

woon woord

NR 56

APRIL >
JUNI
2021

P706313 - driemaandelijks - Gent X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

Bouwen aan een inclusief woonproject

Zelfstandig wonen met ondersteuning

**Eerste ervaringen met
Design & Build**

Sociale woningen realiseren op
een tijdsefficiënte manier

Housing 4.0 Energy

Bouwen en leven met een
lage ecologische voetafdruk

Sociaal + bouwen

Al 100 jaar werkt onze sociale huisvestingssector elke dag samen aan de ambitie om meer en beter sociaal wonen waar te maken. Dat tonen we jou in ons inspiratieboek 'Een (t)huis voor iedereen', dat in maart 2021 verscheen.

Die thuis voor iedereen, dat mag je letterlijk nemen. In de sociale huisvesting kunnen veel verschillende doelgroepen terecht en dat is lang niet zo evident. Dat blijkt uit de projecten die we je in dit Woonwoordnummer brengen. Zo geeft het inclusief woonproject Het Zavelhuis – Het Molenhuis in Herent een thuis aan 24 bewoners met autisme en/of mentale beperking. Of kijk naar het Housing 4.0 Energy-proefproject in Huldenberg, dat kleinschalige, betaalbare én energiezuinige woningen bouwt voor kleine gezinnen met een beperkt budget.

De nood is en blijft groot. Daarom is het ook belangrijk dat we inzetten op kortere doorlooptijden in het bouw- of renovatieproces. Je leest in dit nummer hoe we via Design & Build en Design & Insulate inzetten op die tijdswinst. De VMSW stelt de ondernemer aan die ontwerpt én bouwt op de percelen van de sociale woonactoren. Het maakt een kostbaar verschil in tijd. En die tijd is ook kostbaar tussen verhuringen in. Drie sociale huisvestingsmaatschappijen vertellen hoe ze hun leegstand tussen verschillende bewoningen, door bijvoorbeeld een overlijden of verhuis, laag houden.

De sociale woninghuurmarkt is voortdurend in beweging. En daar mogen we fier op zijn.



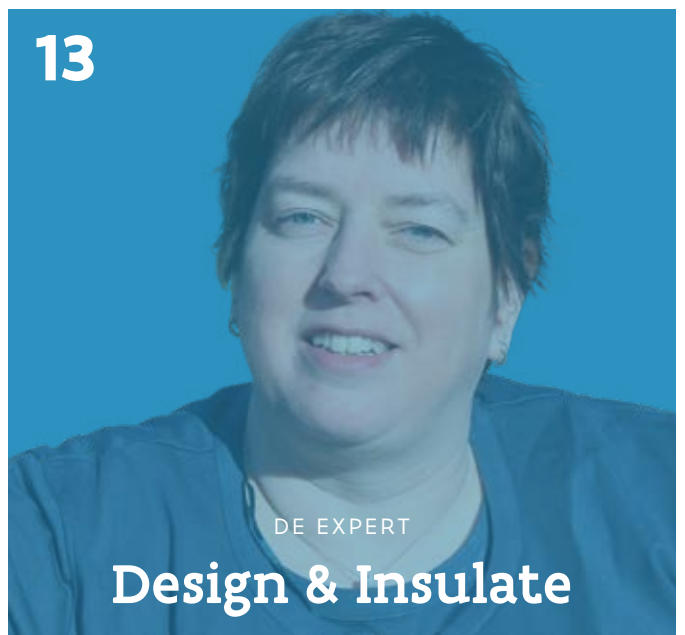
Tine Hendrickx

Woordvoerder
Vlaamse Maatschappij
voor Sociaal Wonen

“Samen nemen we het heft in handen.”



13



Snel schakelen via
Design & Build





10
**Samenwerken
 tegen frictielegstand**



14
**Oud fabrieksterrein
 herbestemd**



16



22
 ZO KAN HET OOK
**Online bewoners-
 vergaderingen**



19

HOUSING 4.0 ENERGY

Wonen met een lage ecologische voetafdruk

Verder

- 04 VELDWERK
- 18 OPINIEMAKERS
- 24 TRAJECT NAAR DE WOONMAATSCHAPPIJ
- 26 MENSEN
- 28 KLANT IN ZICHT

Schrijf je in om maandelijks
 nieuws uit de sector te ontvangen op
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, Hanne Coenegrachts, 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), Isabelle Plancquaert (p.13), Jan Loeman (p. 4 en 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.

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

VELD/WERK

TEKST JASMIEN VERMOTE, ADJUNCT VAN DE DIRECTEUR THESAURIE



EEN (T)HUIS VOOR IEDEREEN

Inspiratieboek sociaal wonen



Sociaal wonen bestaat 100 jaar. Al even lang werkt de sector elke dag aan de ambitie om meer en beter sociaal wonen waar te maken.

De VMSW bundelde innovatieve,

inspirerende en warme sociale woonprojecten in een inspiratieboek 'Een (t)huis voor iedereen', verkrijgbaar bij uitgeverij Politeia. Centraal staan de verhalen van de mensen achter deze projecten: de sociale huisvestingsmaatschappijen, hun professionele partners en natuurlijk de sociale huurders en kopers zelf.



Meer informatie?

Koop het inspiratieboek via www.politeia.be

(ISBN-nummer:

978-2-509-03859-3).

Kostprijs is 26 euro

(exclusief verzendingskosten).

ONDERSTEUNING BOUW EN RENOVATIE

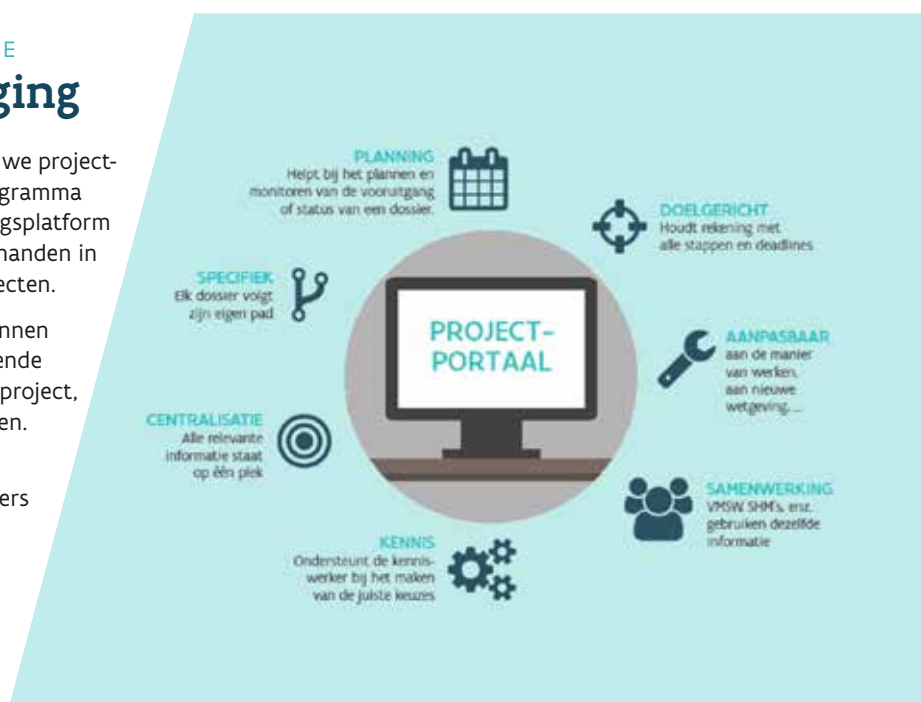
Digitale projectopvolging

De VMSW lanceerde op 18 januari 2021 het nieuwe projectportaal en zet zo een volgende stap in het programma digitale projectopvolging. Via dit samenwerkingsplatform slaan de VMSW en de sociale woonactoren de handen in elkaar voor de realisatie van sociale woonprojecten.

Initiatiefnemers van sociale woonprojecten kunnen in het projectportaal terecht voor de verschillende stappen rond de opstart van een sociaal woonproject, zoals beleidstoetsen en programmatieaanvragen.

Lokale besturen gebruiken het nieuwe projectportaal voor de lokale woontoets. En ontwerpers kunnen via de digitale simulatietabel nagaan of hun ontwerp aan de oppervlakte- en kostprijnormen van de VMSW voldoet.

Op termijn integreert de VMSW op het platform alle stappen om sociale woonprojecten te realiseren.



MEER WETEN?Volg ons op [Facebook](#),[Twitter](#), [LinkedIn](#) of[Instagram](#)

REALISATIES VAN 2020

Lees het jaarverslagtijdschrift

Begin mei verschijnt het jaarverslag van de VMSW over 2020. Dat bundelt de activiteiten van de VMSW en geeft enkele algemene cijfers over sociale huisvesting in Vlaanderen.

In het bewogen jaar 2020 werkte de VMSW grotendeels van thuis uit. We boden heel wat ondersteuning aan de woonorganisaties en verwerkten voor de sociale ontleners betalingsuitstellen door corona. We focussten ook op de publiek-private samenwerking met enkele procedures, zoals CBO, SVK PRO, Design & Build en het nieuwe Design & Insulate. Verder bleven we werken aan de fusie van de VMSW met het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Midden mei ontvangen onze partners uit de sector een exemplaar in hun bus. Je kan het jaarverslag ook digitaal doornemen of meer cijfers online raadplegen.

