

woon woord

NR 57

JULI >
SEPTEMBER
2021

P706313 - driemaandelijks - Gent X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

Klimaatneutraal tegen 2050

Energiewijk 2050 in Roeselare

Samen sterker

Inzetten op groepsaankopen

**Wedloop naar minder
energieverbruik**

ERP2020 in (retro)perspectief

Klimaatneutraal

Alle woningen klimaatneutraal in 2050, dat is de ambitie. Een uitdaging die we moeten aangaan om de klimaatverandering tegen te gaan, de woning- en leefkwaliteit te verhogen en de energiefactuur te verlagen. Voor deze uitdagingen staan alle woningsegmenten, niet alleen sociale huur.

Meer zelfs, sociaal wonen is bij de 'betere' leerlingen: 11,5% van de sociale woningen heeft vandaag al een A-label tegenover 4,6% van alle woningen in Vlaanderen. De voorbije jaren deden we enorme inspanningen om woningen energetisch te verbeteren. Die inspanningen richtten zich binnen het Energierenovatieplan 2020 vooral op dakisolatie, energiezuinige beglazing en een goed verwarmingsstelsel. In dit nummer lees je de sprong voorwaarts die we via dit ERP2020-programma al maakten.

Dat we die betere scores hebben, maakt ons resultaat nog geen toprapport: we moeten de lat hoger leggen. We geloven oprecht dat onze sector de voortrekkersrol in deze grootschalige energetische renovatie kan en wil spelen. Zo staat de Energiewijk 2050 van De Mandel centraal in deze Woonwoord: zij maken via een sterke samenwerking tussen de sociale huisvestingsmaatschappij, Stad Roeselare en andere partners de ambities richting 2050 nu al concreet.

Ook wij willen uw partner zijn om deze ambities waar te maken. Samen met de sector finaliseren we nu ons Klimaatplan 2050 zodat we met een concreet tijdsplan en een duidelijke aanpak aan de slag kunnen. Daarover leest u in een volgend nummer zeker meer.

Veel leesplezier met dit nummer!



Tine Hendrickx

Woordvoerder
Vlaamse Maatschappij
voor Sociaal Wonen

Klimaatneutraal tegen 2050



13



Opbouwwerk op de camping





GROEPSAANKOPEN

Samen staan de sociale huisvestingsmaatschappijen sterker

Verder

- 04 VELDWERK
- 21 OPINIEMAKERS
- 25 DRAAIBOEK WOONMAATSCHAPPIJEN
- 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** Niko Baekelandt, Isabelle Barberis, Wouter Bosmans, Hanne Coenegrachts, Gerd De Keyser, Kiara Dekoninck, Ellen De Smet, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Ann Reynaert, Marie Swyzen, Dien Van Dyck, Geert Van Soom en Jasmien Vermote.

VMSW-fotografen Martine Kinable (p.2), Emily Ampe (p.13), Isabelle Plancquaert (p.15, 21 en 25) en Jan Loeman (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.

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


VELD/WERK

TEKST JASMIEN VERMOTE, ADJUNCT VAN DE DIRECTEUR THESAURIE

NIEUWE ONLINE PUBLICATIE

Creatief sociaal werk tijdens de coronacrisis

In november 2020 organiseerde de VMSW online inspiratietafels voor sociale diensten van de huisvestingsmaatschappijen. Deelnemers wisselden ervaringen uit over wat ze beleefden, waar ze zich zorgen om maakten en welke creatieve manieren ze bedachten om hun werk goed te kunnen blijven doen. De praktijken en initiatieven die aan bod kwamen, bundelde Zinsspel voor en met de VMSW in de publicatie 'Laveren in woelige wateren: creatief sociaal werk in de huisvestingsmaatschappijen tijdens coronacrisis'.

 **Je vindt de publicatie op Woonnet > Verhuren > Verhuurder > Kennisuitwisseling sociale verhuurders. Je kan Woonnet alleen raadplegen met een account.**



KLIMAATPLAN 2050


Actieplan sociale huisvesting voor de uitdagende klimaatdoelstellingen

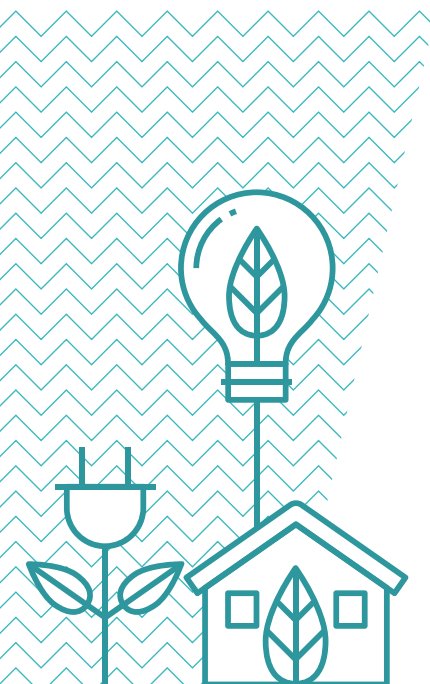
Op verschillende niveaus zijn klimaatdoelstellingen beschreven, waaronder de doelstelling dat elke woning tegen 2050 klimaatneutraal moet zijn. Om deze uitdagingen tot een goed einde te brengen, werkte de VMSW samen met de sector van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in 2020 een actieplan 'traject 2050' uit.

De volgende stap is de opmaak van een 'high level'-renovatieplanning door elke SHM. De VMSW werkt hiervoor in samenspraak met de sector een renovatieplanningstool uit. In mei 2021 organiseerde de VMSW een workshop met de sector om de nodige functionaliteiten voor een goede renovatieplanningstool te bepalen. Samen met de workshop

organiseerde de VMSW ook twee infosessies om de SHM's te informeren over het actieplan 2050 en de stand van zaken.

Op p.6 van dit nummer lees je alvast hoe De Mandel met haar Energiewijk 2050 aan deze klimaatdoelstellingen werkt. Op p.22 lees je een terugblik op de ERP2020-doelstellingen die de klimaatdoelstellingen 2050 voorafgingen.

 **Meer informatie? Woonnet > Opleidingskalender > Online opleidingen > Klimaatdoelstellingen 2050. Je kan Woonnet alleen raadplegen met een account.**



MEER WETEN?

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

WOONMAATSCHAPPIJEN

Definitieve goedkeuring over vorming en erkenning

Tegen 1 januari 2023 moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen binnen een werkingsgebied: de woonmaatschappij. Op vrijdag 28 mei keurde de Vlaamse Regering het ontwerpdecreet hiervoor definitief goed. Het Vlaams Parlement moet dit nu nog bespreken en – eventueel met aanpassingen – goedkeuren. De VMSW ondersteunt SHM's en SVK's bij de juridische en feitelijke omvorming tot woonmaatschappijen. Op pagina 25 lees je meer over het draaiboek hiervoor.



OPLEIDINGSAANBOD VMSW

Digitaal en voor elk wat wils

Sinds 2016 heeft de VMSW een structureel opleidingsaanbod voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's). In 2020 kwamen de digitale opleidingen van de VMSW in een stroomversnelling door de coronacrisis. De VMSW organiseerde live webinars via MS Teams en opgenomen webinars kan je bekijken op YouTube. In 2020 resulteerde dit in 68 video's, verdeeld over 6 webinarreeksen, en 18 live webinars. Gemiddeld scoorden deze online opleidingen 4,1 op 5.

De ambitie is om verder in te zetten op de digitalisering van het opleidingsaanbod. De VMSW wil dit verder professionaliseren en combineren met haar fysieke aanbod.

**Meer informatie?**

www.vmsw.be/woonnet/opleidingen.
Je kan Woonnet alleen raadplegen met een account.



Tegen 2050 moeten we zo
klimaatneutraal mogelijk
bouwen en leven. De Mandel
en de stad Roeselare slaan
alvast de handen in elkaar
met het project Energiewijk
2050 in de Beverse wijk
Het Verzonken
Kasteel. Andy De
Bakker, diensthoofd
gebouwenbeheer
bij De Mandel,
en Ine Lobelle,
projectleider
Energiewijken bij
de stad Roeselare,
leggen uit hoe het
in zijn werk gaat.

**Andy
De Bakker**



KLIMAATNEUTRAAL
TEGEN 2050

“Op je eentje kan
je geen klimaatneutrale
stad realiseren”

Klimaatneutraal zijn in 2050: die ambitie uit de Overeenkomst van Parijs vertaalde Vlaanderen in de klimaatdoelstellingen 2050. Daarin is een cruciale rol weggelegd voor klimaatneutrale gebouwen. De VMSW finaliseert nu, samen met de sector, een langetermijnstrategie om die doelstelling te realiseren voor alle sociale woningen in Vlaanderen. Met bijna 160.000 woningen in beheer kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hier sterk aan bijdragen. Met de Energiewijk 2050 maakt De Mandel deze ambitie nu al concreet.

Samen voor CO₂-reductie

Andy: "Bij De Mandel bekijken we energierenovatie niet enkel technisch. Natuurlijk zorgen we in eerste instantie dat onze woningen voldoen aan de opgelegde normen en streven we richting 2050 naar een A-label voor ons patrimonium. Maar we willen hier verder in gaan. We gaan participatief en datagedreven te werk. Samen met onze huurders onderzoeken we hoe hun kosten verder kunnen dalen. Zo willen we bijdragen aan hun wooncomfort én aan een CO₂-reductie binnen de stad. Die doelstellingen zijn ook voor de stad Roeselare belangrijk."

Ine: "Zonder de investering in samenwerking met burgers, bedrijven en organisaties zou dit project waarschijnlijk niet zo'n sterk verhaal geworden zijn. In 2017 ontwikkelden we met VITO, participatiebureau Meneer De Leeuw en Roeselaarse burgers en bedrijven al een gedragen Klimaatplan. We hebben dit heel bewust cocreatief aangepakt, want als stad kunnen we onmogelijk op ons eentje een CO₂-neutrale stad realiseren. We ontdekten dat gebouwen verantwoordelijk zijn voor 50% van de CO₂-uitstoot in onze stad. Woningen renoveren werd dan ook een belangrijke pijler in ons klimaatprogramma."

"In 2019 stapten we in het energierenovatieproject 'Stronghouse', dat gefinancierd wordt door Europese subsidies. Energiewijk 2050 Verzonken Kasteel maakt hier deel van uit. Omdat sociale huisvestingsmaatschappijen een groot deel van het patrimonium in handen hebben, was het logisch om ook met De Mandel een traject uit te stippelen. Internationaal wordt onze aanpak met interesse gevolgd. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen met hun eigen patrimonium niet enkel een grote impact creëren op het energieverbruik, ze kunnen ook een katalysator zijn voor wijkrenovaties bij particulieren."

