat we eerder al geconfronteerd werden met 6% besparing op onze werkingstoelagen, heeft de impulssubsidie de balans in de richting van een woningprospector doen doorslaan. Maar, ons SVK kan voor verschillende functies wel iemand extra gebruiken. Een stijgend patrimonium in beheer zet ook druk op de andere actoren in het SVK. We moeten ervoor zorgen dat we onze huurders kwalitatief kunnen blijven huisvesten. Ook kwalitatieve dienstverlening is belangrijk. Bij deze doe ik een warme oproep om ook de taken van huurbegeleiding en andere niet uit het oog te verliezen, en er misschien in de toekomst zelfs meer op in te zetten."





De impulssubsidie is een subsidie van maximaal 25.000 euro voor een halftijdse woningprospector. De woningprospector kan maximaal één jaar in dienst treden via de subsidie in de periode van 19 juni 2020 tot en met 30 september 2021. Al 31 SVK's vroegen de impulssubsidie aan. Aanvragen kan nog steeds via Michele Claeys, [michele.claeys@vlaanderen.be](mailto:michele.claeys@vlaanderen.be).

### Hoe is jouw beeld van SVK's geëvolueerd tijdens de eerste maanden dat je aan de slag bent, Sven?

**Sven:** "Ik moet nog veel ontdekken! Het SVK is groter en heeft een uitgebreider takenpakket dan ik vooraf dacht. Er heerst gelukkig een aangename en open sfeer tussen de collega's. Dankzij de goeie onderlinge communicatie zijn we in staat om veel maatwerk te leveren voor onze verhuurders en huurders. Tegenover mijn vorige job, waar ik in een andere context woningkwaliteit bewaakte, is het contact met de eigenaars wel anders, socialer vooral. Ik hoef niet altijd kordaat op te treden, goeie en eerlijke communicatie is even belangrijk."

### De impulssubsidie is beperkt in de tijd. Wat gebeurt er nadien?

**Gwendolyn:** "Om kwaliteitsvolle medewerkers aan te kunnen trekken, moet je hen perspectief bieden. Na corona is er bovendien ook nog nood aan een goeie screening van woningen op degelijkheid, energiezuinigheid en kwaliteit. Daarom hebben we ervoor gekozen om te investeren in de job en een contract van onbepaalde duur aan te bieden."



**Gwendolyn Sleurs**  
coördinator

**Sven Snoeks**  
nieuwe woningprospector



De Mandel vernieuwde de laatste woningen in de Tuinwijk (Koekelare). De metamorfose van de wijk is voltooid.



## Twee nieuwe Senioren Thuis-projecten van De Ideale Woning op komst

Na het succes van het eerste Senioren Thuis-project in Borgerhout plant De Ideale Woning twee nieuwe projecten in Antwerpen en Kontich. In een Senioren Thuis-project wonen alleenstaande ouderen samen in een vorm van cohousing. Wanneer dat nodig is, krijgen zij zorg op maat.

“Senioren Thuis is een betaalbaar alternatief voor de woonzorgcentra.”

“Met onze Senioren Thuis-projecten bieden we een betaalbaar alternatief voor de woonzorgcentra. Kleinschaligheid, huiselijkheid en mensgerichtheid zijn hier vanzelfsprekend”, zegt Gert Eyckmans, directeur van De Ideale Woning.

Vijf tot zes alleenstaande ouderen wonen samen onder één dak. Ze hebben elk een eigen appartementje of studio. Ze kunnen ook gebruikmaken van verschillende collectieve ruimten, waaronder een gemeenschappelijke keuken en leefruimte. In die collectieve ruimten ontmoeten bewoners elkaar, drinken ze samen koffie of koken ze er samen, ook in tijden van corona. De senioren wonen immers samen. Dat maakt dat de bewoners ook voor elkaar zorgen. Is bijvoorbeeld iemand slecht ter been, dan doen de anderen de boodschappen.

De vrijwilligers staan in voor de woonbegeleiding en leiden in die hoedanigheid het samenwonen in goede banen. Daarnaast zijn zij het eerste aanspreekpunt voor de bewoners wanneer specifieke zorg nodig is. Zorgorganisaties betrokken bij Senioren Thuis staan in voor deze zorgverlening.



TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE FOTO'S SHM'S, GERT VERBELEN (DE IDEALE WONING) EN PIETERJAN NEIRYNCK (HELPT ELKANDER)

**Organiseerde je onlangs een evenement rond sociaal wonen? Stuur ons je foto's via [info@woonwoord.be](mailto:info@woonwoord.be) voor deze rubriek!**



**SHM De Vlaamse Ardennen kon, ondanks de coronacrisis, de renovatie van het eerste van vier appartementsgebouwen in de Weversstraat in Eine starten.**



**Met de inhuring van 15 nieuwbouwappartementen in de Euerardstraat in Eeklo, overschrijft SVK Meetjesland de kaap van 200 panden in beheer.**



**De gemeente Haaltert, SVK Zuid-Oost-Vlaanderen en de eigenaars huldigden acht nieuwe ingehuurde woningen officieel in.**



**Helpt Elkander en ondersteuningsdienst voor mensen met een beperking Ten Anker openen 13 nieuwe studio's voor begeleid wonen.**



**De eerste vijftig huurders van de site Meerhof in Willebroek kregen hun sleutel van Volkshuisvesting Willebroek.**



IE'S INTERESSANTS TE ZIEN BUITEN?