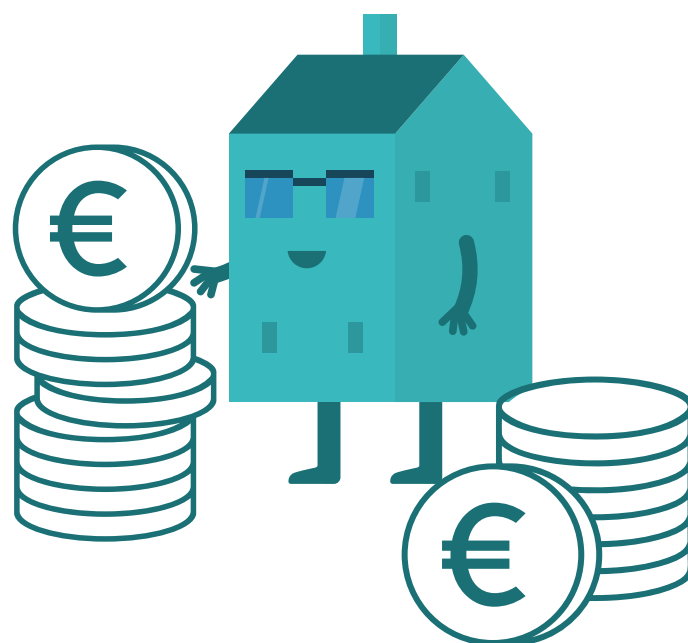


Meer informatie? www.vmsw.be/jaarverslag

WETGEVING

Nieuw leningenreglement

Sinds 1 januari is er een nieuw leningenreglement. Het bepaalt de verschillende types leningen en onder welke voorwaarden de VMSW leningen aan initiatiefnemers kan verstrekken. Zo introduceert het nieuwe looptijden voor marktconforme leningen. Die zijn namelijk opgetrokken van drie naar vijf jaar. De wederbeleggingsvergoeding bij vervroegde aflossing of herfinanciering van een lening is voortaan beperkt tot maximaal zes maanden interest. Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren kunnen voortaan voor liquiditeitstekorten een lening aanvragen bij de VMSW.





Mario Vanhaeren
Directeur van Oostrem

Anja Schoeters
Directeur van Volkswoningbouw

Katrien Staessens
Voorzitter van vzw Het Zavelhuis

HET ZAVELHUIS – HET MOLENHUIS

“Samen nemen we het heft in handen”

“Iedereen kan in zijn eigen omgeving blijven wonen. Dat maakt van Het Zavelhuis – Het Molenhuis een prachtig inclusief woonproject”, zegt Katrien Staessens, voorzitter van vzw Het Zavelhuis, een ouderproject voor mensen met autisme en/of een mentale beperking. Samen met Mario Vanhaeren, directeur van Oostrem, een integrale woonorganisatie voor mensen met een beperking, en Anja Schoeters, directeur van Volkswoningbouw, vertelt ze over het project.

TEKST: MARIE SWYZEN; PROJECTVERANTWOORDELIJKE INFRASTRUCTUUR: FOTO'S: JOOST JOOSSEN

Het Zavelhuis – Het Molenhuis heeft al een lange geschiedenis. Hoe kwam het tot stand?

Mario: “Meer dan 15 jaar geleden organiseerde Oostrem twee zelfstandigheidskampen. Daar konden een aantal dagcentrumgebruikers proeven van zelfstandigheid. Zij gaven nadien aan dat ze graag in een eigen studio zouden wonen, met permanente ondersteuning binnen handbereik. Ons onderzoek bracht ons in 2005 bij de verkaveling Molenveld in Herent. Op dat moment polsten we bij de gemeente of het mogelijk was om daar woningen voor mensen met een beperking te integreren. We kregen meteen een positieve reactie.”

Katrien: “In 2013 zochten enkele ouders een plek waar hun kinderen met autisme begeleid konden wonen. Na een lange zoektocht in Groot-Leuven kwamen we bij toeval terecht bij de Kerkfabriek van Herent. Ze wilden hun grond op de verkaveling Molenveld laten ontwikkelen in samenwerking met Volkswoningbouw, op voorwaarde dat er mensen met een beperking konden wonen. Een geweldige opportuniteit! Onze vzw moest de bakstenen dan niet financieren. Toen we hoorden dat Oostrem

vragende partij was om zijn werking uit te breiden, sloegen we meteen de handen in elkaar. Samenwerken met een erkende zorginstelling gaf ons als ouderproject de nodige duw in de rug.”

Welke rol hebben de gemeente Herent en Volkswoningbouw?

Mario: “Gemeentes aarzelen soms om dit soort projecten op te starten. Ze vragen zich af of ze een bepaalde doelgroep wel kunnen voortrekken. Alles kwam dus in een stroomversnelling toen de gemeente Herent vol enthousiasme meewerkte aan het doelgroepenplan. Dit toonde aan dat er wel degelijk vraag was naar aangepaste woningen voor mensen met een beperking.”

Anja: “We moesten onze doelgroep zo definiëren dat de mensen van Oostrem en Het Zavelhuis in aanmerking kwamen, maar ook anderen de kans kregen. IGO verzamelde data over de kandidaten om te bekijken welke noden er waren. Daarmee gingen we aan de slag. Herent keurde het plan goed en vanaf dan konden we starten. Volkswoningbouw als bouwheer en verhuurder, Oostrem en Het Zavelhuis als exploitant van het gebouw en zorginstelling.”

Hoe verloopt de samenwerking tussen de verschillende partners en bewoners?

Mario: “Het is heel belangrijk om een evenwicht te vinden tussen wat een bewoner zelf kan en waarvoor hij hulp nodig heeft. We zijn geen hotel waar de mensen op hun wenken worden bediend. Daarom zoeken we met onze bewoners naar hun talenten en competenties en zullen ze die later inzetten voor elkaar.”

Katrien: “In het begin moeten we focussen op individuele bewoners en minder op groepsvorming, zo adviseerde Mario me. Zoals in elk ander appartementsgebouw willen sommigen meer onderling contact dan anderen. Overdag zwermen ze uit naar hun werk of dagbesteding en 's avonds komen ze terug thuis. Dan spelen de gemeenschappelijke ruimtes een belangrijke rol. Voordat ze hun eigen studio betreden, kunnen ze praten over hun dag of bezorgdheden delen met de medebewoners en begeleiders. Zo ontstaat de groep spontaan.”

Mario: “De aanvullende begeleiding op maat varieert van hulp bij verzorging tot hulp bij koken of geldbeheer. Niet iedereen heeft al een volwaardig persoonsvolgend budget - zijn rugzakje met geld - en dus moeten we creatief zijn

om de begeleiding voor iedereen te garanderen. Door onze werkingen te verenigen, delen we de kosten en stemmen we de projecten inhoudelijk op elkaar af. De professionele personeelsbezetting vullen we aan met het natuurlijke netwerk van familie of vrijwilligers. De bewoners kunnen zelf ook een beroep doen op dienstencheques, thuiszorgdiensten en thuisverpleging.”

Anja: “Onze sociale dienst zal regelmatig langskomen om te kijken hoe ze het stellen. We zullen tools aanreiken om meer zelfstandig te wonen.”

Het gebouw begint goed vorm te krijgen. Hoe is het afgestemd op de noden van de bewoners?

Katrien: “De drie daken en de drie verschillende legverbanden in de gevel symboliseren de drie leefgroepen. Op het gelijkvloers, Het Molenhuis, zit de leefgroep van Oostrem met negen bewoners. Hier hebben meerdere bewoners een motorische beperking. In Het Zavelhuis op de eerste en tweede verdieping vind je twee leefgroepen met samen 15 bewoners. Elke leefgroep heeft een gemeenschappelijke ruimte op de eerste verdieping en de studio’s zijn verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Alle studio’s zijn afgestemd op rolstoelgebruikers. De verdeling van de studio’s verliep vlot. Willen ze een prikkelarme omgeving? Dan kiezen ze hun studio ver van de gemeenschappelijke ruimte.”

Mario: “Bij ons is de verdeling van de studio’s eerder gebaseerd op de zelfstandigheid van de bewoners. Wie meer ondersteuning nodig heeft, verblijft dichter bij de kamer van de nachtpermanentie.”

“Vaak vergroten kleine details de zelfstandigheid. Zo kunnen de bewoners met één badge het gebouw en hun eigen studio binnen. Bij verlies is het simpel om de badge te deactiveren, zonder alles te moeten vervangen. Er zijn ook tuinhuizen met oplaadpunten

voor elektrische rolwagens en fietsen.”

Anja: “We hebben met de aannemer Houben een domotica-systeem uitgewerkt. Vlabinvest van Vlaams-Brabant subsidieert dit, omdat dit niet lukt binnen ons budget.”

Katrien: “Dit systeem kan worden uitgebreid naar de specifieke noden en wensen van elke bewoner. Sowiesso moet een bewoner de nachtpermanentie kunnen oproepen. Maar als iemand bijvoorbeeld een melding wil krijgen wanneer zijn deur ’s nachts opengaat, dan kan dat ook.”

“Het architectenbureau MA+P had al ervaring in het ontwerpen voor deze doelgroep. Ze gaven aan dat de richtlijnen van de VMSW heel anti-vriendelijk zijn. Het is een degelijke basisstructuur zonder franjes. Daarop konden we gemakkelijk verder bouwen. Samen met MA+P zijn we ter inspiratie voorzieningen gaan bekijken. Ze dachten steeds mee na over onze noden en hoe we die konden beantwoorden binnen het budget.”