Een geïntegreerd verhaal

Andy: "Ons project Energiewijk 2050 is een breed verhaal, waarbij we het sociale niet los zien van het technische. Daarom zoeken we actief naar de verschillende actoren die in contact komen met de huurders. We gaan na of we elkaars kennis en ervaringen kunnen gebruiken om ervoor te zorgen dat we iedereen bereiken en meekrijgen."

"Dat we ons verhaal opbouwen rond het actuele thema energie heeft een impact op de mensen, op de woningen én op de klimaatdoelstellingen. Enerzijds willen we de woningen renoveren tot ze een A-label of EPC-score van maximaal 100 kWh/m² hebben. Anderzijds willen we de energiefactuur van onze huurders zo laag mogelijk krijgen. Dit willen we samen met hen doen. Ook de communicatie willen we zoveel mogelijk via hen laten verlopen. Hiervoor krijgen ze van ons de nodige ondersteuning. Vertrekkende vanuit dit verhaal rond energie starten we ook met andere acties die hun kosten verlagen. Zo zoeken we onder meer actief naar huurders die op vrijwillige basis kleine klusjes willen uitvoeren voor medehuurders, en we bieden hen de nodige ondersteuning. Zo voorkomen we dat huurders worden doorverwezen naar aannemers en zo de wachttijd en kostprijs zien oplopen. Resultaat? Het wooncomfort stijgt, de kosten dalen én het sociale weefsel binnen de wijk versterkt."

Mond-aan-mondreclame

Andy: "We werken nu vooral in de wijk Het Verzonken Kasteel in Beveren, waar we eigenaar zijn van 184 woningen. Toch kenden we er maar drie of vier gezinnen persoonlijk. En dat we ze kenden, was niet altijd positief. Dat willen we veranderen. We willen dat inwoners ons als een wijkpartner gaan zien. Niet als iemand die hen met de vinger wijst. Dankzij dit traject en onze samenwerking met de stad Roeselare neemt hun vertrouwen in De Mandel toe."

"Bij enkele testgezinnen doorlopen we verschillende trajecten rond energie. Alles wordt gemonitord en in samenspraak met hen trekken we de juiste conclusies. We rekenen erop dat zij dit verder vertellen aan andere huurders. Met dit soort mond-aan-mondreclame vermijden we achterdocht en komen we geloofwaardiger over."

"Eenmaal de coronamaatregelen het toelaten, willen we deze kennisoverdracht via workshops faciliteren en versnellen."

**Ine
Lobelle**



“We willen dat inwoners ons als een wijkpartner zien, niet als iemand die hen met de vinger wijst.”

Andy De Bakker,
diensthoofd
gebouwenbeheer
bij De Mandel

Daarnaast willen we ervoor zorgen dat individuele vragen van huurders opgepikt worden door geëngageerde huurders. Dat kan gaan van een thermostaat instellen of een radiator ontluichten, tot een rolluik herstellen of een dakgoot reinigen. Via de mobiele app Yougo ondersteunen we hen hierbij: hun zoekertjes en vragen kunnen daar geplaatst en opgepikt worden. Dit versterkt bovendien het onderlinge contact. Zodra er een eerste contact is geweest, is het gemakkelijker om de burens ook een volgende keer aan te spreken.”

“Bij een groot deel van onze huurders is Nederlands niet hun moedertaal. Als meertalige testgezinnen onze boodschap verspreiden, bereiken we meer huurders.”

Ine: “Ik geloof wel in deze aanpak. Het komt inderdaad veel geloofwaardiger over als eigenaars zelf vertellen hoe ze hun woning hebben gerenoveerd en wat de kosten en baten waren. Als geïnteresseerden tijdens een renovatiewandeling zien hoe hun buur een gelijkaardige woning heeft gerenoveerd, spoort dat hen misschien aan om hun woning ook onder handen te nemen. Door een project tot aan de voordeur te brengen, maak je het zichtbaarder. Door aanwezig te zijn in de buurt, ben je aanspreekbaar en creëer je vertrouwen.”

Communicatie

Andy: “Communicatie op maat van de wijkbewoners is essentieel. Via een wijkkrantje geven we elk kwartaal een update van het project, communiceren we over het aanbod en geven we tips en tricks om de energiefactuur te verlagen. We maken gebruik van digitale media en experimenteren onder andere met een Facebookpagina. Daarnaast organiseren we collectieve momenten, zoals infomomenten en workshops. Maar de belangrijkste communicatievorm is rechtstreeks contact. We gaan van deur tot deur. Niet alleen om informatie te geven, maar ook om signalen op te pikken en meer vertrouwen te winnen bij de wijkbewoners.”

Ine: “Samen met het OCMW en de brugfiguren binnen onze stadswerking helpen we De Mandel om de hele wijk te bereiken. Wij staan dichterbij de bewoners, want de gezichten van onze mensen zijn al gekend in de wijk. Dat is belangrijk om een dergelijk project te doen slagen. Door de samenwerking met de stad Roeselare worden de eigenaars ook niet uitgesloten en kunnen ze meestappen in het energieverhaal dat voor de wijk wordt opgezet. Ook op het infomoment, dat we koppelden aan de Dag van de Burens, waren we er voor alle wijkbewoners. De Dag van de Burens en het infomoment organiseerden we trouwens samen met enkele buurtbewoners.”



“SHM’s kunnen met hun eigen patrimonium veel impact creëren op het energieverbruik én een katalysator zijn voor wijkrenovaties bij particulieren.”

Ine Lobelle, projectleider Energiewijken bij de stad Roeselare



Communicatie op maat van de wijkbewoners is essentieel. Dicht bij hen staan ook.

Andy: “Vanuit onze ervaringen in deze wijk willen we komen tot een draaiboek dat het mogelijk maakt om deze manier van samenwerken ook uit te rollen in andere wijken. Hierbij vertrekken we vanuit het thema energie om het verhaal te starten. Energie is echter niet het doel op zich, maar wel het aanknopingspunt voor een wijktransformatie op vele vlakken. Hierbij lijkt de uitrol van zonnepanelen ons een geschikt startpunt.”

Data als basis voor een lager energieverbruik

Andy: “Naast de sociale aanpak zet ons project sterk in op data. We doen hiervoor

een beroep op externe bedrijven zoals Vito / Energyville en June. Binnen het project DITUR – Digital Twins for Upscaled Retrofits – wordt er gewerkt aan een roadmap, zeg maar een planning, om het patrimonium van De Mandel tegen 2050 te transformeren naar een A-label. Met June wordt binnen het project Connected Buildings meer ingezet op het in kaart brengen van het elektriciteits- en gasverbruik in de woningen. Hierbij bekijken we onder andere de impact van inwoners hun gedrag op het energieverbruik. Vooral met de zonnepanelen, die eind 2021 en begin 2022 op de woningen geïnstalleerd worden, kan gedragsverandering een enorme impact hebben op het energieverbruik en de energiefactuur. We willen ervoor zorgen dat onze huurders hier optimaal de vruchten van plukken. We bekijken ook of er naast zonnepanelen nog mogelijkheden zijn om hun energiekosten te verlagen. Denk aan een groepsaankoop of een formule waarbij altijd het goedkoopste tarief gebruikt wordt.”

“Met deze berg aan data willen we het te verwachten verbruik in kaart brengen en abnormale verbruiken detecteren. Ofwel door de huurder zelf of via begeleiding. Vervolgens brengen we het verbruik gedetailleerd in kaart en kijken we in overleg met de huurder wat er mogelijk is. Zo betalen ze minder, zonder in te boeten aan comfort.”

Ine: “Ongeveer een derde van de woningen in de wijk werd ondertussen door De Mandel verkocht aan particuliere eigenaars. Op basis van een enquête die we in februari afnamen bij de particuliere eigenaars, bleken de kostprijzen en een gebrek aan kennis de voornaamste redenen te zijn om geen renovatie te starten. Door de ervaring en kennis van De Mandel te delen, zorgen we dat particulieren beter weten hoe ze een renovatie best aanpakken. We combineren die informatie met een gratis energiescan van de woning. Geïnteresseerden krijgen daarbij een stappenplan op basis van hun budget. Zo is het duidelijk wat de meest logische en haalbare manier is om naar de normen van 2050 te renoveren en kunnen ze geïnformeerd beslissen.”

“We zijn ook een aantal pistes aan het uitwerken om de financiële drempel te verlagen. We herbekijken zowel onze stedelijke premies als groepsaankopen. Zo kunnen particulieren samen met ons renovaties goedkoper laten uitvoeren. Hoe makkelijker wij het hen maken, hoe lager de drempel is om mee te stappen in het verhaal.”

IT'S GETTING HOT IN HERE

Hitte-eilanden: wat zijn ze en wat doen we ertegen?

De zomer is in het land, eindelijk! Maar wanneer het echt warm wordt, is het vaak ook too much – vooral in de steden. Densere stedelijke gebieden kreunen jaarlijks onder de warmste zomerdagen en ervaren tweemaal zoveel hittegolfdagen in vergelijking met landelijke gebieden. Hoe komt dit?

