

# woon woord

NR 58

OKTOBER >  
DECEMBER  
2021

P706313 - driemaandelijks - Gent X



Vlaanderen  
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

## Leegstand aanpakken met tijdelijke woningen

Innovatieve woonboxen in Molenbeek

**Herbronnen is  
half gewonnen**

Circulariteit in  
sociale huisvesting

**Eerste grootschalige telling**

Dak- en thuisloosheid in Leuven



## Warm nest

Een warm nest, het is iets wat we graag willen en iedereen wensen, waar we vanuit onze sector elke dag aan werken. Dat een warme thuis niet altijd evident is, blijkt uit de eerste dak- en thuislozentelling in Leuven. Een eerste studie die in een centrumstad een correct beeld geeft op een vaak onderschat probleem: dak- of thuisloosheid gaat immers verder dan wie op straat slaapt. Na Leuven zijn nu ook andere steden bezig met een dergelijke telling.

Dat sociale woningen een belangrijk deel van de oplossing zijn, staat buiten elke discussie. Dat we er meer nodig hebben ook. Daarnaast zien we echter ook andere innovatieve oplossingen om een antwoord te bieden aan meer betaalbaar wonen. In dit nummer lees je bijvoorbeeld hoe in Brussel en Vlaams-Brabant leegstand aangepakt wordt om (tijdelijke) woonoplossingen aan te reiken. We stellen dan ook graag WoonBox en WarmNest voor, twee knappe pilootprojecten met potentieel.

WarmNest renoveert bovendien de woningen die uiteindelijk via een sociaal verhuurkantoor verhuurd worden, wat tot een opwaardering van bestaande woningen leidt. Want ook onze gebouwen klimaatneutraal maken tegen 2050 blijft, zeker in het licht van de klimaatverandering, een blijvende actuele en urgente uitdaging.

Daarom wil onze sector met een patrimonium van meer dan 160.000 woningen hierin graag het voortouw nemen via een duidelijk traject dat we in dit nummer al voorstellen, maar dat we de komende maanden en jaren zeker nog blijvend onder de aandacht zullen brengen.

Veel leesplezier.



### Tine Hendrickx

Woordvoerder  
Vlaamse Maatschappij  
voor Sociaal Wonen

## Leven in een woonbox



## 13



DE EXPERT

## Veiligheid op bouwplaatsen



## Strijden tegen leegstand



## Eerste telling dak- en thuisloosheid in Leuven

10



18

## Welkom in de wijk Brasel



19



24

CIRCULARITEIT

## Herbronnen is half gewonnen



8 STARTVRAGEN

## Hoe zorg je dat je communicatieplan gedragen wordt?

### Verder

- 04 VELDWERK
- 14 PROJECT IN DE KIJKER
- 16 KLIMAATPLAN 2050
- 26 MENSEN
- 28 KLANT IN ZICHT

Schrijf je in om maandelijks nieuws uit de sector te ontvangen op [www.vmsw.be/nieuwsbrief](http://www.vmsw.be/nieuwsbrief)

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

**Hoofredactie** 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), Jan Loeman (p.13, 14, 15 en 18) en Emily Ampe (p.28). **Cartoons** Jan Loeman **Lay-out** Trendhuis

De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de VMSW.

Meer weten over Woonwoord of een abonnement aanvragen? Surf naar [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be).

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



# VELD/WERK

TEKST JASMIEN VERMOTE, ADJUNCT VAN DE DIRECTEUR THESAURIE

SVK PRO

## Eerste nieuwbouwproject officieel geopend

Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele opende het eerste nieuwbouwproject dat tot stand kwam via de SVK Pro-procedure. Het gaat over 15 sociale appartementen in Eeklo: het Broedershof. Het sociale verhuurkantoor Meetjesland en Inclusio werkten via deze procedure samen aan het project.

De SVK Pro-procedure is een samenwerking tussen projectontwikkelaars of investeerders en de sociale verhuurkantoren. Op 16 november 2021 plant de VMSW een volgende openbare aanbesteding voor de SVK Pro-procedure.



Meer informatie vind je op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)



WERKEN AAN EEN  
GEZOND(ER) BINNENMILIEU?

## Dat doe je niet alleen!

Gezonde binnenlucht is cruciaal voor een goede gezondheid en een gezonde thuis. Maar dat is niet voor iedereen even vanzelfsprekend. Vlaams Instituut Gezond Leven, het Agentschap Zorg & Gezondheid en de Logo's zetten dit jaar opnieuw inspirerende praktijken in de kijker die tonen hoe je als organisatie hét verschil kan maken. Ook RSVK Waregem en Maaslands Huis deden hun verhaal!