Anja: “De puzzel doen kloppen volgens de regels van de VMSW was niet altijd eenvoudig. Wij financieren de studio’s met onze middelen en verhuren ze volgens het stelsel van de sociale verhuur. Het enige verschil is dat er drie gemeenschappelijke leefruimtes zijn. De bouw hiervan belenen we marktconform via de VMSW en verhuren we aan Het Zavelhuis – Het Molenhuis.”

Mario: “We mogen allemaal heel trots zijn op wat we hebben bereikt. Het is een project op mensenmaat, vlak bij het station. Het gebouw staat fier in zijn omgeving, prachtig!”

Katrien: “Ook de bewoners kijken er enorm naar uit. Ze gaan er vaak langs en volgen de werf van nabij op. Dat we deze droom kunnen waarmaken, is uitzonderlijk.”



“Dit systeem kan worden uitgebreid naar de specifieke noden en wensen van elke bewoner.”

Katrien Staessens



Elien

Paulien

Bewoners in de kijker

In het najaar van 2021 zullen de bewoners Het Zavelhuis – Het Molenhuis betrekken. Elien Bellemans en Paulien Overloop blikken al vooruit.

Hoe kwamen jullie in contact met Het Zavelhuis – Het Molenhuis?

Elien: “Ik ga al jaren drie dagen per week naar de dagbesteding van Oostrem. Al tien jaar kijk ik ernaar uit om te verhuizen naar mijn gelijkvloerse studio in Het Molenhuis.”

Paulien: “Vijf jaar geleden ontmoetten mijn ouders Katrien. Ze zei dat er nog plaats was in Het Zavelhuis. Ik was toen nog maar 18 jaar, maar mijn ouders vonden het een uitzonderlijke kans om in mijn buurt zelfstandig te wonen.”

Alle bewoners hebben overdag verschillende activiteiten. Wat zijn die van jullie?

Elien: “De bedoeling is dat we ons leven blijven leiden zoals nu. Op de dagen dat ik niet naar Oostrem ga, help ik in een kleuterklas. Dat doe ik al 15 jaar. Daarnaast rijd ik paard en doe ik aan rolstoeldans met mijn vriend.”

Paulien: “Ik help wekelijks drie dagen in een kleuterklas nabij Het Zavelhuis – Het Molenhuis. Volgend jaar moet ik niet meer naar school en zal ik extra werk

zoeken, bijvoorbeeld in een rusthuis. Ik ga ook naar de scouts en doe mee aan zwemwedstrijden. Tegenover het huis komt de Bart Swings-sporthal, dus misschien ontdek ik nieuwe hobby's.”

Jullie gaan voor het eerst niet meer bij jullie ouders wonen. Waar kijken jullie naar uit?

Elien: “Ik wil mijn eigen leven uitbouwen, zelf beslissingen nemen en doen wat ik graag doe. Dat kan hier in een veilige omgeving met een goede sfeer. Ik ken namelijk al iedereen van Het Molenhuis.”

Paulien: “Mijn zin doen! Het is belangrijk dat we ons leven op onze manier kunnen leiden. Met ondersteuning weliswaar. Ik kijk er ook naar uit om alles in te richten en iedereen beter te leren kennen. Door corona zijn de activiteiten stilgevallen en houden we online contact.”

Hoe bereiden jullie het leven in het nieuwe huis voor?

Elien: “Elkaar helpen is heel belangrijk bij ons. Alles wat we zelf en in groep kunnen, doen we zelf. We kunnen iemand wekken, herinneren om de bus te nemen, ... De

begeleiding moet niet alles doen. Daarom leren we in het dagcentrum bijvoorbeeld de tafel dekken en afruimen of de afwas doen. Mijn papa leert me ook dingen, zoals een smartphone gebruiken. En ik ga vaak langs de werf om een kijkje te nemen.”

Paulien: “Ik heb al een paar dozen ingepakt en ben meubels aan het zoeken. Met mijn ouders heb ik geoefend om mijn werk te mailen om hen te verwittigen als ik niet kan komen. En ik ga ook bijna elke week naar het gebouw kijken. Ze zijn goed aan het doorwerken!”

Hebben jullie de studio kunnen aanpassen naar jullie wensen?

Elien: “Ik heb mijn begeleidster laten weten dat ik een frigo, microgolfoven en waterkoker wil. Als ik graag mensen wil zien, zal ik in de gemeenschappelijke ruimte eten, maar ik zal soms ook liever alleen in mijn studio eten.”

Paulien: “Ik kon kiezen tussen een bad of douche. Ik koos een douche. Ik heb ook een microgolfoven: daarmee kan ik mama's soep opwarmen, zoals mijn broer deed op kot. Maar mijn kot is mooier! Het is in het hoekje van de eerste verdieping aan het terras. Wat drukte vind ik leuk.”

Welke rol zullen jullie ouders nog spelen?

Elien en Paulien: “Taxi spelen! Dat gaat soms nodig zijn om bij onze hobby's te geraken.”

Elien: “Sommige ouders zullen eens komen koken of een dagactiviteit in het weekend organiseren. Zo besparen we op het zorgbudget, want dat zal de eerste jaren krap zijn.”

Paulien: “Om geld in te zamelen voor de werking van vzw Het Zavelhuis hebben we een sponsorloop georganiseerd. Enkele familieleden en ik hebben toen meegelopen.”

Bart Swings is de peter van Het Zavelhuis – Het Molenhuis. Hebben jullie hem al ontmoet?

Paulien en Elien: “Normaal was dat met de eerstesteenlegging op 14 maart 2020. Maar door corona ging dat niet door. Jammer, maar we zullen hem zeker een andere keer ontmoeten. Misschien eens op de schaatsbaan!”

Elke sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) krijgt te maken met frictieleegstand, door verhuizen of overlijdens. We interviewden drie SHM's die uitzonderlijke lage scores behalen hiervoor. Hoe pakken zij dit aan? Wat is de sleutel tot succes?



STERKE PRAKTIJKVOORBEELDEN

Samenwerken tegen frictieleegstand

TEKST DIEN VAN DYCK, DESKUNDIGE HUREN EN VERHUREN, EN HANNE COENEGRACHTS, JURIST

De sociale woninghuurmarkt is voortdurend in beweging. Mensen verhuizen om tal van redenen. Ze kopen een woning, vinden een partner, zoeken andere oorden op of wonen te klein door gezinsuitbreiding. Door die continue verandering kan er leegstand ontstaan. Er zijn twee soorten leegstand: structurele leegstand en frictieleegstand.

Structurele leegstand is leegstand door renovaties aan het patrimonium. Frictieleegstand is de leegstand die voortvloeit uit de dynamiek van de woningmarkt, door verhuizen of overlijdens. Op zoek naar sterke praktijkvoorbeelden, interviewden we **Anja Schoeters**, directeur van Volkswoningbouw, **Peter Pillen** en **Linda Strumane**, directeur en diensthoofd nazorgverhuur van Ons Onderdak en **Veerle Pauwels**, coördinator dienst verhuur van Volkswelzijn.

Welke cijfers behalen jullie op frictieleegstand?

Peter: "Idealiter ligt de frictieleegstand tussen de 2,5 à 3%, dan loopt alles nog

vlot. Wij slagen erin om het cijfer op 0,5% te houden. Al verwachten we wel dat de frictieleegstand zal verhogen door de toenemende armoede, waardoor er geen reserves zijn om eigen herstellingen uit te voeren."

Anja: "Wij hebben een cijfer van quasi 0% voor frictieleegstand. Als een pand vrijkomt, bekijken we meteen de mogelijkheden om verder te verhuren."

Veerle: "Het cijfer is bij ons ook quasi 0%. Het gebeurt zelden dat er geen nieuwe huurder klaarstaat voor niet-verhuurde panden."

Wie volgt binnen jullie SHM de frictieleegstand op?

Veerle: "De dienst verhuur volgt op welke panden verhuurd zijn en zoekt nieuwe kandidaten. Dit doen ze in samenwerking met de technische dienst, om te bekijken of een pand meteen verhuurd kan worden zodra de zittende huurder vertrekt. De hoofdtak ligt bij de dienst verhuur, maar door de samenwerking met andere diensten loopt alles vlotter."

Anja: "Idem bij ons. Je moet een team hebben dat communiceert



"We verwachten dat frictieleegstand zal verhogen door de toenemende armoede."

Peter Pillen, directeur van Ons Onderdak

en samenwerkt. Anders lukt het niet. De dienst verhuur volgt dit op. Komt er een opzegbrief binnen, dan vragen zij bij de sociale dienst of het pand verhuurbaar is of niet. Iemand van de sociale dienst gaat ter plaatse bij de bezichtiging, en leert zo ook de toekomstige huurders kennen. De opvolging gebeurt door de huurdersdienst, en ik krijg als directeur maandelijks een rapport van alle genomen acties. Zo spelen we kort op de bal als er iets niet in orde is.”

Peter: “Onze werking is gelijkaardig, maar onze sociale dienst gaat niet mee bezichtigen. Twee tot drie dagen na de opzegbrief gaat iemand van de technische dienst met sociale skills langs bij de vertrekkende huurder. Hij adviseert hem of haar om zoveel mogelijk in orde te brengen zonder grote kosten. De kandidaat en de vertrekkende huurder regelen de bezichtiging onder elkaar. De dienst verhuring belt de kandidaten op om zo snel mogelijk te laten weten of ze de woning aanvaarden.”

Als een zittende huurder zijn opzeg geeft, hoe volg je hem en de woning dan op?