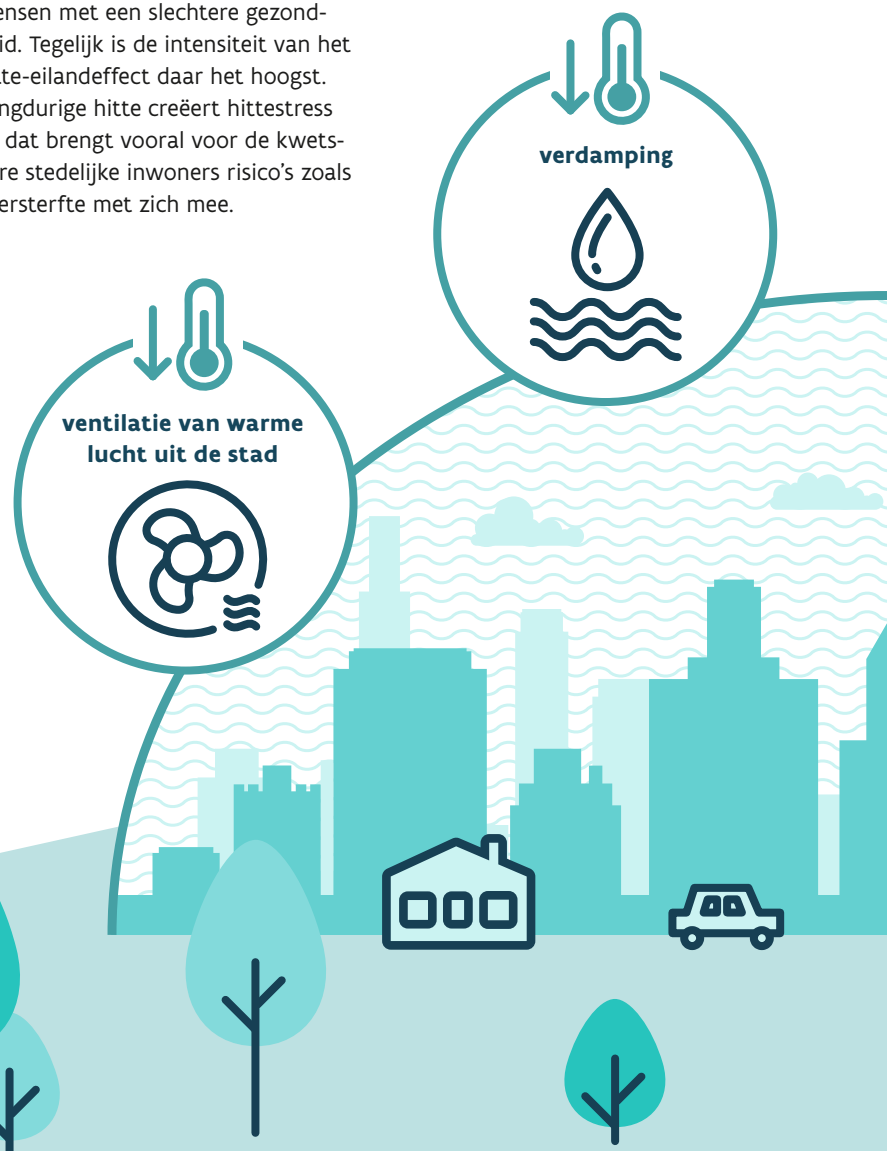
TEKST NIKO BAEKELANDT, PROJECTVERANTWOORDELIJKE ARCHITECTUUR
FOTO STAD OOSTENDE

Maak kennis met het fenomeen van hitte-eilanden, ook wel 'urban heat islands' genoemd. Hitte-eilanden zijn lokale stedelijke microklimaten die veroorzaakt worden door de hitte-absorptie in verhardingen en massieve geveldelen. Die opgeslagen warmte straalt 's nachts uit en dat creëert een aanzienlijk temperatuurverschil tegenover nabijgelegen rurale gebieden. Dit verschil loopt op tot enkele °C, al worden er ook dagen genoteerd met uitschieters tot 7 à 8 °C en meer. Een gebrek aan groen en wateroppervlakte in dense gebieden vertraagt de nachtelijke afkoeling nog meer. Ook de afstand tot de kust speelt een rol.

Van hittegolf tot hittestress

In stedelijke centra vinden we een hoog aantal gevoelige groepen

terug, zoals alleenstaanden, ouderen, mensen met een slechtere gezondheid. Tegelijk is de intensiteit van het hitte-eilandeffect daar het hoogst. Langdurige hitte creëert hittestress en dat brengt vooral voor de kwetsbare stedelijke inwoners risico's zoals oversterfte met zich mee.



Het is dus van belang om duidelijke strategieën te ontwikkelen die hittestress maximaal beperken. Enerzijds kan je het hitteplan afstemmen op de stedelijke gebieden, anderzijds kan je datagerichte infrastructurele ingrepen voorzien die plaatselijke afkoeling stimuleren.

Plaatselijke afkoeling is een belangrijk aspect. Het hitte-eilandeffect treft de steden namelijk niet in hun totaliteit, maar komt eerder op specifieke plaatsen voor. Dat verklaart waarom we over eilanden spreken. Een vertraagde afkoeling is daar het gevolg van diverse factoren: een dichte stedenbouwkundige configuratie, een hoge verhardingsgraad, gevelmaterialen met een hoge warmte-absorptie en de afwezigheid

van groen en groenblauwe doordering. Bovendien verloopt de plaatselijke afkoeling door luchtverplaatsing daar zelden vlot.

De hittebestendige stad

De doelgerichte aanpak van deze hitte-eilandproblematiek vormt dit jaar de focus van de oproep voor thematische stadsvernieuwingsprojecten. De Vlaamse overheid trekt namelijk jaarlijks een vast bedrag uit voor stadsvernieuwingsprojecten: kleinschalige en vernieuwende projecten die inspelen op een of meerdere specifieke uitdagingen. In 2021 staan deze in het teken van 'de hittebestendige stad'.

Binnen de oproep wordt de zoektocht gestimuleerd naar creatieve oplossingen die steden kunnen nemen tegen de hitte. Er wordt ook gezocht naar antwoorden op de uitdagingen rondom hitte-eilanden, die momenteel nog niet voldoende duidelijk geformuleerd zijn. Uiteindelijk zal elk ingediend voorstel bestaan uit een specifieke oplossing op maat, waarbij de eigenheid van een specifieke plek in de stad ten volste wordt benut vanuit een klimatologische bril. Geselecteerde projecten

krijgen maximaal drie jaar de tijd om tot stand te komen.

Vier principes

In afwachting van de verdere ontplooiing van deze oproep, kunnen we alvast stellen dat elke bestrijding van het hitte-eilandeffect berust op dezelfde basisprincipes: ventilatie van warme lucht uit de stad, verdamping, beschaduwing en reflectie van gebouwen en ontharding.

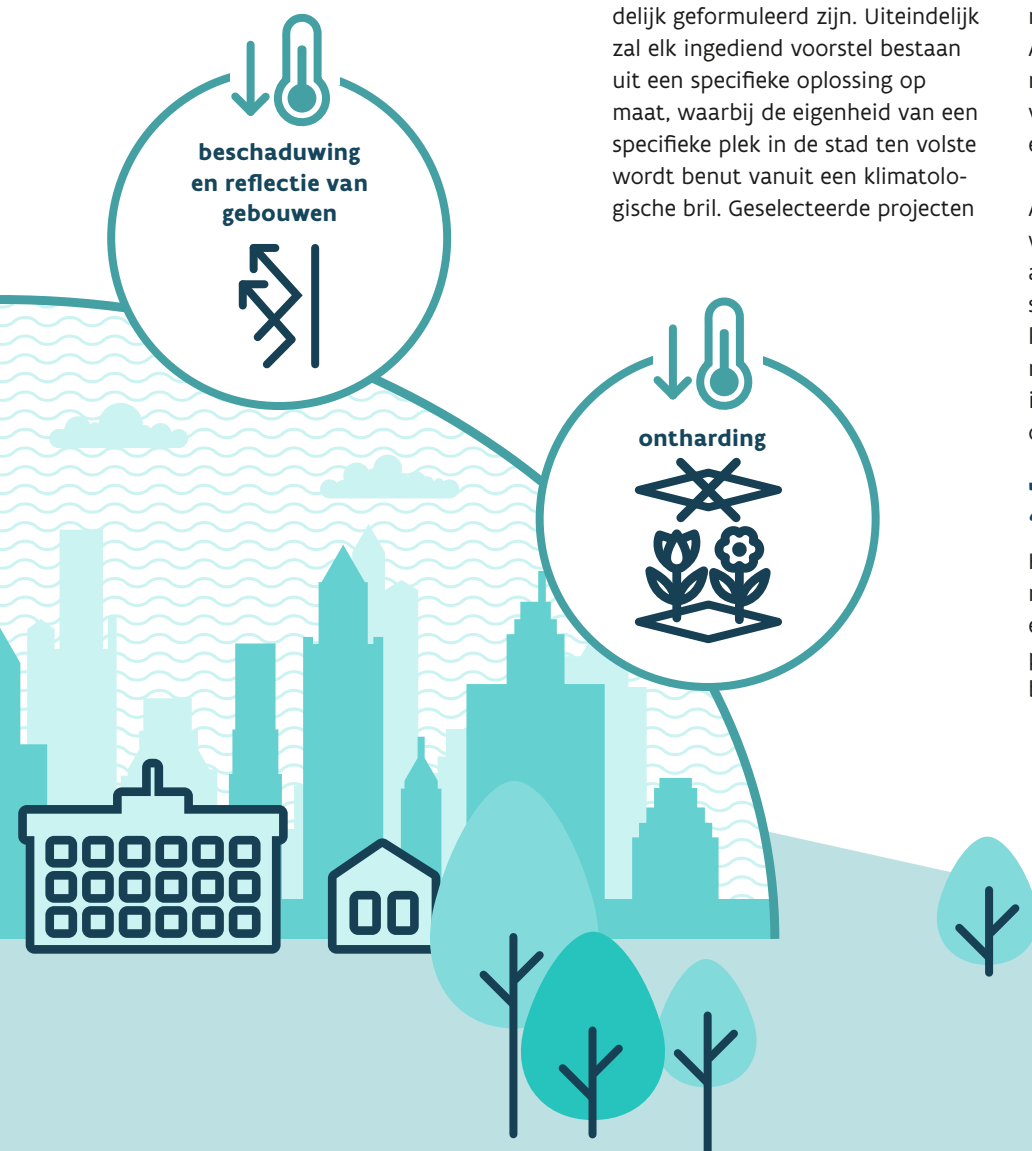
Een doeltreffende aanpak van stedelijke infrastructuur zou dus kunnen voorzien in de volgende ingrepen: windcorridors en extra groen creëren, ontharding stimuleren, schaduwplekken voorzien en zonlicht reflecteren via lichte materialen.