Benieuwd? Ontdek het van 15 tot 19 november tijdens de actieweek 'Gezond Binnen: dat lucht op' van [www.gezondbinnenmilieu.be](http://www.gezondbinnenmilieu.be). Wil je zelf aan de slag rond gezonde binnenlucht? Neem dan contact op met jouw Logo!



**MEER WETEN?**

Volg ons op Facebook,  
Twitter, LinkedIn of  
Instagram

## STIMULANS VOOR PRIVATE BOUWSECTOR

## Nieuwe CBO-procedure gelanceerd

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) lanceerde op 1 oktober 2021 een nieuwe procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO). Met CBO wil de VMSW private initiatiefnemers stimuleren om sociale woningen te bouwen. Het budget bedraagt opnieuw 130 miljoen euro: 100 miljoen euro voor sociale huurwoningen en 30 miljoen euro voor sociale koopwoningen. Bij veel interesse is een extra 50 miljoen euro beschikbaar via het Vlaamse relanceplan. Private initiatiefnemers stellen voor CBO een totaalproject voor: ze staan in voor het grondaanbod, het ontwerp en de bouw van de sociale woningen. Via e-Procurement dien je je kandidatuur in voor 11 februari 2022.



Meer informatie lees je op  
[www.vmsw.be/cbo2021](http://www.vmsw.be/cbo2021)



## ENERGIEFACTUUR TE HOOG?

## Verhoogde energieprijzen voor beschermde afnemers

Het sociaal energiebeleid in Vlaanderen is uitgebreid en aangescherpt. Door de coronacrisis hebben veel gezinnen het extra moeilijk om hun energiefactuur te betalen.

**Vlaamse steunmaatregelen**

De Vlaamse overheid voorziet samen met Fluvius extra steunmaatregelen voor beschermde afnemers om het verbruik en de energiefactuur zo laag mogelijk te houden. Beschermde afnemers kunnen namelijk een gratis energiescan aanvragen en in aanmerking komen voor een huur- en isolatiepremie. Daarnaast kunnen zij rekenen op sterk verhoogde energieprijzen wanneer ze hun huis isoleren of hun verwarmingsinstallatie

vervangen. Verder kunnen ze tot 150 euro korting krijgen op de aankoop van een energiezuinige koelkast of wasmachine. En via het Energiehuis kunnen ze tot 15.000 euro renteloos lenen om hun woning energiezuinig te maken.

**Uitbreiding sociaal tarief**

Tot eind 2021 heeft een bijkomende groep huishoudens tijdelijk recht op het sociaal tarief voor elektriciteit en aardgas. Het gaat over de groep burgers die recht hebben op 'een verhoogde tegemoetkoming in de ziektekosten'.



Meer informatie over het sociaal energiebeleid en de maatregelen lees je op [www.energiesparen.be/sociaal](http://www.energiesparen.be/sociaal)







ACHT INNOVATIEVE WOONBOXEN  
STAAN EEN EERSTE KEER IN MOLENBEEK

# Leegstand aanpakken met tijdelijke woningen

Brussel telt ongeveer 1 miljoen m<sup>2</sup> aan leegstaande kantoor-gebouwen en tegelijkertijd is er een tekort aan betaalbare woningen. Met het innovatieve project WoonBox stelt Samenlevingsopbouw Brussel een oplossing voor. Hun tijdelijke houten dorp van acht modulaire woningen staat nu op de Cinoco-site in Molenbeek.

TEKST: TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER, EN  
ELSIE LUPPENS, BUSINESS OWNER FOTO'S: JOOST JOOSSEN

Het was in een van de leegstaande WTC-torens aan het Brusselse Noordstation dat het idee van WoonBox bij de medewerkers van Samenlevingsopbouw Brussel ontstond. Drie jaar later, in december 2020, settelden de eerste bewoners zich in hun woonbox in Molenbeek. **Stijn Beeckman**, teamcoördinator wonen, en **Hanna Clarys**, projectverantwoordelijke WoonBox, vertellen hoe de woonboxen vorm kregen en hoe het eerste half jaar verhuring liep.

## Duurzame formule

**Stijn:** “Inzetten op tijdelijke woonvormen zit al langer in het DNA van

Samenlevingsopbouw Brussel. Door mensen een tijdelijke woonoplossing aan te bieden, geven we hen een time-out, een moment van rust, op de bestaande huurmarkt. Zo ondersteunen we hen om andere thema’s, zoals onderwijs, werk, ... aan te pakken en helpen we hen doorstromen naar een meer structurele woonoplossing.”