Peter: “We plannen een voorbezoek in, waarbij we wijzen op de verantwoordelijkheid van de vertrekkende huurder. Na het bezoek koppelen we terug naar de technische dienst over de mankementen die

de woning vertoont. We schrijven kleinere leveranciers aan om een aantal herstellingen te doen. Zijn deze kosten voor de vertrekkende huurder? Dan sporen we die aan om als besparing zo veel mogelijk zelf te klussen.”

Linda: “Als de huurder een begeleidende dienst heeft, dan verwittigen we die ook, zodat zij kunnen ondersteunen. Zo winnen we tijd en is er extra opvolging.”

Veerle: “Nadat een huurder zijn opzeg geeft, krijgt hij binnen twee à drie dagen een brief met alle praktische info. De technische dienst maakt een afspraak met de huurder, kijkt welke werken nodig zijn en bepaalt of we onmiddellijk kunnen verhuren. De vertrekkende huurder geeft twee momenten door waarop kandidaten kunnen bezichtigen. Als het om een zwakkere huurder gaat, gaat er een medewerker van de sociale dienst mee.”

“Soms willen vertrekkende huurders sneller hun sleutels afgeven. Onze aannemers staan dan al klaar om bijvoorbeeld de vloerbekleding te vervangen. Kleinere herstellingen gebeuren binnen de week of twee weken, ook als de huurder het pand nog bewoont.”

Anja: “Ik sluit mij daarbij aan. Van zodra een opzegbrief binnenkomt, sturen we de huurder een schriftelijke bevestiging met allerlei informatie.

Intern koppelen we terug of het pand verhuurbaar is en bekijkt de sociale dienst met de vertrekkende huurder wanneer de kandidaten het pand kunnen bezichtigen. Als er kleine klusjes nodig zijn, voeren we deze uit binnen de 14 dagen na intrek van de nieuwe huurder. Als het pand sneller vrij is, kunnen we al voor het einde van de opzegtermijn weer verhuren. Zo moet de vertrekkende huurder geen dubbele huur betalen en kan de nieuwe huurder sneller in het pand.”



“Een eigen klusjesdienst helpt de leegstand laag te houden.”

Anja Schoeters, directrice van Volkswoningbouw

5 tips voor een vlotte overgang

Een goede overgang tussen het einde van een huurovereenkomst (de huurder zegt op) en de start van een nieuwe huurovereenkomst (toewijzingsprocedure en toeleiding van kandidaat-huurder) is belangrijk. Zet hierop in met deze tips:

- Behoud een uitstekend zicht op je patrimonium.
- Bundel de krachten en communiceer, zodat elke dienst zijn bijdrage levert.
- Werk aanklampend, bij de vertrekkende én bij de nieuwe huurder.
- Plan tijdig plaatsbezoeken in, zodat je weet waar je voor staat.
- Zorg dat de toewijzingsprocedure zo vlot mogelijk loopt.

Veerle: “Meestal is de verhuis op twee maanden rond. Soms wil de vertrekkende huurder ook een extra maand, om bijvoorbeeld opnieuw te schilderen.”

Speelt het proces van toewijzing ook mee?

Veerle: “We hebben twee directiecomités per maand waar we onze toewijzingslijsten voorleggen. Nadien nodigen we kandidaten uit. We sturen soms tien kandidaten een aanbod, om zo snel mogelijk zicht te krijgen op wie interesse heeft.”

Anja: “Wij schrijven ook een tiental kandidaten tegelijk aan. De toewijzingen gebeuren nu door de administratie zelf en niet meer via het directiecomité. Zo kan je sneller schakelen en moet je de toewijzingslijsten niet maandelijks voorleggen. Toewijzingen melden we wel op de raad van bestuur. We plannen de bezichtiging in met meerdere kandidaat-huurders tegelijk. Ze krijgen een brief met een tijdstip. We laten dit niet over aan de vertrekkende huurder, want dat zorgde in het verleden voor problemen.”

Wat zijn nog bepalende momenten in het proces?

Veerle: “Wij voeren eventuele werken langs onze kant uit in de eerste weken. Daarom is het zo belangrijk om het plaatsbezoek bij de vertrekkende huurder zo snel mogelijk in te plannen. Als de huurders zelf alles in orde willen brengen, plannen we nog een

“We hebben een erg goede samenwerking met OCMW en CAW.”

Veerle Pauwels, coördinator dienst verhuur van Volkswelzijn



tweede plaatsbezoek in ter controle. We moedigen onze huurders zoveel mogelijk aan om het zelf te doen om kosten te besparen.”

Linda: “Wij sturen bij de bevestiging van de opzegbrief meteen een checklist mee met wat er moet gebeuren. We overlopen die bij de uittrekkende plaatsbeschrijving.”

Is er nog iets dat voor jullie echt het verschil maakt?

Peter: “Veel hangt af van de kwaliteit van je woningbestand.”

Anja: “Bij ons is die woningkwaliteit vrij goed in orde omdat wij werken met renovatiepakketten per wijk. Als de kwaliteit van de panden behoorlijk is, krijg je geen frictieleegstand.”

“Een eigen klusjesdienst is ook heel belangrijk. Als zij langsgaan om pakweg een kraan te herstellen, brengen ze de sociale dienst op de hoogte als er problemen zijn. Ook dat

is een manier om frictieleegstand zo laag mogelijk te houden, want je vat de koe meteen bij de hoorns.”

Linda: “Wij hebben een onderhoudscontract met een firma voor centrale verwarming, elektriciteit en sanitair. Zij doen ook meldingen.”

Veerle: “Wij werken regelmatig met kleinere regionale aannemers die zaken melden. Daarnaast hebben we een erg goede samenwerking met OCMW en CAW, zodat er een netwerk van hulpverlening is.”

Tot slot, kort en krachtig, wat is voor jullie dé sleutel tot zo weinig mogelijk frictieleegstand?

Peter: “Aanklampend werken en niet laks zijn.”

Anja: “Kort op de bal spelen en communiceren.”

Linda: “Goede en consequente afspraken, zowel intern als extern.”

Veerle: “Communicatie!”



“De vertrekkende huurder krijgt meteen een checklist.”

Linda Strumane, diensthoofd nazorg-verhuur van Ons Onderdak

EXPERT LEGT UIT

Design & Insulate

De VMSW lanceerde in 2020 een Design & Insulate-procedure voor het versneld renoveren en isoleren van daken. Sinds 15 december 2020 kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) deelopdrachten binnen deze raamovereenkomsten bestellen en treden zij onmiddellijk op als bouwheer.

Binnen deze procedure sloot de VMSW twee raamovereenkomsten af: een voor regio Oost (Antwerpen, Limburg en een deel Vlaams-Brabant) en een voor regio West (Oost- en West-Vlaanderen en een deel Vlaams-Brabant). Beide raamovereenkomsten bevatten een perceel voor platte daken en een perceel voor hellende daken, telkens gegund aan één inschrijver per perceel.

PROCEDURE

De VMSW treedt voor deze opdracht op als aankoopcentrale voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. SHM's kunnen gedurende minstens twee jaar bestellen via de raamovereenkomst van de VMSW voor hun werkgebied. De VMSW lanceerde de oproep en beoordeelde de ingediende offertes.

Na de beoordeling rangschikte de VMSW de offertes en selecteerde ze per perceel een ondernemer. Op basis van deze raamovereenkomst kan de SHM een specifieke offerte afroepen, gebaseerd op een lijst met al vastgestelde prijzen. Voor elk type dakrenovatie zijn namelijk eenheidsprijzen vastgelegd via het bestek. De meest voorkomende types dakrenovaties en ook de na-isolatie van daken, zijn hiermee mogelijk. Per deelopdracht geldt een minimumbedrag van 135.000 euro (exclusief btw).

FINANCIERING

De financiering verloopt via het normale circuit zoals

bepaald in het besluit Vlaamse Codex Wonen. SHM's volgen hiervoor de procedure voor renovatiewerken aan hun bestaande sociaal patrimonium. Zij kunnen voor deze werken een VKF-premie aanvragen binnen de voorwaarden.

VOORDELEN

We genereren tijdswinst tegenover een klassieke aanbestedingsprocedure, omdat we werken met een vast modelbestek. De inbreng van de SHM blijft behouden, doordat die uit de lijst per perceel onmiddellijk een aannemer kan aanstellen met al vastgelegde prijzen per onderdeel. De gekozen ondernemer heeft gedurende minstens twee jaar zicht op afzet in een ruim werkgebied. En vooral: deze procedure is voor elke SHM beschikbaar zonder intekening vooraf.

PRAKTISCH

SHM's kunnen de eenheidsprijzen per perceel raadplegen via Woonnet. Om een dossier op te starten, kunnen ze de contactpersonen van de betrokken bouwfirma's rechtstreeks contacteren. Let op! Om zeker te zijn van financiering mag de SHM de werken pas bestellen nadat de VMSW via e-mail bevestigt dat de werken toegewezen zijn op het jaarbudget. Ook moet de SHM de goedkeuring van de aangevraagde VKF-premies afwachten.



Meer informatie?
[www.vmsw.be/Home/
lk-ben-professioneel/
Informatie-voor-
privé-initiatiefnemers/
Design-Insulate](http://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Informatie-voor-privé-initiatiefnemers/Design-Insulate)

Elena Lauwers
coördinator ondersteuning projecten
Design & Insulate

Oud fabrieksterrein herbestemd voor wonen

Een verlaten bedrijfssite nabij het centrum van Kluisbergen-Berchem ruimde plaats voor een gemengd project met een mix van sociaal en privaat wonen. Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen realiseerde er 19 nieuwe sociale woningen. Samen met de gemeente zijn ze hiermee goed op weg om het bindend sociaal objectief te halen van 43 extra sociale woningen tegen 2023.