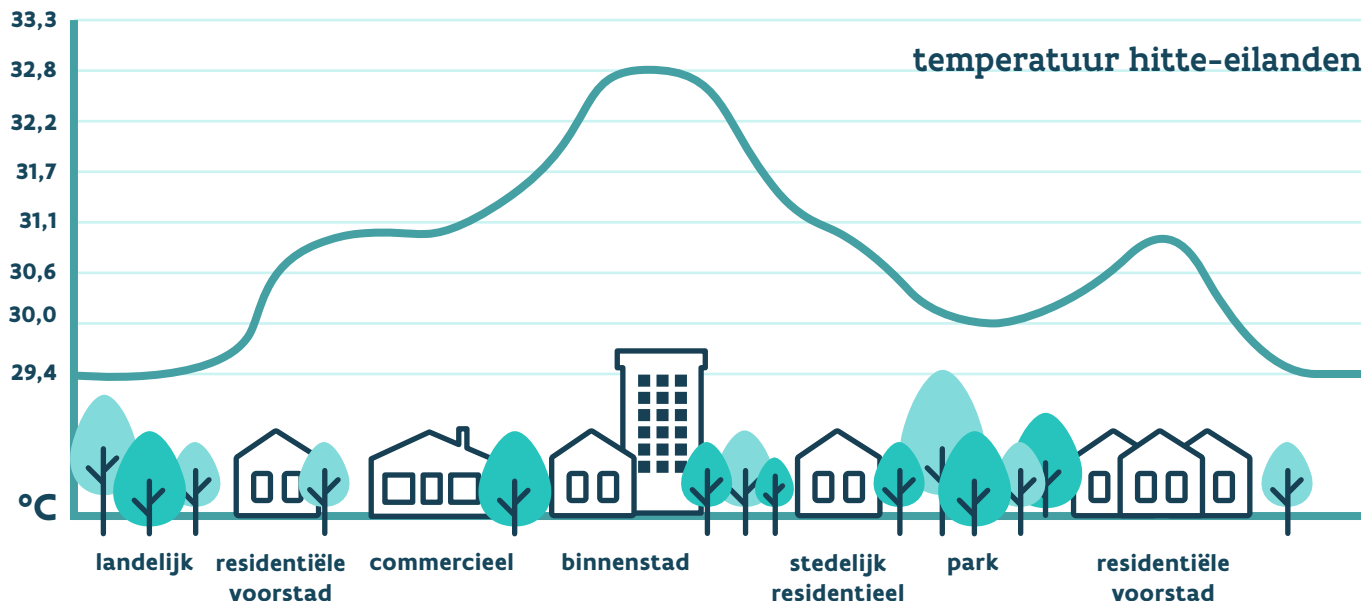
Ook water biedt verkoeling, maar het gunstige effect is toch deels te nuanceren. Het inerte karakter van water resulteert in een vertraagde nachtelijke afgifte van warmte. Afkoeling via waterpartijen is zeker niet onmogelijk, maar hangt af van de juiste omvang, inplanting en vormgeving.

Architectuur kan een enorme meerwaarde bieden. Een strategische aanpak om de inertie van de bouw-schil af te stemmen op dit vraagstuk kan binnen een stad voor enorme resultaten zorgen. De basis ligt in ieder geval bij een doorgedreven omgevingsanalyse.

The big picture: 'Cool Towns'

Het tegenwerken van hitte-eilanden mag echter niet aanzien worden als een jaarthema, maar eerder als een permanente open oproep, waarbij bewustwording en kennisdeling





blijvend gestimuleerd worden. Dat hebben ze begrepen bij het Cool Towns-project: een samenwerking tussen dertien Europese partners om het besluitvormingsproces bij het nemen van ruimtelijke hitte-maatregelen te ondersteunen. Dat doen de partners door samen een pakket aan tools en proefprojecten te ontwikkelen. Het project werd in het leven geroepen omdat de steden momenteel onvoldoende inzicht hebben in het hitteprobleem en in de effectiviteit van de verschillende maatregelen.

Onder het motto 'sharing is caring' wil Cool Towns beleidsmakers, ruimtelijke ontwerpers en experts informeren en laten profiteren van aanvullende kennis en praktische tools om hittestress maximaal tegen te werken. Oplossingen die steden en gemeenten klimaatbestendig maken in een veranderend klimaat worden hierbij verkend, ontwikkeld en uitgevoerd. Ook op

het individuele woonniveau worden tips aangereikt om een bijdrage te leveren, zoals het toekomstbestendig inrichten van de eigen stadstuin. Daar kan je het hitte-eilandeffect bijvoorbeeld tegenwerken door bij te dragen aan een verhoogde biodiversiteit en waterinfiltratie.

De kernboodschap van Cool Towns? Fysieke aanpassingen in onze openbare ruimte zijn noodzakelijk. Ruimtelijke adaptatie is immers van cruciaal belang om onze steden en gemeenten klimaatbestendig te maken en om hun aantrekkelijkheid te verhogen.

Futureproof

In de bouwsector is het van belang om de kwetsbaarheden van het hitteprobleem te erkennen en die deel te laten uitmaken van elk toekomstig verdichtingsproject. Door die van meet af aan te integreren bij de start van elk project, gaan we toekomstbestendiger bouwen in de steden.



Oostende? Cool Town!

Oostende is als enige Belgische stad partner in dit Europese project. Met het pilootproject 'Lijnbaanstraat' wil de stad duurzame aanpassingen doorvoeren in een straat die getypeerd wordt door een dichte achtergevelstructuur en een hoog parkinggehalte. Oostende wil met dit project een toekomstig model van veerkracht en duurzaamheid presenteren.



EXPERT LEGT UIT

Onderzoek naar buitenlandse eigendommen

De VMSW sloot voor 41 landen een raamovereenkomst af met vijf ondernemingen die gespecialiseerd zijn in het onderzoek naar buitenlandse eigendommen. Sociale verhuurders kunnen een beroep doen op deze ondernemingen als zij vermoeden dat een huurder eigendommen heeft in een van deze landen.

PROCEDURE

De onderzoeksopdracht op basis van de raamovereenkomst verloopt in twee fasen: het vooronderzoek en het onderzoek ten gronde.

In de fase van het vooronderzoek gaat de onderneming na of de huurder eigendommen heeft in het betrokken land. De onderneming maakt hierover een verslag op. Levert deze zoektocht iets op? Dan volgt een onderzoek ten gronde. De onderneming vraagt dan de nodige officiële documenten ter plaatse (zoals uittreksels kadaster, eigendomsakten, ...) en maakt een volledig dossier op.

VERGOEDING

De sociale verhuurder kan bij de VMSW een vergoeding vragen voor de financiering van de onderzoekskosten. In de begroting 2021 is hiervoor een bedrag van vijf miljoen euro voorzien.

Het bedrag van de vergoeding hangt af van het resultaat van het vooronderzoek. Levert het vooronderzoek geen bewijs op van buitenlandse eigendommen? Dan is de vergoeding gelijk aan 75% van de kosten van het vooronderzoek. In het andere geval is dit 100% van de kosten van het volledige onderzoek.

Ook voor onderzoeken die niet op basis van de raamovereenkomst gebeuren, kan de sociale verhuurder onder voorwaarden een vergoeding vragen. Het onderzoek moet dan gebeuren door een van de vijf ondernemingen uit de raamovereenkomst. Die moet ook de goedkoopste offerte hebben aangeboden.

VOORDELEN VOOR DE SECTOR

Deze onderzoeken maken het mee mogelijk om sociale huurwoningen voor te behouden voor de doelgroep. De raamovereenkomst ontnemt de praktische belemmeringen voor de sociale verhuurder om een onderzoek te bestellen bij gespecialiseerde ondernemingen. Via de vergoedingsregeling verdwijnen ook de financiële drempels. De VMSW en Wonen-Vlaanderen stelden ook een draaiboek op over hoe sociale verhuurders een onderzoek moeten voeren.

De raamovereenkomst van de VMSW loopt tot 14 maart 2023. De VMSW kan deze tweemaal verlengen, telkens voor één jaar.



Annegreet Borrenbergen
expert vastgoed

VOOR & NA

Transformatie van een torenlandschap in Hoboken

Rond 1970 verzezen in de Hobokense wijk Vinkenvelen zes kruisvormige woontorens van 15 tot 17 verdiepingen hoog. Ze werden gebouwd door de huisvestingsmaatschappij Beter Wonen van Hoboken en horen sinds de fusie bij het patrimonium van Woonhaven. Na 50 jaar voldoen deze appartementen niet langer aan hedendaagse energie- en comfortnormen. Tijd voor een grondige update!

Woontorens horen helemaal bij de tijdsgeest van de jaren '60 tot midden '70. Hoogbouw met een kleine footprint en veel groen errond, als in een parkwijk, liet toe om hoge densiteiten te halen. Met de opkomst van rationele bouwmethodes en prefabricatie konden zij bovendien snel en goedkoop worden opgetrokken. Rond het Antwerpse schoten ze in die periode dan ook als paddenstoelen uit de grond.

De woontorens in Vinkenvelen werden ontworpen door Marc Denkens, Marc Appel en Jan Welslau. Bijzonder is de kruisvorm met centrale liften en trapkokers. Deze configuratie liet een rationele planopvatting met goede oriëntaties toe. Geometrische patronen op de blinde kopgevels verlevendigden de gevelbekleding uit prefab gewassen silexpanelen. Lichtgekleurde sandwichpanelen als borstwering in de venstertraveeën zorgden voor een extra verticaliserend effect.

VOOR

NA

TEKST: WOUTER BOSMANS, DESKUNDIGE ENERGIE EN BOUWTECHNIEK
FOTO'S: KRIS VANDEVORST (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED), JIM VAN LOO (AZD) EN ISABELLE PLANQUAERT

Erfgoedwaarde

Vanwege hun representativiteit voor deze periode werden de woontorens opgenomen op de inventaris Onroerend Erfgoed. Ze zijn een zeldzame toepassing van kruisvormige torengedebouwen in Vlaanderen. De technische waarde vind je in de doorgedreven rationalisatie en prefabricage van het bouwproces en de artistieke waarde in de toepassing van glas-in-beton in de inkomhallen. Vanwege deze erfgoedwaarden was slopen geen optie.

Voor het renovatieproject werd een beperkte offerteaanvraag met selectieprocedure in twee rondes uitgeschreven. Hieruit werd gekozen voor het ontwerpvoorstel van de tijdelijke maatschappij Architectenbureau VanHecke & Suls – A2D Architects. De esthetische uitwerking van de beeldbepalende kruisvorm, het behoud van de blinde kopgevels en de keuze voor baksteen, een massief materiaal en geen plaatbekleding, werden erg geapprecieerd.

Tal van uitdagingen

Van de vijf appartementen per verdieping blijven er na renovatie nog vier over, conform de huidige oppervlakenormen. In totaal telt elke toren nu 59 appartementen.

Voor de reorganisatie met bijkomende grotere liften en een extra vluchttrap moest de hele binnenkern eruit. Het gebouw telde slechts twee liften: één voor de even verdiepingen en één voor de oneven verdiepingen.