“We hadden al enige ervaring met de renovatie van leegstaande appartementsgebouwen tot tijdelijke woningen. Alleen hadden we steeds minder toegang tot die leegstaande appartementsgebouwen en kostten de renovaties veel geld. Toen we in een van de leegstaande WTC-torens

“Deze tijdelijke woonoplossing geeft bewoners rust en tegelijkertijd een boost voor de toekomst.”

Hanna Clarys



**Met woonboxen kan leegstaande ruimte tijdelijk herbestemd worden en een invulling krijgen die een meerwaarde vormt voor de buurt.**

27 ongebruikte etages vonden, kwamen we tot de vaststelling dat er in zo'n kantoorruimtes nog heel wat onderbenut potentieel zat. Zo ontstond het idee van een modulair box-in-box-systeem.”

## Partners in innovatie

**Stijn:** “In de bouwfirma Martin Vandereyt & Zonen, uit Zonhoven, vonden we een partner om ons modulair bouwsysteem te ontwikkelen. KU Leuven hielp ons om de inplanting van dit pilootproject uit te tekenen. Ondertussen hebben we samen met de firma Martin Vandereyt & Zonen een internationaal patent op dit model.”

“Een gebouw vinden was wel een hele zoektocht. Heel wat eigenaars waren geïnteresseerd, maar aarzelden om in zee te gaan met een volledig nieuw concept waar nog geen specifieke regelgeving voor bestaat.”

**Hanna:** “Dat we uiteindelijk op deze site in Molenbeek belandden, is een groot geluk geweest. Binnenkort wordt dit gebouw gerenoveerd en omgevormd tot de middelbare Egied van Broeckhovenschool. De eigenaar, vzw Ignatus Scholen in Beweging, vond het daarom interessant om het gebouw nu al een sociale functie te geven en tegelijkertijd beter te integreren in de buurt. Zo hebben wij als tijdelijke

beheerder de overige ruimtes in het gebouw beschikbaar gesteld voor kunstenaars, jeugdverenigingen, sportclubs en andere buurtinitiatieven.”

**Stijn:** “Ook de gemeente Molenbeek steunde ons om het gebouw zo open te stellen. Er is namelijk een tekort aan ruimtes voor verenigingen en sportclubs, waardoor dit project erg welkom was. Op de tweede verdieping is het woonboxdorp. We hebben eigenlijk nooit klachten of vragen van de buurt gekregen, misschien net omdat het gebouw een functie voor de buurt heeft.”

**Hanna:** “Voor de bewonersbegeleiding werken we samen met CAW Brussel en Aprèstoe. Doordat Samenlevingsopbouw meer focust op groepscohesie, hadden we nood aan partners voor individuele begeleiding. CAW Brussel vond de woonboxen een goede oplossing voor kwetsbare jongeren en voor grote gezinnen die vaak terechtkomen in moeilijk betaalbare huisvesting. Aprèstoe werkt vooral met kwetsbare alleenstaande moeders met kinderen.”

## Individuele begeleiding en groepscohesie

**Hanna:** “Zeven van de acht boxen zijn nu bewoond. Er wonen drie koppels met kinderen, twee alleenstaande mama's (binnenkort drie) en twee alleenstaande jongeren. In totaal zijn er dus 24 bewoners. We hebben hen in samenspraak met de welzijnspartners gekozen op basis van enkele criteria die we samen opstelden. Dit project is erg tijdelijk: het loopt van december 2020 tot mei 2022, waarbij de bewoning al rond maart 2022 moet stoppen. Daardoor kozen we kandidaten die al in een begeleidings-traject zaten. Zij hebben net dit laatste moment aan stabiliteit en rust nodig om een verdere doorstart te kunnen maken. De verschillende profielen geven een sterke mix die goed blijkt te werken. Uit ervaring weten we dat verschillende dynamieken bij elkaar heel waardevol voor de groepscohesie zijn.”

**Stijn:** “De kandidaten moeten natuurlijk openstaan voor deze innovatieve



woonvorm en het collectieve traject. We zetten immers niet alleen in op individuele begeleiding via de partners, maar vanuit Samenlevingsopbouw werken we ook aan het groepsgevoel en de collectieve solidariteit. Dat is het voordeel van een industrieel gebouw tegenover een leegstaand appartementsgebouw: hier kan je gemakkelijker een gemeenschappelijke ruimte creëren. Wanneer KU Leuven Faculty of Architecture Altering Practices for Urban Inclusion Research Group de inplanting uittekende, was het dan ook hun opdracht om een goed evenwicht tussen privé- en collectieve ruimtes te vinden. De woningen nemen nu 2000 van de 6000 m<sup>2</sup> in. Dat zorgt voor een goede balans tussen privé-woonruimte, gemeenschappelijke ruimtes voor de bewoners en ruimte voor socio-culturele partners.”