Op de site De Waele in Kluisbergen stond in de gloriejaren van de textielnijverheid in de streek een grote breigoedfabriek. Het bedrijventerrein lag er sinds jaren verlaten bij en de Intercommunale Solva kon het aankopen. Naast het slopen van de gebouwen en kantoren moest de site vooraf grondig gesaneerd worden, omdat de fabriek destijds ook zijn eigen ververij had. Zo is het herbestemmen van dergelijke - vaak verloederde - sites duurzamer dan het aansnijden van open ruimte.

Onder impuls van de gemeente en binnen het kader van het grond- en pandendecreet, werd geopteerd voor een mix van sociaal en privaat wonen. Dit komt ook de leefbaarheid ten goede. Hiertoe droeg Solva de zone,

gelegen langs de Stationsstraat, over aan de huisvestingsmaatschappij. Een nieuwe aangelegde straat leidt naar de achterliggende private verkaveling Muziekmeesters met betaalbare gronden voor middeninkomens.

SHM Vlaamse Ardennen koos via een ontwerpwedstrijd voor de inzending van het sociale project van een lokaal architectenbureau uit Oudenaarde van de broers Wout en Stan Vandriessche.

Wonen rond een binnentuin

Het ontwerp bestaat uit drie bouwblokken, opgesteld in een U-vorm rond een centrale binnentuin. Het grootste blok staat evenwijdig met de Stationsstraat en is voorzien van

een ruime voorstrook die voor extra ademruimte zorgt. Een dwarsblok aan de noordzijde sluit aan op een parkeerzone, verhard met grasbeton. Vanop dit groene parkeerterrein nodigt een onderdoorsteek je uit naar het binnenerf. Onder het gebouw zijn nog een fietsenparking en vier autostaanplaatsen voorzien, waarvan twee voor rolstoelgebruikers.

De twee bouwblokken herbergen samen vijf gelijkvloerse appartementen en erboven tien duplexwoningen, ontsloten





via een overdekte buitengaanderij. Deze loopt alternerend aan de binnenzijde en buitenzijde, wat een goede zuid- of west-oriëntatie garandeert voor de terrassen en directe inkijk helpt te voorkomen. Waar de twee gaanderijen samenkomen, ontstaat een ontmoetingsplek met zicht op de binnentuin.

Het achterste en kleinste bouwblok bevat vier grondgebonden woningen en telt slechts twee bouwlagen. Deze typologie sluit zo beter aan op de overliggende woonkavels aan de

achterin gelegen binnenstraat. Behalve twee gelijkvloerse eenslaapkamer-appartementen, aangepast voor mensen met een fysieke beperking, beschikken alle andere woningen over twee slaapkamers. Met de vele eenoudergezinnen en alleenstaanden op de wachtlijst van de SHM, lag de focus voor dit project op kleinere woningen.

De architectuur kenmerkt zich door heldere volumes, zonder een veelheid aan materialen. Bleek, geelbruin metselwerk met dunbedvoeg,

zichtbetonelementen voor de aflijning van daken en gaanderijen en eenzelfde grijsbruintint voor zowel het schrijnwerk als de terrasbergingen. Als kleine doosjes fungeren deze meteen als terrasafscherming.

Zengevoel

Zelfs de tint van de dolomietverharding sluit perfect aan bij die van het metselwerk, wat de binnentuin samen met het groen een rustgevend karakter geeft. Kleine private tuintjes worden er afgezoomd met schapenhekken uit kastanjehout. Het omgevingsontwerp is eveneens van Vandriessche Architecten in samenwerking met Atelier voor Groene Ruimte, wat de samenhang met de architectuur hier zichtbaarder ten goede komt. Omdat de binnentuin publiek toegankelijk is, kon de aanleg 100% worden gesubsidieerd.

Bouwonderneming Damman voerde de werken uit voor een eindbedrag van circa 2.940.000 euro. Dit bedrag was inclusief 280.000 euro voor de gesubsidieerde omgevingsaanleg, zodat de eigenlijke bouwkost neerkomt op 2.660.000 euro, ofwel 140.000 euro per woongelegenheden (exclusief btw en studiekosten).



“Binnen een klassiek traject zouden we nooit zo’n korte doorlooptijd hebben”

In 2019 lanceerde de VMSW de nieuwe procedure Design & Build Vlaanderen. De VMSW stelt hierbij een ondernemer aan die sociale woningen ontwerpt én bouwt op percelen van de sociale woonactoren. WoonAnker Waas in Temse stak meteen van wal en ontwikkelt ondertussen al 55 nieuwe woningen via deze procedure. We polsen bij directeur Etienne Audenaert naar hun aanpak en eerste ervaringen.



Dag Etienne, vanwaar kwam de insteek om meteen meerdere projecten te realiseren via Design & Build?

Etienne Audenaert: “In 2018 ontstond onze nieuwe huisvestingsmaatschappij door als WoonAnker in Temse te fuseren met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen in Sint-Gillis-Waas.

Deze fusie bracht nieuwe kansen met zich mee. Zo telt Sint-Gillis-Waas enkele uitgeruste gronden die al meer dan 20 jaar braak liggen. We zagen het potentiële voordeel om op die locaties binnen een relatief korte termijn woningen te ontwikkelen.”

“Eerder dan het klassieke traject te bewandelen met de aanstelling van een ontwerper, besloten we bij de aankondiging van de procedure de uitslag in juni 2020 af te wachten om aan de slag te gaan. Dit uiteraard mits een positieve evaluatie van de bouwfysische en esthetische kant van het project.”

Design & Build

Design & Build wil de doorlooptermijn van een project sterk inkorten, om zo op een tijdsefficiënte manier nieuwe sociale woningen te realiseren. Binnen deze nieuwe procedure gunde de VMSW de raamovereenkomst voor vier jaar aan Bouwonderneming Damman voor de provincies Oost- en West-Vlaanderen, Antwerpen en Vlaams-Brabant. Architecten Felix & Partners voorzien de architectuur in West-Vlaanderen; voor de andere drie provincies werkt Damman samen met Sileghem & Partners. In Limburg werd de overeenkomst gegund aan Hemar Construct met FCS architecten.

“Dankzij Design & Build kunnen we sneller schakelen.”

Etienne Audenaert,
Directeur van
WoonAnker Waas



En ondertussen bleef het bij jullie niet stil.

Etienne: “Inderdaad. In Sint-Gillis-Waas, waar de drie bouwpercelen zich bevinden, startten we begin 2020 de procedure op om een sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten tussen de gemeente en Vlaanderen. Dit convenant werd begin september 2020 goedgekeurd. Aansluitend werden de projecten besproken op het lokaal woonoverleg. Los van de projectontwikkeling is dit een parallel circuit dat we moeten volgen.”

“De eerste plaatsbezoeken en besprekingen met Damman waren toen ook al achter de rug. Inmiddels hebben we van hen de aangepaste voorontwerpen en offertes ontvangen, volgens de ideale schakeling van types binnen de specifieke sites. De offertes hangen uiteraard ook af van de eventuele bijsturing van materialen en afwerking. Maar dit zijn keuzes die we bij een klassiek project ook moeten maken. De intentieovereenkomst tussen ons en Damman werd bekrachtigd op onze raad van bestuur in maart 2021.”

Momenteel werken jullie de projecten verder uit. Wat is de verwachte tijdswinst doorheen de volgende fases?

Etienne: “De projecten zijn nu als voorontwerp ingediend bij de VMSW om in juni opgenomen te worden op de meerjarenplanning. Per site werd wel nog een opmetingsplan opgemaakt en zijn de nodige sonderingen uitgevoerd. Omdat we werken met quasi kant-en-klare dossiers en typeplannen, was dit een beperkte inspanning langs onze kant.”

“Ondertussen werken we vlot verder. Zo zijn er aansluitende gesprekken

met Damman en de architecten, alsook besprekingen met de gemeente over onder meer de parkeernorm. De bedoeling is om de projecten in de periode tussen de beoordelingscommissie van juni en oktober vergund te krijgen in functie van de opname op de korte termijnplanning. Een vlottere timing kan je niet vooropstellen, omdat deze periodieke beoordelingscommissies vastliggen.”

Jullie ervaren dus grote voordelen tegenover een klassiek traject?

Etienne: “Het ‘klassiek’ traject omvat in voorbereidende fase de aanstelling van een ontwerper. Vervolgens de stelselmatige ontwikkeling van het project waarbij een constante wisselwerking tussen alle bouwpartners vereist is. Aansluitend hierop de aanbestedingsfase, met een tijdsbestek van ongeveer drie maanden: publicatie, organisatie, het verslag na opening bieding, de raad van bestuur om de gunning toe te wijzen, de stand-stil periode van de aannemer, ...”

“Met Design & Build kan de maatschappij dit overslaan om tijdsefficiënt tot de uitvoeringsfase te kunnen komen. Ons eerste overleg met Damman vond vorige zomer plaats, en eind dit jaar hopen wij de uitvoering op te starten. Dit is een relatief korte doorlooptijd. Binnen een klassiek traject is dit onmogelijk, laat staan voor meerdere projecten tegelijk.”

Hoe zien jullie de verdere aanpak en zijn er nog nieuwe concrete plannen?