Een bijzondere uitdaging voor het studie bureau technieken RCR was het behoud van een vrije verdiepingshoogte van minimum 2,40 meter. Zo waren in de vloeren geen kruisende leidingen mogelijk. Natte ruimten en bergingen sluiten daarom optimaal aan op de schachten om het kanaal- en leidingverloop tot een minimum te kunnen beperken. Alle technieken worden gecentraliseerd op het dak: stookplaats, centrale ventilatoren en zonnecollectoren voor warm water. Zo blijft de ruimte op het gelijkvloers vrij voor een uitnodigende inkomhal, (fietsen)bergingen en tellerlokalen. Ook de karakteristieke glas-in-betonramen kregen er een prominente plaats.

Spectaculaire werf

De werken werden gegund aan de tijdelijke vereniging Monument Goedleven - Houben. Het aanbestedingsdossier schreef voor om de kern verdiepingsgewijs te ontmantelen en herop te bouwen. De aannemer was



De woontorens zijn opgenomen op de inventaris Onroerend Erfgoed. Slopen was daarom geen optie.

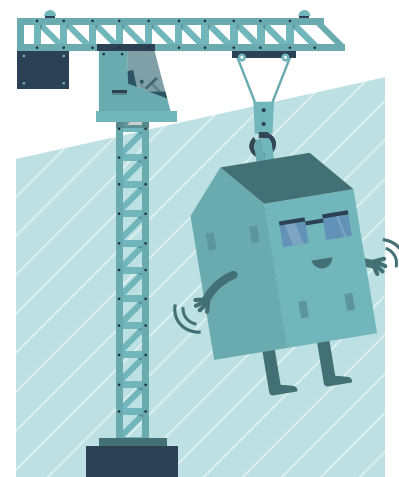
echter van mening dat dit de werf aanzienlijk zou vertragen. Hij stelde voor om op eigen risico de ganse kern, samen met de oksels van de kruisvorm, er in één keer uit te halen over de volle 45 meter hoogte. Dit betekende dat vier kleinere torens plots helemaal los zouden komen te staan. Ingenieursbureau Jan Van Aelst kwam met de oplossing om bovenaan een kroonplaat te storten die, samen met 32 driepuntschoren, de vier losse torens tijdens de uitvoering bij elkaar zou houden.

Fasering en kostprijs

Renoveren gaat altijd gepaard met een verhuisproblematiek. Een gefaseerde aanpak is dus onvermijdelijk. Twee torens zijn intussen voltooid en de twee andere zijn volop in uitvoering. Hierin wordt op het gelijkvloers een wijkkantoor van Woonhaven voorzien. De kostprijs voor de eerste twee torens bedroeg 15.708.180 euro. Dat komt neer op gemiddeld 133.120 euro per appartement (excl. btw en studiekosten).



Meer informatie?
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/11465>



Bekijk hier het indrukwekkende filmpje van de ontmanteling en wederopbouw:



De voordelen van groepsaankopen

Verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) organiseren, samen met collega-verhuurders, groepsaankopen of ze tekenen als aankoopcentrale in op groepsaankopen die anderen organiseren. Zo realiseren ze voordelen voor hun eigen werking én voor hun huurders. We spraken met enkele SHM's en koepelorganisatie VVH.

TEKST: HANNE COENEGRACHTS, JURIST, EN KIARA DEKONINCK, PROJECTBEHEERDER, PERSONEEL & HRM
FOTO'S: VVH, WOONHAVEN EN DE GENTSE HAARD

De meeste groepsaankopen zijn raamovereenkomsten. De procedure voor een groepsaankoop start vaak met een marktverkenning. Dan volgt het opmaken van een bestek, waarin de inhoud van de opdracht, de selectie- en de gunningscriteria worden opgenomen. Op basis van dit bestek gun je - nadat je de gunningsprocedure doorloopt - de opdracht aan een of meerdere van de inschrijvers. Hoe de procedure precies verloopt, hangt af van welke soort overheidsopdracht het is. Het kan bijvoorbeeld al dan niet via een procedure met onderhandeling.

Keuze genoeg

SHM's maken zelf of via een aankoopcentrale gebruik van groepsaankopen voor tal van zaken: gas en elektriciteit, verzekeringen

(hospitalisatie, burgerlijke aansprakelijkheid, arbeidsongevallen, ...), onderhoud van liften, brandbestrijdingsmiddelen, warmte- en watermeters, ICT-materiaal, ... De groepsaankopen zijn voornamelijk voor diensten en leveringen interessant.

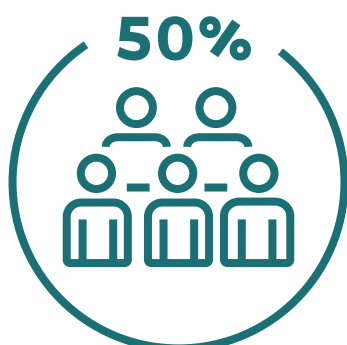
In het verleden organiseerde Woonhaven ook een groepsaankoop voor veiligheidscoördinatoren. Dit was een van de eerste aanbestedingen die samen met Antwerpse SHM's werd opgesteld. "Achteraf hebben we beslist om deze aanbesteding toch terug individueel te doen", vertelt **Rudy Clé** van Woonhaven Antwerpen: "Zo creëren we namelijk meer verscheidenheid en kansen om met meerdere veiligheidscoördinatoren samen te werken."

Op een bepaald moment werd vanuit de technische werkgroep van de VVH beslist om verschillende procedures open te trekken voor de hele sector. Alle SHM's kunnen er dus gebruik van maken (bij een volgende raamovereenkomst). De VVH fungeert daarbij soms als aankoopcentrale en maakt soms gebruik van de occasionele gezamenlijke opdrachten. Bij die laatste moeten de deelnemende SHM's voor de start van de procedure expliciet bevestigen dat ze gaan deelnemen, in tegenstelling tot wanneer ze optreden als aankoopcentrale. **Deira De Rijcke** van VVH: "Het eerste biedt wat meer zekerheid op effectieve afname en kan in bepaalde situaties nog meer impact hebben op de prijs."

Heel veel SHM's hebben de weg naar deze groepsaankopen al gevonden. Zo organiseert de VVH groepsaankopen voor maaltijdcheques en voor verzekeringen, zoals onder meer hospitalisatie, burgerlijke aansprakelijkheid, arbeidsongevallen en ABR. Enkele andere aankoopcentrales waar SHM's zich bij kunnen aansluiten zijn CREAT (Farys), het Facilitair Bedrijf en het Vlaams Energiebedrijf (aankoop energie), stad Antwerpen, stad Gent, enz.

Schaalvergroting

"Door de schaalvergroting van groepsaankopen geniet je van tarieven die je



"We bespaarden in 2019 tot 50% voor onze burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering."



Rudy Clé

**diensthoud engineering
bij Woonhaven Antwerpen**

als individuele koper niet kan onderhandelen”, weet **Femke Verfaillie**, juridisch adviseur bij Woningent. Via groepsaankopen kan je betere voorwaarden bedingen vanuit de samengevoegde volumes, waardoor vooral de kleinere SHM's mee kunnen delen in de schaal van de grotere SHM's, wat op zijn beurt zorgt voor betere prijzen.

“Overweeg wel altijd per dossier of het interessant is om gebruik te maken van groepsaankopen”, waarschuwt **Wim Gevaert** van De Gentse Haard. “Schaalvergroting is niet altijd aangewezen. Hou rekening met de relatie tussen kostprijs en dienstverlening. Het eerste primeert niet altijd. Door schaalvergroting kan je de kleine kmo's niet altijd bereiken, en dat is niet altijd wenselijk.”

Financiële besparing

Groepsaankopen kunnen dus zorgen voor een serieuze besparing in de eenheidsprijs die je als SHM betaalt. Dit is ook voordelig voor de huurders: zij betalen een lagere prijs voor de diensten en producten die via de huurlasten worden verdeeld en waarvoor zij moeten instaan.

Door de groepsaankoop voor maaltijdcheques die VVH in 2019 startte, werd de factuur voor de



Deira De Rijcke

**stafmedewerker algemeen
beleid bij VVH**

beheerskost op basis van de nieuwe voorwaarden maar liefst gemiddeld 80 à 90% goedkoper. Door de groepsaankoop verzekeringen van hetzelfde jaar werden besparingen tot 50% voor burgerlijke aansprakelijkheid en 34% en 27% voor arbeidsongevallen en voertuigen gerealiseerd. “Een duidelijk bewijs dat samenwerken loont”, aldus **Deira De Rijcke** van VVH.

Besparing in werklust

De procedure voor de raamovereenkomst opvolgen vergt een zekere inspanning en de nodige werkuren. Maar door samen te werken met de collega-SHM's en voor bepaalde zaken gebruik te maken van een aankoopcentrale wordt er veel werk bespaard. Sommige SHM's hebben ook meer ervaring dan anderen en kunnen deze ervaring dan ook delen. “Zo werken de Gentse SHM's al jaren samen, met succes”, bevestigt **Femke Verfaillie** van Woningent.

Bij verzekeringen gebeurt een groot deel van het werk door een makelaar, die de opmaak van het bestek voor de raamovereenkomst en de gunningsprocedure begeleidt.

Ook is er altijd een gezamenlijk aanspreekpunt bij problemen. Meestal is er één medewerker van de SHM die



Wim Gevaert

**adjunct-directeur
bij De Gentse Haard**

dit opvolgt of samen met een klein team coördineert. Vaak is er ook een periodiek overleg van vertegenwoordigers van de SHM's die samenwerken, zodat iedereen zijn steentje kan bijdragen en op de hoogte blijft.

“Ook voor de huurders bespaar je heel wat werk”, voegt **Rudy Clé** van Woonhaven Antwerpen toe. “Zij worden gefaciliteerd en moeten deze zaken niet zelf uitzoeken. Ik denk dan bijvoorbeeld aan de verzekering van de woning en de gezinspolis.”

Kennis

Een laatste belangrijk aspect is de kennisdeling die plaatsvindt onder de verhuurders als zij samenwerken. Sommige verhuurders hebben al meer ervaring, die zij met plezier delen met de anderen. **Wim Gevaert** van De Gentse Haard: “De eerste keer dat je een bestek moet opmaken vergt wel wat inspanning. Maar als je kan voortbouwen op kennis van collega's of als het niet je eerste keer is, dan gaat het al een pak vlotter.”

Ook hebben de ondernemingen die de opdrachten uitvoeren een grote kennis van zaken, waar de verhuurders gebruik van kunnen maken. Samen staan we sterker: die volkswijsheid gaat bij groepsaankopen absoluut op.