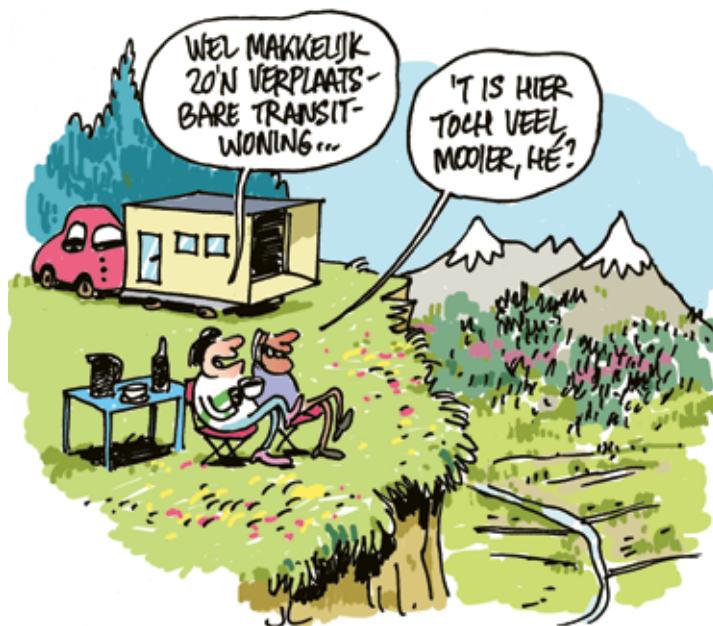
EUH NEE! HOOR! GEWON...

SOCIALE CONTROLE

MEER VROUW OP STRAAT



EEN NIEUWE WONINGPROSPECTOR IN DIENST



WEL MAKKELIJK ZO'N VERPLAATS-BARE TRANSIT-WONING...

'T IS HIER TOCH VEEL MOOIER, HÉ?



KLANT IN ZICHT

## “Ik hou enorm van de rust in deze woonwijk.”

In 2015 kreeg Adil Fraihi een sociale woning toegewezen, een gelijkvloers nieuwbouwappartement in een rustige, nieuwe woonwijk in Bornem. Gezellige Woningen (nu Woonveer Klein-Brabant) kocht de nieuwbouw met twee appartementen in 2015.

TEKST EN FOTO ISABELLE BARBERIS, PROJECTVERANTWOORDELIJKE ARCHITECTUUR

“Ik ben hier echt gelukkig. Het is een mooie woning met een kleine tuin waarop ik zes fruitbomen liet planten. Ik hou enorm van de rust in deze woonwijk. Ik woon nu in een doodlopende straat terwijl ik vroeger aan een drukke steenweg woonde.”

“Als MS-patiënt heb ik last van het fenomeen van Uhthoff: hierdoor verergeren neurologische klachten. Zo ben ik in het verleden al enkele keren in het ziekenhuis beland omdat het tijdens een hittegolf te warm was. Toen ik de sociale huisvestingsmaatschappij vroeg of ik airco mocht installeren, kreeg ik vrijwel meteen de toelating dit te doen! Ondanks de warme zomer had ik dit jaar geen problemen. Meer nog, dit is de beste investering die ik ooit deed! Ik ben Woonveer meer dan dankbaar.”

“Het spijtige is natuurlijk dat ik door MS nog wel aanpassingen zal moeten laten

doen, bijvoorbeeld in de badkamer. De douche heeft een drempeltje van 10 cm: voor de meeste mensen is dit niets, maar voor mij is dat te hoog. Vaak gaat het om zo'n stomme kleine zaken, die voor de meeste mensen geen obstakel vormen, maar die voor mij heel ingrijpend zijn. Jammer dus dat de sociale huisvestingsmaatschappij in Bornem-centrum nog geen aangepaste woningen verhuurt.”

“Mijn huisje staat centraal in een aantal vlogs die ik deed voor het Humanistisch Verbond. Een heleboel bekende Vlamingen kwamen me hier al bezoeken; ik interviewde hen over verschillende zaken. Enkele bekende namen: Meyrem Almaci, barones De Schaepdrijver, Philippe De Backer, Karel Van Eetvelt, professor Johan Braeckman, ... De vlog heet @CasaAdil voor wie eens een kijkje wilt nemen!”

## WIE IS DE BEWONER?

### Adil Fraihi

48 jaar /  
Geboren in Bornem, opgegroeid in een huis op zo'n honderdtal meter van waar hij nu woont /  
In 2004 kreeg hij te horen dat hij Multiple Sclerose (MS) heeft /  
Was federaal ambtenaar bij Binnenlandse Zaken, maar om deze gezondheidsredenen sinds 2012 met pensioen /  
Ontving heel wat BV's thuis voor zijn vlog @CasaAdil /