Etienne: “Momenteel ontwikkelen we een grootschalig renovatieprogramma van ruim 400 woningen. We stellen vast dat er heel wat huurders te groot wonen. Hier biedt de typologie van de duowoning heel wat voordelen voor levenslang wonen. Op twee van de drie locaties ontbrak dit aanbod, zodat er nu interessante mogelijkheden tot verhuizen ontstaan in deze wijken.”

“Er zijn nog enkele potentiële projecten: in Stekene kunnen we een project met zes duo-woningen realiseren en in Sint-Gillis-Waas mogelijk 20 entiteiten in een verkaveling die de VMSW recent aanlegde. Dus we kijken momenteel naar een 80-tal nieuwe woningen, waarvan er al zeker 55 gerealiseerd zullen worden.”

“We hopen alvast dat deze procedure vlot blijft verlopen en kijken uit naar de verdere positieve samenwerking met Damman voor deze Design & Build-projecten!”

**VIJF
VRAGEN
AAN**

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

FOTO F-TWEE



Tom Raes
diensthoofd wonen
provincie Vlaams-Brabant,
voorzitter Visitatieraad

“Corona duwde ons nog eens met de neus op het belang van een kwalitatieve woonomgeving.”

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

De realisatie van één woonmaatschappij die beantwoordt aan de noden van de sociale huurder. Een woonmaatschappij die dienstverlening centraal stelt en niet vertrekt vanuit politieke of andere belangen.

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

Het responsabiliseren van de directeurs van SHM's. Ik zag de laatste 10 jaar een instroom van dynamische, gemotiveerde directeurs en medewerkers, zowel in Vlaams-Brabant als via mijn job voor de Visitatieraad. Deze professionals hebben nood aan een algemeen kader en continuïteit van regels en financiering, niet aan 'regelitis' of een veelheid aan instanties die over hun schouder meekijken en zeggen hoe het moet.

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

De creatie en (her)inrichting van leefbare buurten. Corona heeft ons nog eens met de neus geduwd op het belang van een kwalitatieve woonomgeving. De media tonen te weinig de hinder van mensen die klein wonen, in appartementsblokken of versteende buurten. Een mooi plan van aanpak is 'Sociale huisvesting anders bekeken', een sociaal ruimtelijke analyse van vier sociale woonwijken in Limburg. Graag meer van dat!

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

De provinciale ondersteuning, samen met de financiering en de opstart van nieuwe projecten rond sociale huur. Ik kreeg van de politiek de voorbije 20 jaar de kans om in Vlaams-Brabant een steentje bij te dragen. Nieuwe

typologieën van modulair, kleinschalig, mobiel, energiezuinig wonen, ... zijn zo samen met gemotiveerde SHM's in de markt gezet.

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

Positief! De kwaliteit mag gezien worden. De laatste provinciale Architectuurprijs nomineerde vier op tien sociale woonprojecten. De prijs ging naar een kernversterkend sociaal project in Liedekerke. Ik hoop dat de overheid de financiering verhoogt om nog meer sociale huisvesting te realiseren in de kernen, binnen bestaand bebouwd weefsel en met een sterke beeldkwaliteit. Alleen zo kunnen we een bouwshift realiseren, open ruimte maximaal vrijwaren en onze klimaatdoelstellingen waarmaken.

HOUSING 4.0 ENERGY



Wonen met een lage ecologische voetafdruk



Kamp C en de provincie Vlaams-Brabant willen via het Interreg North-West Europe Housing 4.0 Energy project een markt ontwikkelen voor kleinschalige, betaalbare en energiezuinige woningen door nieuwe digitale technologieën toe te passen. In Huldenberg bouwen ze zes energiezuinige pilotwoningen. We staken ons licht op bij twee partners in het project: Kamp C en sociaal verhuurkantoor SPIT.

Het Housing 4.0 Energy project, dat bestaat uit vijf partnerlanden in Noordwest-Europa, zal de invoering van digitale technologieën, innovatieve technieken en materialen in de huisvestingssector bevorderen. De partners willen met dit project CO₂-arm en bijna-energie neutraal bouwen bevorderen. Daarnaast ligt de focus ook op betaalbaar en kleinschalig wonen. De partners van Housing 4.0 Energy maken zich sterk dat kleinere CO₂-arme nulenergiehuizen de uitstoot van broeikasgassen met 60% kunnen verminderen. Een digitale aanpak zou op termijn voor 25% minder kosten zorgen. Het project wil aantonen dat betaalbaarheid en duurzaamheid kunnen samengaan.

PROJECTDOELEN:

- ▶ CO₂-arm - circulair
- ▶ (Bijna) energieneutraal
- ▶ Betaalbaar
- ▶ Eenvoudig ontwerpbaar via open digitaal platform



De Belgische partners

Kamp C, het centrum voor duurzaam bouwen en innovatie in de bouw, is een van de projectpartners in het Housing 4.0 Energy-project.

Sofie Torfs: "Het project boeit ons omdat het gaat over de combinatie van kleinschalig, betaalbaar en circulair bouwen. Als kennispartner geven we met Kamp C advies rond duurzaam materiaalgebruik. We begeleiden ook de bouwheer, architect en de aannemers in het bouwproces naar duurzaam wonen." Via de resultaten van dit project hopen ze ook sociale huisvestingsmaatschappijen te activeren om nog meer duurzaam te bouwen.

"In Huldenberg worden zes energiezuinige pilotowoningen gebouwd op een voormalige campingsite. De provincie Vlaams-Brabant zette de site om tot een zone voor



"Het project wil aantonen dat betaalbaarheid en duurzaamheid kunnen samengaan."

Sofie Torfs, Kamp C

kleinschalig en energiezuinig wonen. De eigenaar zal de woningen via het sociaal verhuurkantoor SPIT verhuren aan bewoners die al permanent op de site wonen en die voldoen aan de voorwaarden van het lokaal toewijnsreglement."



“Voor SVK SPIT is
Housing 4.0 Energy
een opportuniteit om
kennis te verwerven.”

Ann Puttemans,
coördinator SVK SPIT

De partners monitoren het energieverbruik en de CO₂-uitstoot nog een klein jaar na de installatie. Hoe zit het met ventilatie en verwarming? Is het koel genoeg in de zomer of is er oververhitting? Moet alles geautomatiseerd worden? Moeten we met sensoren werken? Ze kijken daarbij ook naar het gedrag van de huurders en hoe de woning gebruikt wordt. Hoe leven de mensen erin? Wat geeft een optimaal leefcomfort? Zo kunnen ze leren en bijsturen. Ook de fabrikanten blijven na installatie nauw betrokken in het proces.

Ontwerpen via een digitaal platform

De verschillende bouwsystemen die de projectpartners in de verschillende landen gebruiken, komen uiteindelijk samen in een open source digitaal platform. De bouwheer of aanbestedende overheid kan op dit platform zien welke invloed het ontwerp, de grootte en de materiaalkeuze hebben op het energieverbruik en de kostprijs van de woning, en welke impact de woning op het milieu heeft.

Deze digitale manier van werken maakt het makkelijker om duurzame en energiezuinige ontwerpen te ontwikkelen. Je kan heel parametrisch werken en de woning makkelijk opschalen, naargelang de noden. Housing 4.0 Energy toont zo sociale huisvestingsmaatschappijen, architecten, aannemers, lokale overheden en zelfs zelfbouwers de weg naar koolstofarme technieken en materialen.

Moduleerbaar ontwerp

Bij de demowoningen werken de partners met een houtskeletstructuur. Die kan op een week tijd geplaatst worden met uitzonderlijk transport. De 'prefabricatie' is belangrijk om de kostprijs te drukken. Door met een prefabmodule te werken waar keuken, badkamer, toilet, technieken en ventilatie gecentraliseerd worden, zijn er minder binnenmuren en blijft er meer leefruimte over. Dit bevordert het ruimtegebruik en leefcomfort voor de bewoner.

Participatie van de sociale huurder

Het SVK-patrimonium wordt zelden geconfronteerd met nieuwe technieken. Het Housing 4.0 Energy project is voor SVK SPIT een opportuniteit om kennis te verwerven over verschillende technieken. De sociale huurders krijgen extra begeleiding over het gebruik ervan.

Volgens **Ann Puttemans** van SVK SPIT worden huurbegeleiders binnen het SVK vaak geconfronteerd met hoge energiefacturen en energiearmoede: “Het energieverbruik is echter slechts een onderdeel van de complexe problematieken waarmee de kwetsbare huurder wordt geconfronteerd. Er blijft voor de huurbegeleiding vaak te weinig tijd over om intensief rond energie te werken.”

De monitoring en de extra begeleiding die de bewoners gedurende één jaar kunnen krijgen, vindt SVK SPIT dus zeer interessant. Wat gaan sociale huurders effectief gebruiken? Hoe zullen ze met de nieuwe technieken omgaan? Wat doen ze met de directe feedback over het energieverbruik die de toestellen geven? Het heeft geen zin om energiearme oplossingen aan te bieden, als er tegelijkertijd nog toestellen staan die zeer energieverslindend zijn, zoals een elektrisch verwarmingstoestel. Het SVK is benieuwd in hoeverre de extra begeleiding erin zal slagen om het gedrag van de bewoners te sturen en zo het energieverbruik optimaal te krijgen.

In mei 2021 worden de modules geplaatst. Vanaf juni zijn ze bewoonbaar voor de huurders via SVK SPIT. De eerste resultaten worden verwacht na één jaar. Wordt dus vervolgd!