WAT ALS OPBOUWERK VAN DE NOOD EEN DEUGD MAAKT?

Van crisis naar opportuniteit





Ann Donné
opbouwwerkster

TEKST GERD DE KEYSER, COORDINATOR WONEN-WELZIJN FOTO RISO VLAAMS-BRABANT

Opbouwwerkster Ann Donné werkt voor woonwagenebewoners, permanente campingbewoners en bewoners van weekendverblijven in Vlaams-Brabant. Ze vertelt hoe een pandemie ook voor opportuniteiten kan zorgen.

Op een camping huur je meestal een perceel met een jaarcontract van de uitbater. Je mag er eigenlijk niet permanent wonen. "Tijdens de eerste lockdown werd heel snel beslist dat mensen niet meer naar hun tweede verblijf mochten", vertelt **Ann Donné**. "Op dat moment ving ik signalen op dat uitbaters hun permanente bewoners minder dan 24 uur tijd gaven om de camping te verlaten. Maar een permanente campingbewoner kan nergens anders terecht. Vaak hebben ze wel een ander domicile-adres, maar ze kunnen daar niet echt terecht. En al zeker niet in tijden van een pandemie. De woning op de camping is hun hoofdverblijfplaats."

Ann schoot meteen in actie. Samen met de gouverneur van Vlaams-Brabant heeft ze via Toerisme Vlaanderen bepleit dat permanente bewoners wel op de campings mochten blijven wonen. Dat is ook zo gecommuniceerd aan de politie en burgemeesters.

Concreet betekende dit dat tijdens de eerste lockdown enkel nog permanente bewoners aanwezig waren op de campings. Dat leek Ann een uitgelezen moment om een gedegen inventaris te maken van wie er nu permanent op een camping woont. "In mei ben ik aan het tellen gegaan", vertelt Ann. "Daarbij kreeg ik hulp van de uitbaters, die de situatie van de bewoners het beste kennen."

In Vlaams-Brabant zijn er 22 campings. Op 6 daarvan zijn er geen permanente campingbewoners. In totaal wonen er 373 gezinnen permanent op een camping in Vlaams-Brabant en dat in 13 verschillende gemeenten. Hun aantal per camping schommelt van 1 persoon tot 90 gezinnen.

Toekomstvisie

Met die cijfers wil Ann nu aan de slag. Net als in de grote actie rond kleinschalig wonen in Vlaams-Brabant, is het de bedoeling om via RUP's per camping een toekomstvisie te ontwikkelen en om de permanente campingbewoners zoveel mogelijk toe te leiden naar sociale huisvesting. Daarbij gaat het dan om projecten die indien mogelijk op maat gemaakt zijn van campingbewoners: kleinschalige woningen in landelijke omgeving en zodanig geclusterd dat de mensen samen kunnen wonen met lotgenoten. Dit gebeurt met de gewaardeerde samenwerking van Elk Zijn Huis, SWaL, Woonpunt Zennevallei, de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, Diest Uitbreiding, CNUZ, SVK SPIT en SVK Webra.

"De meeste campings staan vol met stacaravans die als tweede verblijf moeten dienen", weet Ann. "Maar dit is een vorm van toerisme die door goedkope vluchten en mobilhomes stilaan verdrongen is en steeds minder voorkomt. De facto zijn de

permanente campingbewoners op veel campings een voorname bron van inkomsten. Ook de gemeentelijke taksen voor tweede verblijven zijn hoger dan vroeger. Vroeger waren er nogal wat sociale huurders met een stacaravan. Nu zie je die nog nauwelijks. Dit alles maakt dat die campings toeristisch niet meer draaien. Ze zijn ook niet mee geëvolueerd met wat mensen nu graag doen. Ik geloof wel in een aanpak waarbij je een camping laat aansluiten op wandel- of mountainbikeroutes, maar zo iets zie je zelden.”

Ann vertelt over een camping die deze zomer overgeschakelde naar glamping, luxueus kamperen. Uiteraard vormt die reconversie een bedreiging voor de permanente campingbewoners en dus moet er een oplossing gezocht worden, zowel voor de oubollige campings als voor de permanente campingbewoners.

Drie soorten bewoners

Uit gesprekken weet Ann dat ongeveer een derde van de permanente campingbewoners voldoende draagkracht heeft om spontaan te gaan zoeken naar een sociale woning of eentje op de private markt. Voor de anderen ligt dat moeilijker. Ann: “Ongeveer een derde van de permanente bewoners is de illegaliteit beu en wil wonen in een sociale woning die alle kenmerken van een camping heeft: kleinschalig, groen en als groepsgebeuren. Gemeentelijke RUP's en gemeentelijke doelgroepenplannen zouden kunnen helpen. Het laatste derde van de permanente bewoners bestaat uit mensen die dat illegale net een troef vinden. Dit zijn alleenstaande mensen die negatieve ervaringen hadden met sociale huisvesting. Ze leefden in woonblokken in steden waar het niet altijd prettig wonen was, of ze zijn uit hun woning gezet omwille

van huurachterstal of leefbaarheidsproblemen. Al de permanente campingbewoners hebben gemeen dat de betaalbaarheid ervoor zorgt dat ze ademruimte krijgen en dat ze al eens op vakantie kunnen gaan of hun schulden kunnen afbetalen, zonder dat ze daardoor in armoede moeten gaan leven.”

Ann pleit voor projecten op maat zoals Floreal 1 van SWaL in Boortmeerbeek. “Daar kreeg de doelgroep via Design & Build inspraak bij de selectie van de ontwerpen”, verklaart Ann. “Het is een project met kleinschalige woningen in een buitenomgeving waar ook aandacht is voor het samenleven, wat erg belangrijk is voor deze mensen. Ik heb er vastgesteld dat vrijwel alle permanente campingbewoners zich dan inschrijven, ook het laatste derde dat voordien negatieve ervaringen had met sociale huisvesting.”

“Ongeveer een derde van de permanente bewoners is de illegaliteit beu en wil wonen in een sociale woning die alle kenmerken van een camping heeft: kleinschalig, groen en als groepsgebeuren.”



Hoe gaat het nu verder?

Voor de 22 campings zal breed overleg plaatsvinden tussen Toerisme Vlaanderen, Wonen-Vlaanderen, de diensten ruimtelijke planning, toerisme en wonen van de provincie Vlaams-Brabant, RISO Vlaams-Brabant, het agentschap Natuur en Bos, de gewestelijke inspecteur handhaving en de gemeenten. Enkele gemeenten starten al met een gedetailleerd plan van aanpak.

Verder maakt Wonen-Vlaanderen een draaiboek op voor heel Vlaanderen. Gemeenten kunnen dit dan gebruiken voor de campings op hun grondgebied. Door zoals

bij het project in Boortmeerbeek een manier van wonen aan te bieden die aanspreekt, worden bewoners zoveel mogelijk toegeleid naar sociale huisvesting. Dat moet kunnen op de camping, op voorwaarde dat het ruimtelijk mogelijk is en vanuit toeristisch oogpunt wenselijk is. Zo niet, dan kan het op een nieuw perceel dat voorbeschikt wordt voor kleinschalig wonen. Zo vormde de lockdown de aanleiding tot een nieuwe ronde oplossingen voor het probleem van de permanente campings. En dat allemaal dankzij het idealisme van een dynamische opbouwwerker.

VIJF VRAGEN AAN

Nog een laatste keer polsen we in deze rubriek naar een opinie uit de sector. De toekomstvisie op sociaal wonen staat hierbij centraal.

FOTO ISABELLE PLANCQUAERT



Ben Forier
gedelegeerd bestuurder
van de VMSW

“Onze sector kan en wil een voorbeeldrol spelen in de grootschalige energetische renovatie.”

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

Er staan veel en steeds meer kandidaten op de wachtlijsten. Daarom is het belangrijk dat we meer sociale huurwoningen van goede kwaliteit aanbieden aan de doelgroep, mensen in een kwetsbare situatie.

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

Volgens mij discussiëren we te weinig over hoe we sociale huurders kunnen ondersteunen zodat ze hun leven meer zelf in handen kunnen nemen. Wat we goed doen, is zorgen dat onze doelgroep goed en betaalbaar woont. Dat is onze opdracht en op zich is dat al een zware en belangrijke opdracht.

Maar ik hoop dat we als sector kunnen nadenken over de manier waarop we dat doen. Volgens mij kan dat soms meer emancipatorisch. Dat wil niet altijd zeggen dat je daar meer tijd en geld moet insteken. Als er meerdere mogelijkheden zijn om onze taak te volbrengen, kiezen we best zoveel mogelijk voor een manier die onze huurders meer geloof in zichzelf en hun mogelijkheden geeft.

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

Tegen 2050 moeten alle woningen in Vlaanderen een EPC A-label hebben, ook de sociale woningen. Dit is een niet te onderschatten operatie. Maar onze sector kan en wil een voorbeeldrol spelen in deze grootschalige energetische renovatie.

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

De objectieve toewijzing van sociale huurwoningen. Tot in de jaren '90 gebeurden veel toewijzingen niet objectief en kwam de doelgroep te weinig aan bod. Ik werkte toen mee aan de invoering van allerlei maatregelen om de toewijzingen te objectiveren. Sindsdien bereikt sociaal wonen haar doelgroep veel beter en speelt onze sector een belangrijke rol bij het tegengaan van armoede. Het belang van sociaal wonen kan niet meer genegeerd worden.

5 Hoe zie je de toekomst van sociaal wonen?

Heel positief! Op voorwaarde dat sociaal wonen haar doelstellingen blijft nastreven. Sociaal wonen is geen doel op zich, maar een middel om wie dat nodig heeft aan een goede woning te helpen. Dat mag de sector nooit vergeten.

ERP2020 in (retro)perspectief

Tegen 2020 zijn er geen woningen meer zonder dakisolatie, met enkel glas of met niet-energiezuinige verwarmingssystemen. Dat stelde de Vlaamse Regering in 2009 als doel voorop in haar toekomstpact. Voor het sociaal huurpatrimonium vertaalde de VMSW dit in een actieplan ERP2020 (of EnergieRenovatieProgramma 2020). Tijd voor een terugblik en een stand van zaken, ook in het licht van de nieuwe, nog ambitieuzere klimaatdoelstellingen tegen 2050.