Betaalbaar en duurzaam bouwen

Europa zet in op CO₂-reductie, wat ertoe leidt dat we in de toekomst energie-efficiënter en duurzamer zullen bouwen. In het project Housing 4.0 Energy is de hamvraag: hoe kunnen we 'kleinschalige' woningen met een lage ecologische voetafdruk ontwerpen en realiseren aan een lage kostprijs, en tegelijkertijd het wooncomfort en voldoende ruimtegevoel garanderen? Dat proberen ze te achterhalen via onder andere het pilootproject in Huldenberg met vier woningen van 46m² en twee woningen van 63m². Deze pilootwoningen worden voorzien van verschillende technieken. Door die technieken te monitoren wordt onderzocht of goedkope, eenvoudige technieken kunnen ingezet worden in zeer goed geïsoleerde kleine huizen met een lage warmtevraag.



Dat corona ons leerde improviseren is intussen wel duidelijk. Woonhaven Antwerpen en De Mandel probeerden de online bewonersvergadering uit. Hanne Mistiaen deed het bij De Mandel en Yves Covent bij Woonhaven. Het werd een boeiend Teamsgesprek.

WOONHAVEN EN DE MANDEL WIJZEN DE WEG

Online bewonersvergaderingen: zo kan het ook

TEKST GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN

Hanne Mistiaen vertelt dat De Mandel absoluut voeling wilde blijven houden met participerende huurders en de meldpunten onder huurders. Hier speelt een groepsdynamiek die door de coronamaatregelen verloren dreigde te gaan.

Bij Woonhaven ligt dat anders. Zij zitten middenin een grote renovatieplanning met veel verhuisbewegingen. Woonhaven werkt normaal met grootschalige informatiemomenten voor alle bewoners van een complex. Die zijn nodig omdat renovatie en verhuis het leven van de huurders sterk beïnvloeden. Woonhaven wil goed communiceren met de huurders. Na een brainstorm met de communicatiedienst besloten ze een online vergadering uit te proberen. De hamvraag bij dit alles was of huurders wel voldoende digitaal actief zijn om ze op die manier te betrekken.

Een smartphone is voldoende

Dat blijkt volgens **Yves Covent** van Woonhaven reuze mee te vallen.

Yves: “Lang niet iedere huurder heeft een computer, maar vrijwel iedereen heeft een smartphone en dat is voldoende om online te vergaderen. Via de website van Woonhaven kunnen huurders deelnemen. Ze klikken op een link die hen naar Microsoft Teams brengt. Volgt de huurder via een computer, dan lukt dit via de browser. Volgt hij via een smartphone, dan wordt hij via de link naar de Teamsapplicatie verwezen. Hoe alles werkt en welke stappen er gezet moeten worden, staat duidelijk uitgelegd op onze website.”

De Mandel gebruikt Zoom, waarvan er een gratis versie bestaat. In tegenstelling tot Woonhaven houdt De Mandel geen online vergaderingen voor eenmalige informatievergaderingen.

Hanne: “Het technisch aspect vormt een relatief lage drempel omdat mijn collega’s en ik hier veel tijd in steken. Vooraf bellen we iedere potentiële deelnemer persoonlijk op. Als dat nodig is, laten we hen individueel oefenen zodat ze weten hoe ze zich moeten aanmelden. Op het tijdstip van de

vergadering zelf helpen mijn collega’s hen om in te bellen. Ik kan alleen maar vaststellen dat de opkomst even groot is als bij fysieke vergaderingen.”

Ook Yves is best tevreden over de opkomst bij de online vergaderingen. **Yves:** “Ik organiseerde er al vier. De opkomst bedraagt tussen de 30 en 40% van de bewoners. Er was een vergadering voor de bewoners van een complex met 340 appartementen en daar lag de opkomst boven de 30%. Dat zijn dus meer dan 100 schermen. Best indrukwekkend. Mensen volgen de vergadering vooral via de smartphone.”

“De opkomst voor online vergaderingen is even groot als bij fysieke bijeenkomsten.”

Hanne Mistiaen, De Mandel



Valabel alternatief

Verder geeft Yves aan dat Woonhaven met de online vergaderingen ook een ander publiek bereikt, vaak mensen die nooit naar fysieke bewonersvergaderingen komen. Yves en zijn collega's merken dat mensen volgen terwijl ze de aardappelen schillen of de kinderen een bad geven. Hij vindt fysiek contact noodzakelijk, maar beschouwt online vergaderen in deze tijden als een valabel alternatief. Volgens Hanne lopen online vergaderingen ook gestructureerder. Ze kunnen gemakkelijker gemodereerd worden en mensen praten quasi niet door elkaar.

Woonhaven hield intussen zowel kleine als megagrote vergaderingen. Bij een kleine vergadering met bewoners van negen appartementen kunnen de mensen vragen stellen via de camera. Als er meer dan 100 mensen deelnemen, lukt dat niet. Woonhaven werkt dan met een sms-box. De vragen

worden gestructureerd verzameld en na de presentatie krijgen de bewoners antwoorden op gegroepede vragen. Als er veel deelnemers zijn, blijven de microfoons afgesloten en de mensen respecteren dat probleemloos.

Leerproces

Zowel Hanne als Yves vertellen dat mensen de digitale sprong wagen, maar nog in een leerproces zitten. De virtuele handjes in Teams en Zoom vinden de huurders meestal niet, maar die worden vervangen door echte zwaaiende handen en dat werkt wonderwel bij kleinschalige vergaderingen.

Hanne: "Ik kan niet zeggen dat je met online vergaderingen een ander publiek bereikt, omdat de online vergaderingen van De Mandel voor vaste groepen zijn. Al merk ik wel dat mensen blijven komen: dat is zeker positief."

Yves vindt zeker dat Woonhaven een ander publiek bereikt: meer werkende

mensen, mensen met een fysieke beperking en jonge mensen. Anderzijds verliest Woonhaven ook mensen die wel naar de fysieke vergaderingen komen.

En na corona?

De voor de hand liggende vraag is wat er na corona zal gebeuren. Zal men dan fysieke en online vergaderingen combineren? Bij Woonhaven is men er nog niet uit.

Yves: "Zelf ben ik niet overtuigd van die combinatie. Netwerken is belangrijk, en dat kan veel beter bij een fysieke vergadering." Hanne geeft aan dat bij de online vergaderingen van De Mandel het informele gedeelte langer duurde dan het formele. Daar wordt ook bewust ruimte voor gelaten, maar dat is makkelijker gezien het kleinere aantal deelnemers. Ze heeft zeker begrip voor de bedenking van Yves, gelet op de grootschalige vergaderingen van Woonhaven. Beiden geven aan dat deze vorm van vergaderingen nieuw is en dat het nog altijd wat zoeken en experimenteren blijft, maar dat op zichzelf is boeiend.

Op 1 januari 2023 wordt in elke gemeente een woonmaatschappij actief. Tot dan wachten 89 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en 48 sociale verhuurkantoren (SVK's) de uitdagende taak om zichzelf als woonmaatschappij opnieuw uit te vinden. Woonwoord interviewde professor Steven Van Garsse, die de leiding had van een studie voor Woonplatform Limburg vzw over uitdagingen en valkuilen in het traject naar de woonmaatschappij.

TRAJECT NAAR DE WOONMAATSCHAPPIJ

Uitdagingen en valkuilen onderzocht

TEKST: GEERT VAN SOOM, FINANCIËEL RAADGEVER. FOTO: STEVEN VAN GARSSE

Waarover gaat de studie die u en uw medewerkers uitvoerden?

Steven Van Garsse: “We onderzochten de samenwerkingsmogelijkheden tussen de SHM's en SVK's onderling en met elkaar, en het traject dat ze daarbij doorlopen. Een van de pistes was de fusie naar een woonmaatschappij. De conclusie is vooral dat het voorbereidende werk niet mag worden onderschat. Om tot een efficiënte, effectieve en kwaliteitsgerichte samenwerking te komen, kan best een stapsgewijze aanpak worden gevolgd. Niet alleen op structureel vlak – de structuren van de vennootschappen en verenigingen zelf –, maar ook op operationeel vlak, bijvoorbeeld de samenwerking tussen het personeel. Draagvlak en visievorming zijn daarbij cruciale bouwstenen.”

Welke obstakels moeten SHM's en SVK's overwinnen en welke kansen kunnen ze grijpen?

Steven: “De geplande operatie beoogt

schaalvoordelen en synergieën en daar liggen opportuniteiten. Tegelijkertijd zal een dergelijke transitie zeer veel inspanningen vragen van alle betrokkenen en ook belangrijke kosten met zich meebrengen. De lokale actoren staan daarbij voor zeer grote uitdagingen. Een oplossing vinden om op een kostenefficiënte wijze het patrimonium samen te brengen en de werkingsgebieden te hergroeperen zal toch niet evident zijn.”

In de praktijktoets van uw onderzoek had u veel contact met SVK's en SHM's. Hoe verliep die interactie?

Steven: “Beide organisaties hebben een eigen focus, ontstaansgeschiedenis en achtergrond. Wat ons opviel, is dat iedereen bijzonder gedreven is. Dat uit zich onder meer in de bezorgdheid die er is op het terrein over de toekomst: de betrokkenen zijn erg bezorgd over het garanderen van een kwalitatieve dienstverlening, vooral tijdens de transitie.”

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het waarmaken van een partnerschap met de SHM's die actief zijn, en het SVK dat actief is in de gemeente. Waar staan de gemeenten vandaag?