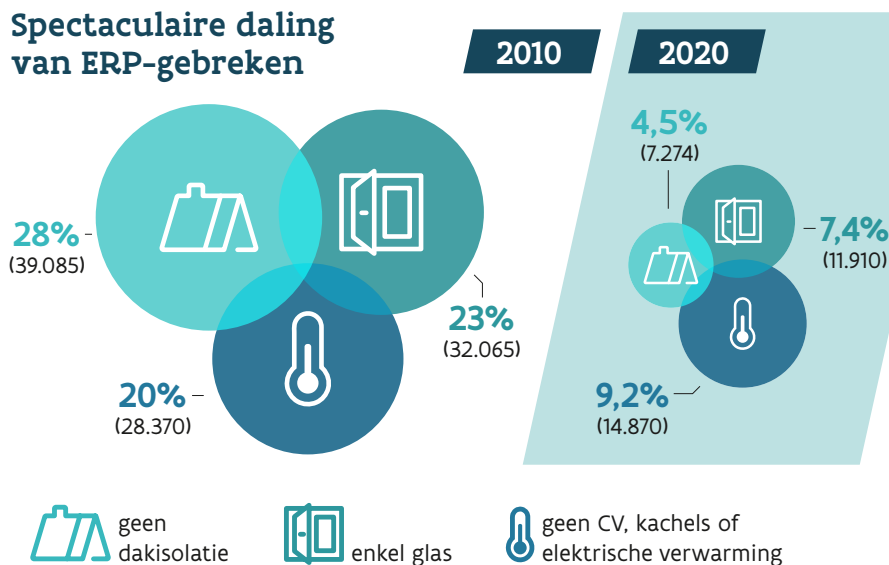
TEKST WOUTER BOSMANS, DESKUNDIGE ENERGIE EN BOUWTECHNIEK FOTO DE ARK

Bij de start van het ERP2020 was de energie-efficiëntie van het oudere huurpatrimonium, dat gebouwd werd voor er isolatienormen van kracht waren, nog een blinde vlek. In 2010 lanceerde de VMSW een patrimoniumenquête waarin alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) de aanwezige dakisolatie, aard van beglazing, het verwarmingstype, de gevelisolatie, het EPC-peil, ... per woninggroep aangaven. Deze inventaris werd tweejaarlijks herhaald, om zo de vooruitgang op het terrein te monitoren. In 2018 werd de bevraging geïmplementeerd in de nieuwe online applicatie Woningkenmerken en tot op woningniveau.

Werk aan de winkel

In 2010 vertoonde bijna de helft van de 141.600 woningen een of meerdere ERP-gebreken. Zo beschikte 28% niet over dakisolatie, had 23% nog enkele beglazing (of gemengd enkel+dubbel) en bij 20% ontbrak centrale verwarming of werd elektrisch verwarmd. Bij de huizen beschikte zelfs 41% nog niet over dakisolatie en had 30% nog enkele beglazing. De toestand

Spectaculaire daling van ERP-gebreken



Gemeten bij 141.600 woningen in 2010 en 160.875 in 2020. Voor 1.525 woningen was hierover in 2010 geen data beschikbaar.

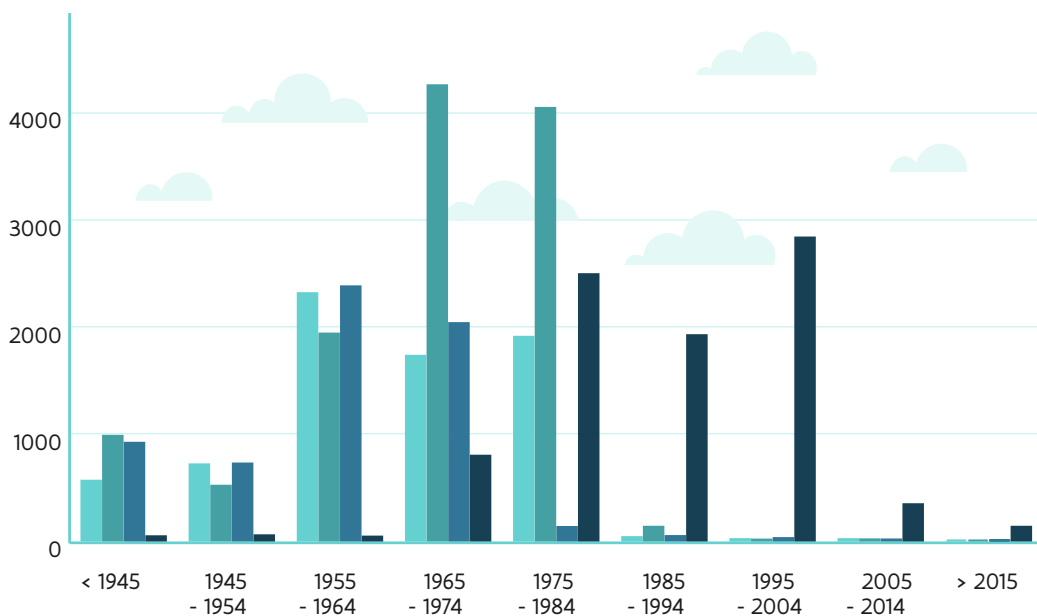
bij appartementen was gemiddeld gunstiger: 60% was er wel al volledig ERP-conform.

Een vergelijking tussen 2010 en in 2020 maakt duidelijk hoeveel er intussen veranderd is (zie illustratie hierboven). In absolute aantallen

daalde het aantal woningen zonder dakisolatie het sterkst met bijna 32.000 eenheden. De teller staat echter niet op nul, eind 2020 waren er nog steeds 7.274 woningen zonder dakisolatie. Op een patrimonium dat groeide tot 160.875 woningen bedraagt dit nog 4,5%.



De resterende gebreken volgens bouwperiode



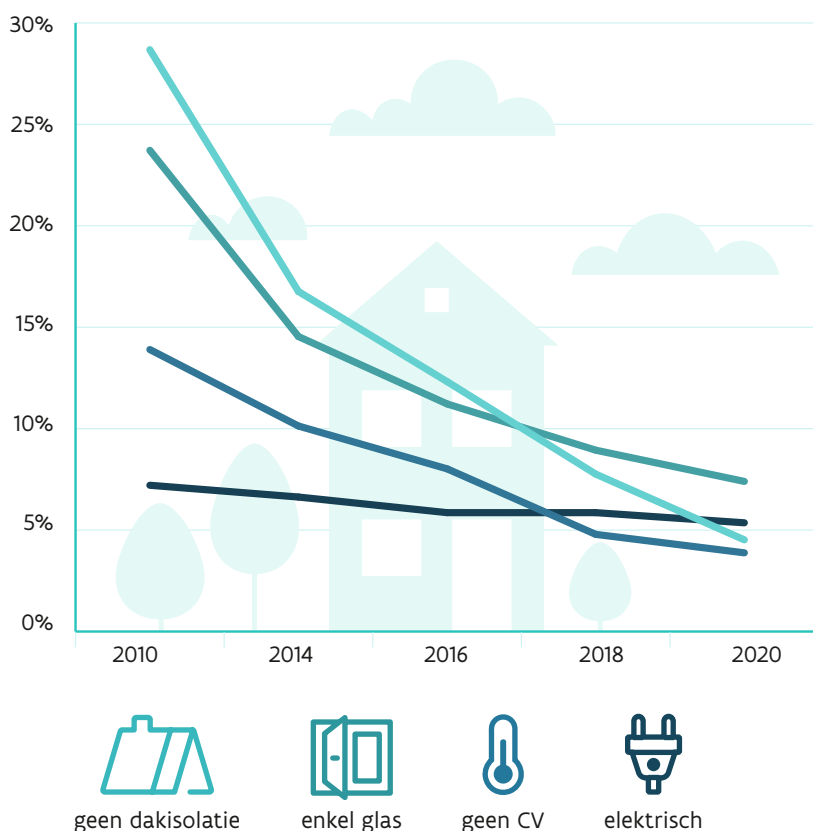
Hiervan zouden er 3.942 woningen tegelijk niet voldoen aan het optimalisatiebesluit volgens de Vlaamse Codex Wonen (vrijstelling dakisolatienorm op basis van EPC). Een derde zou inmiddels wel al leegstaan in afwachting van sloop of renovatie.

Op langere termijn

De grafiek hierboven toont de resterende gebreken volgens bouwperiode. Het ontbreken van dakisolatie en de aanwezigheid van enkel glas doet zich logischerwijs voor in de bouwperiode voor 1985. Bij huizen gaat het vaak om dezelfde

woningen met beide gebreken. Na 1985 zijn er nog heel wat appartementen met elektrische verwarming. Een versnelde omschakeling is moeilijk, gezien een klassiek verdeelsysteem met leidingkokers zware ingrepen vergt. Meestal is het hier wachten op een totaalrenovatie.

Alle ERP-gebreken worden stelselmatig weggewerkt



Quick wins versus totaalrenovaties

Ondersteund door REG en VKF-subsidies werd in de beginperiode vooral ingezet op zogenaamde quick wins. In versneld tempo werden hellende daken nageïsoleerd of voorzien van zoldervloerisolatie. De isolatie van platte daken verliep trager, want daarvoor moet je meestal ook de dakdichting vervangen en de dakranden verhogen. Het afgelegde verbeteringstraject per ERP onderdeel (zie grafiek hierboven) laat zien hoe de vervanging van enkel glas wat trager verliep. Belangrijk hierbij is dat geen zogenoemde 'lock-in-effecten' worden gecreëerd die latere ingrepen hypothekeren. Snel en ondoordacht het buitenschrijnwerk vervangen van appartementen kan later een buitengevelisolatiesysteem bemoeilijken, waardoor een volledige

gevelrenovatie op de lange baan wordt geschoven.

Botsen op beperkingen

Een versnelde versus een integrale aanpak en een ongelijke spreiding van ERP-inspanningen per SHM zijn de voornaamste redenen waarom de ERP-doelstellingen niet volledig behaald werden. Van planning tot oplevering bedraagt de doorlooptijd voor een grootschalig renovatie- of vervangingsbouwproject al snel vijf jaar. Hierbij komen verhuisoperaties kijken die vaak een gefaseerde aanpak vragen. Daarnaast tonen SHM's zich niet graag bereid om nog tussentijds kosten te maken voor renovaties op middellange termijn.

Dakisolatie- en dubbelglasnorm

Los van het actieplan ERP2020 kondigden zich in 2015 de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm

aan in de Vlaamse Wooncode (nu Vlaamse Codex Wonen). Deze eisen geven twee van de ERP2020-doelstellingen een dwingend karakter. Meer recent werden beide eisen aangepast via het optimalisatiebesluit woningkwaliteitsbewaking. Sinds 1 januari 2020 moet elke woning boven een vastgelegd EPC-kengetal beschikken over dakisolatie en vanaf 1 januari 2023 over dubbel glas. Wat betreft dakisolatie zijn dus nog niet alle woningen conform. Uit de renovatieplanningen van SHM's blijkt dat ook de dubbelglasnorm niet voor de volle 100% behaald kan worden.

2050 in zicht

In een tijdspanne van tien jaar evolueerde het energetisch ambitieniveau sterk. Inmiddels zijn er de nieuwe klimaatdoelstellingen 2050 met heel wat strengere spelregels. Ingrijpende energetische renovaties (BENOveren) of vervangingsbouw treden hierdoor steeds meer op het voorplan. Dankzij de quick-winrenovaties via ERP2020 kregen veel huurders een kwalitatievere woning en een lager energieverbruik, maar met 2050 in zicht zullen ook aan deze woningen extra ingrepen nodig zijn. Achtergebleven projecten kunnen nu meteen inspelen op deze nieuwe doelstellingen en een grote sprong voorwaarts maken.

Daarom tekent de VMSW nu met de sector een Klimaatplan 2050 uit, om het voortouw te nemen in deze strengere, ingrijpende renovatieacties. Het sociale woningpatrimonium energetisch nog verder verbeteren, is immers niet alleen goed voor het milieu, maar ook opnieuw voor de portemonnee van de huurder.



Meer informatie?

www.vmsw.be

> Over sociale huisvesting

> Statistieken > Woningen en gronden

EERSTE HULP BIJ JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE VRAGEN

Een draaiboek voor de woonmaatschappij

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één speler in één werkingsgebied vormen: de woonmaatschappij. De VMSW ondersteunt deze woonactoren bij de juridische en organisatorische vorming van deze nieuwe organisaties. Hiervoor staat het draaiboek woonmaatschappijen nu online.

Lokale besturen zijn nu, samen met de SHM's en SVK's, bezig om de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen vorm te geven. Elke woonmaatschappij mag immers maar in één niet-overlappend werkingsgebied actief zijn. Zodra de werkingsgebieden bekend zijn, moeten de SHM's en SVK's in dat gebied de woonmaatschappij zelf vormen.

Zo'n nieuwe organisatie vormgeven, is een hele juridische en organisatorische operatie. Om de woonactoren daarbij te ondersteunen, werkte de VMSW samen met Wonen-Vlaanderen een draaiboek uit. Koepelorganisaties VVH en HUURpunt werken mee voor de onderdelen over personeelszaken. **Morwenna Denys**, bedrijfsjuriste bij de VMSW, coördineert het draaiboek.

Beginnen bij het eindpunt

"Het draaiboek begint met waar we moeten landen, namelijk bij de woonmaatschappijen in Vlaanderen", vertelt Morwenna. "We sommen op hoe een woonmaatschappij juridisch in elkaar moet zitten, volgens de Vlaamse regelgeving en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen". Zo lees je dat elke woonmaatschappij de rechtsvorm van een besloten vennootschap moet hebben, wat de krijtlijnen van de erkenning zijn, wat de schaalgrootte moet zijn, ... Morwenna: "Deze informatie deelden we al met de sector, maar in het draaiboek staat alles overzichtelijk gebundeld." Een groot deel van dit hoofdstuk gaat daarnaast over de organisatie van de woonmaatschappij, zoals de bestuursorganen en de stemrechtverdeling.

Traject vanuit elke startpositie

De volgende delen vertrekken telkens vanuit de eigenheid van de organisatie die het draaiboek leest. Morwenna: "We vertellen hoe je tot een woonmaatschappij komt vanuit de positie van een SHM, een SVK-vzw, een SVK-welzijnsvereniging of een SVK-OCMW. Ook de vrijwillige overdracht van andere actoren zoals lokale besturen komt aan bod. Dit leek ons de meest klantvriendelijke aanpak: zo kan elke organisatie op haar maat doornemen welke stappen ze moet nemen om tot de woonmaatschappij te komen. De algemene stappen zijn misschien vaak dezelfde, maar per type organisatie zijn er toch belangrijke nuances."

Work in progress in online tool

Het draaiboek is geen boek op papier, maar een online platform. Morwenna: "We kozen voor dit platform omdat het makkelijk raadpleegbaar en doorzoekbaar is. Bovendien past deze vorm het best bij onze aanpak. Het draaiboek is namelijk een work in progress: we passen aan en breiden uit, afhankelijk van het regelgevende traject. Zodra bijvoorbeeld de uitvoeringsbesluiten bekend zijn, verwerken we die in het draaiboek." Op de startpagina vind je een overzicht van alle inhoudelijke wijzigingen.



Meer informatie? Je vindt het draaiboek en alle informatie over woonmaatschappijen op de website van de VMSW: www.vmsw.be > Ik ben professioneel > Woonmaatschappijen



Morwenna Denys
bedrijfsjuriste
bij de VMSW



De eerste bewoners nemen hun intrek in de nieuwbouwwoningen die Nieuw Dak bouwde in de wijk Ter Heide in As.



Cordium bezoekt met de Coravan alle sociale huurders coronaproof

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE FOTO'S SHM'S

De Coravan is een mobiele werkplek waarmee Cordium deze zomer alle 3664 sociale huurders in haar wijken bezoekt. De 'Cor' in Coravan staat zowel voor Cordium als voor corona. Alle medewerkers van Cordium kunnen zich nu eenvoudig verplaatsen naar de huurders wanneer daar nood aan is. Door de ingebouwde loketfunctie kunnen contacten steeds veilig verlopen en kan de werking blijven verder lopen.

Ook in de toekomst zal de maatschappij de Coravan flexibel inzetten om huurders laagdrempelig te bezoeken, te informeren en te laten participeren in haar werking. Door de eenvoudige inzetbaarheid kan er meteen worden ingespeeld op de noden van

Cordium en haar huurders, onafhankelijk van de locatie of andere praktische zaken. Denk aan informatievergaderingen voor huurders, werfvergaderingen, mobiele loketdagen in wijken, inhuldigen van nieuwe of gerenoveerde woonwijken, wijkfeesten, ...

"Ons doel is om mensen tot en aan hun recht te laten komen", legt **Alain Bielen**, directeur van Cordium, uit. "Vanuit de verschillende contacten die we het afgelopen jaar hadden met onze bewoners, bleek dat er in deze moeilijke tijden nood was aan extra ondersteuning. Met de Coravan trachten we hier een antwoord op te bieden. Niet alleen nu, maar ook na corona."

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



In wijk Diependaale in Leupegem realiseerde SHM De Vlaamse Ardennen 19 sociale huurwoningen.



Vzw Pegode en Volkshuisvesting Willebroek realiseren 15 aangepaste wooneenheden specifiek voor mensen met een beperking.



Het bewonerscollectief 'Chinastraat | Bar Bricolage' breidt uit met een buurttuin en de kunstenaars van 'Collectief Nieuw Gent' palmen twee woontorens van Woningent in de Kikvorsstraat in.



DE ARK en Stad Turnhout startten met de grote vernieuwingsoperatie van de Parkwijk.



In Huldenberg realiseerden de provincie Vlaams-Brabant en Kamp C zes kleine demowoningen die zowel milieuvriendelijk als betaalbaar zijn.



HA HA, MET 'HITTE-EILAND' BEDDEDE MAMA VAST, EEN DAGJE BIJ OMA EN OPA IN DE WARMEN DENSE STAD!



HOEZO, U WEEET NIET WAT ER MIS IS MET MIJN THERMOSTAAT?

IK BEN WEL GEËNGAGEERD, MAAR IN FEITE KEN IK NIKS VAN ELECTRONICA

SHM SCHAKELT GEËNGAGEERDE HUURDERS IN VOOR KLEINE HERSTELLINGEN



DIE PERSOON HEEFT HIER WEL DEGELIJK EEN TWEEDE VERBLIJF, MAAR HET ZAL TOCH WAT TIJD VRAGEN OM EEN VERSLAG TE SCHRIJVEN!



KLANT IN ZICHT

“Ik heb geen seconde getwijfeld”

Zes jaar lang woonde en werkte Katrien in Spanje. Tot ze hartproblemen kreeg en onverwijd naar België moest terugkeren voor een spoedopname. Samen met haar jongste zoon woonde ze eerst een tijdje in een noodwoning, maar de toestand werd daar onhoudbaar. Uiteindelijk konden ze, met wat geluk, naar Deerlijk verhuizen.

TEKST & FOTO JAN LOEMAN, GRAFISCH VORMGEVER

“Plots kreeg ik een oproep van het RSVK in Waregem: er was een woning vrijgekomen in een naburige gemeente. We gingen onmiddellijk kijken en waren meteen verkocht. Het was geen nieuwe woning, maar het voelde meteen als een thuis aan.”

“Het was de eerste woning die ik aangeboden kreeg, maar ik heb er geen seconde over getwijfeld en nam het aanbod meteen aan. Ik was zo tevreden dat ik kon vertrekken uit mijn tijdelijke woonst. Je mag niet te kieskeurig zijn, maar de woning die het RSVK aanbood was proper onderhouden en volledig in orde. Een tuin als een park. Ideaal ook voor mijn hond.”

“Je hebt hier redelijk wat supermarkten in de buurt. Er is een slager in de straat en ik kan hier aan de deur de bus nemen. Ik pas mij makkelijk aan. Bovendien moet ik op doktersadvies veel wandelen voor mijn hart.”

“Ik heb goeie burens. Veel ruimte. Ik betaal niet te veel voor de verwarming en in de zomer kan ik het binnen nog redelijk fris houden. Bovendien kan ik altijd rekenen op de hulp van het RSVK als er een mankement is. De verlichting in de keuken was op een bepaald moment stuk en binnen de kortste keren is er iemand langsgekomen om die te herstellen. Ook voor mijn tuin kan ik bij hen zelfs een grasmaaier huren. Ja, ik woon hier echt graag.”

WIE ZIJN DE BEWONERS?

Katrien Detavernier

55 jaar oud /
woont samen met
zoon Tiago (20 jaar) en
hond Zowie /
dochter Angelique (35 jaar)
en zoon Nick (28 jaar) zijn
al langer het huis uit /
kapster die zich bij-
schoolde tot vertaler-tolk /
spreekt naast Nederlands
vlot Spaans, Engels, Frans
en een beetje Duits /