Steven: “Uiteraard zijn de lokale actoren cruciaal. Bovendien moet je rekening houden met de lokale autonomie en met de historische groei van de SHM's en SVK's. Vaak worden die lokaal aangestuurd. Daarmee is niet gezegd dat de Vlaamse actoren geen belangrijke rol moeten spelen. Vlaanderen gaat via de VMSW en Wonen-Vlaanderen die rol ook niet uit de weg. Het stelt zich ondersteunend op, zodat de lokale besturen ook autonoom hun rol kunnen spelen en niet enkel binnen hun gemeente kunnen besturen, maar ook meer op een regionaal niveau met de regiovorming.”

“De komende jaren zal het cruciaal zijn om rekening te houden met toekomstige gemeentefusies. Het mag niet de bedoeling zijn om nu – toch wel



Steven Van Garsse

Professor publiek- en bestuursrecht, UHasselt

drastische – wijzigingen door te voeren die op korte of middellange termijn opnieuw moeten worden doorgevoerd bij de gemeentefusies. Het is de bedoeling om één woonmaatschappij per gemeente te hebben en daarom moet er ook maximaal rekening worden gehouden met op til staande fusies. Zo wordt vermeden dat een fusie-oefening tot twee of zelfs meerdere keren moet gebeuren.”

Wilt u tot slot nog een advies geven dat niet is opgenomen in de studie?

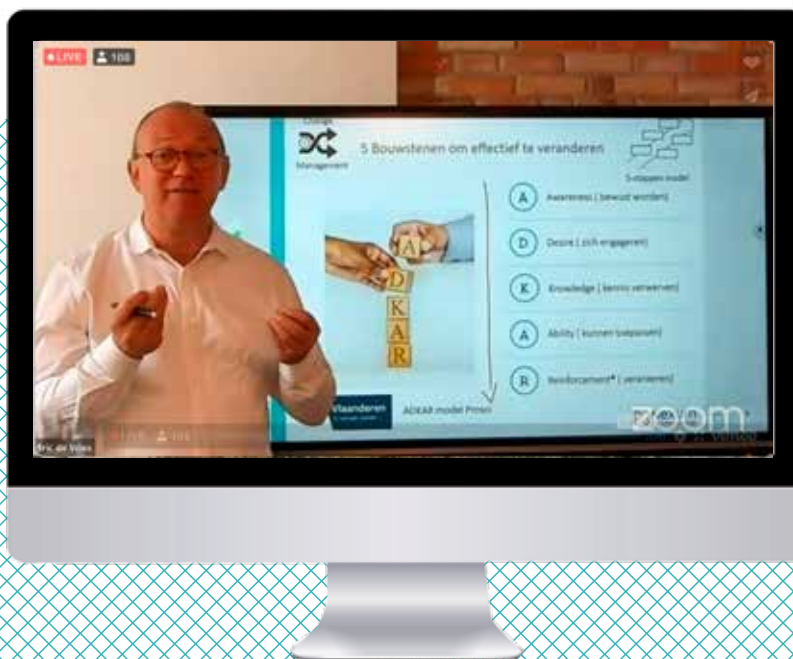
Steven: “The proof of the pudding is in the eating. De komende periode zal zeer uitdagend worden, maar met de nodige expertise en creativiteit zetten we ongetwijfeld stappen in de goede richting.”

“De komende jaren zal het cruciaal zijn om rekening te houden met toekomstige gemeentefusies.”



Meer informatie?

Je vindt de volledige studie op
www.woonplatform.be/nl/wie-we-zijn/naar-een-brede-sociale-woonorganisatie



11 gezinnen namen op 1 maart intrek in nieuwe sociale huurwoningen in Mechelen.



Woonforum 2021 ging digitaal

De VMSW organiseert Woonforum tweejaarlijks. Door het coronavirus is de editie van 2020 op het laatste moment uitgesteld naar 2021. Wie had ooit gedacht dat ook deze editie niet fysiek kon doorgaan? Als alternatief besloot de VMSW om de studiedag digitaal te organiseren. Woonwoord sprak met een van de aanwezigen, Raf Vangompel, Teamverantwoordelijke Wijk- en Bewonerszaken bij Nieuw Dak.

Wat vond je van de digitale versie?

Raf Vangompel: "Ik was zeer aangenaam verrast. Alles zat heel knap in elkaar. Je voelde je bijna letterlijk aanwezig en je werd ook warm onthaald. Zoeken naar de juiste zaal was dit jaar niet aan de orde. Alles was duidelijk en verliep heel vlot. Dikke proficiat aan de organisatoren!"

Wat vond je van de sessies?

Raf: "Tijdens de sessie 'reputatiemanagement: werken aan imago' kregen we heel wat nuttige tips. We staan zelf op een kantelmoment om de sociale media meer in te zetten in onze communicatie. SHM's komen vaak negatief in de media terwijl we ons elke dag opnieuw met hart en ziel inzetten om een mooie thuis en toekomst te bieden aan

zoveel huurders. Nadien volgde ik de sessie over de woonmaatschappijen. Ik onthoud vooral dat we voor een grote maar mooie uitdaging staan, alleen blijven er toch nog veel vraagtekens (voor iedereen). De laatste sessie ging over change management. De spreker bracht deze inspirerende sessie op een aangename manier. Tijdens een meeting in de namiddag hebben we meteen de ADKAR-theorie naar boven gehaald!"

Wat vond je van de netwerkmomenten?

Raf: "Ik nam niet deel aan de netwerkmomenten. Ik voelde me ook niet meteen geroepen om dit via digitale weg te doen. Ondanks de knappe organisatie, miste ik hier wel de contacten in levenden lijve. Hopelijk volgende keer terug live."



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



De Maatschappij voor de Huisvesting van het kanton Heist-op-den-Berg biedt in het wijk-woonproject Graanweg 28 woningen aan, waarvan 18 voor mensen met een beperking.

© JOREN DE WEERDT



VOOR ONZE MAALTYDEN HANGEN WE AF VAN AANVULLENDE BEGELEIDING...

... EN DOOR ONS AUTISME KUNNEN WE NIET OM MET VERANDERING!



Minister Diependaele bedankt vrijwilliger Paul Van Estraeete voor zijn inzet in de Pelikaanwijk in Kluisbergen.



HA HA! GEHOORD WAT ZE ZEI? BIJ MI ZOU DAT NIET PAKKEN, HOOR! IK ZOU METEEN NATTIGHEID VOELLEN!

ONLINE BEWONERSVERGADERINGEN BLIJKEN IN CORONATIJDEN EEN VALABEL ALTERNATIEF



53 sociale huurders mogen hun intrek nemen in de nieuwe appartementen in de wijk Duinwater in Knokke.



Buurtbewoners creëerden na de afbraak van enkele woningen van SHM Wonen Regio Kortrijk een tijdelijke buurttuin: meer speelplezier en een nieuwe ontmoetingsplaats.

©GERALD VAN RAFELGHEM



KAN JE GEEN VOF MINUTEN WACHTEN TOT WE VERTROKKEN ZIJN?

OOK BIJ EEN FRICTIELEEGSTAND VAN OX KAN ER FRICTIE OPTREDEN



In het Kabouterpad in Oevel (Westerlo) bouwde de Geelse Huisvesting 10 bijna-energiezuinige (BEN) woningen.



KLANT IN ZICHT

“Vooral de grote tuin en mooie veranda trokken ons meteen over de streep!”

Bijna drie jaar woont Dominique samen met haar dochter Jenna in een vrijstaande woning in het landelijke Buggenhout. Ze was al een tijdje ingeschreven op een wachtlijst toen ze plots van SVK Woonaksent een oproep kreeg dat er een huurwoning was vrijgekomen op vijf kilometer van haar deur. Toen is het heel snel gegaan: “Binnen de drie dagen besliste ik om hier te komen wonen”, aldus Dominique, “En ik heb er nog geen moment spijt van gehad.”

TEKST & FOTO JAN LOEMAN, GRAFISCH VORMGEVER

“De woning was volledig instapklaar en heel proper achtergelaten. Vlak voor ze vertrokken, hebben de vorige eigenaars zelfs nog overal laminaat geplaatst. Enkel Jennas kamer hebben we een nieuw kleurtje gegeven. Voor de rest heb ik aan de woning niets meer moeten doen. We komen uit een veel grotere woning, maar op misschien een kleine berging na, is het hier voor ons tweetjes zeker ruim genoeg.”

“Het is een zalige woning. De buitenmuren bestaan uit Ytong-blokken, dus de woning behoudt goed haar warmte. Momenteel heb ik een houtkachel als hoofdverwarming, maar als het mag

van de huisbaas, zou ik hier graag een pelletkachel plaatsen. Nu verzaag ik al het hout nog zelf, wat toch niet te onderschatten is.”

“De vorige eigenaar was gepassioneerd bezig met de tuin. Zelf geniet ik ook enorm van de tuin, maar doordat hij zo groot is, is het onderhoud immens. Ik moet alles constant bijhouden. Ik heb ook een lichte vorm van reuma, dus de ene week gaat dat al makkelijker dan de andere. Achteraan hebben we wat patatjes staan en je ziet het onkruid zo uit de grond komen. Toch zou ik niet meer zonder kunnen!”

WIE ZIJN DE BEWONERS?

Dominique Mangé en dochter Jenna

44 en 12 jaar /
Dominique voelt zich al 15 jaar thuis in de streek /
Ze moesten niet ver verhuizen /
Veel ruimte in de tuin om met hond Angel te ravotten /
Toffe burens en heel goed contact met Woonaksent /