## Hoe zit een woonbox in elkaar?

Een woonbox bestaat uit houten standaardpanelen, vastgehouden door kolommen. Via een kliksysteem plaats je de panelen in elkaar. Je kan verschillende soorten boxen ontwerpen. Je kan ze opbouwen in de lengte, in de breedte of zelfs tot drie etages in de hoogte. Op de Cinoco-site staan nu twee studio's van 35 m<sup>2</sup>, drie tweekamerwoningen van 70 m<sup>2</sup> en drie vierkamerwoningen van net geen 100 m<sup>2</sup>. Elke woonbox is een volledige privéwoning met eigen badkamer, keuken, ... voorzien van dubbele beglazing en een airco-heatingssysteem. Op de woonboxen geldt 15 jaar garantie. Tijdens die periode kunnen ze vijf keer verhuisd worden.

Voor dit pilootproject ontving Samenlevingsopbouw Brussel 585.000 euro aan subsidies, 200.000 euro via een oproep van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 385.000 euro via het Vlaams Brusselfonds.

**Hanna:** “De invulling van de gemeenschappelijke ruimte hebben we samen met de bewoners uitgetekend. Ook al bevindt die zich binnenin het gebouw, toch wordt het beschouwd als buitenruimte. De bewoners wilden een plek om elkaar, maar ook familie en vrienden, te ontmoeten. En er moest bovendien speelruimte voor de kinderen zijn, want in Molenbeek heb je op dat vlak niet veel opties. Nu is er dus een picknickplek met tafels en banken, aangekleed met vlaggetjes, lichtjes, ... en een speeltoestel en fietsparcours voor de kinderen. De plek wordt veel gebruikt en zorgt voor een groter groepsgevoel. Op dit moment beginnen de bewoners zich hier thuis te voelen. Uiteindelijk gaven zij hun akkoord op een concept, een tekening, wat toch een sprong in het onbekende is. Het project was niet alleen voor ons, maar ook voor hen helemaal nieuw.”

## Tijdelijk huren als duwtje in de rug

**Stijn:** “De huurprijs hangt af van het gezinsinkomen. We keken naar het maandelijkse inkomen en rekenden ongeveer een derde voor huisvesting. Hierdoor varieert de maandelijkse huurprijs tussen de 150 en 450 euro per maand. Dat dekt de huurprijs, het maandelijkse verbruik van elektriciteit en water en bevat een spaarbedrag. Dat spaarbedrag krijgt de huurder na de huurperiode volledig terug, maar zetten we nu opzij voor wanneer er schade zou zijn aan de woning.”

**Hanna:** “De huurders kunnen dus blijven tot maart 2022. Doordat we met WoonBox op tijdelijkheid inzetten, is het niet zo dat we deze huurders automatisch meenemen naar een volgend WoonBox-project. Via het individuele traject dat onze partners voor hen uitgetekend hebben, is het ultieme doel om de huurders te laten doorstromen naar structurele huisvesting. Zo hoorden we net dat een van de gezinnen via een SVK kan huren en de vader werk vond via ons partnerschap met Groep INTRO. Dat is een goed voorbeeld van hoe een woonbox rust en tegelijkertijd een boost geeft om opnieuw te kunnen werken aan de toekomst.”

## Toekomst voor sociaal wonen?

**Stijn:** “Dit is op dit moment het enige WoonBox-project. Samenlevingsopbouw wil in Antwerpen en Gent een paar gelijkaardige projecten opstarten. Onze collega's in Antwerpen onderzoeken hoe ze woonboxen in leegstaande kerken kunnen plaatsen, bijvoorbeeld voor jongeren of alleenstaanden die moeilijk huisvesting vinden. Ook in Gent bereiden ze een WoonBox-project voor.”

**Hanna:** “Via WoonBox kunnen we leegstand tijdelijk herbestemmen en al een invulling geven die bovendien een meerwaarde voor de buurt is. Dat kan ook voor sociale huisvesting interessant zijn, bijvoorbeeld om tijdelijk extra sociale woningen in dichtbebouwde kernen te creëren. Je moet je wel bewust zijn van de tijdelijkheid van het project. Wij kozen nu niet voor de kwetsbaarste profielen, net omdat we maar erg kort in dit gebouw kunnen blijven.”

**Stijn:** “Voor deze boxen zoeken we nu een nieuwe locatie en werken we aan een logistiek draaiboek om de op- en afbouw te optimaliseren. De woningen bouwen in één maand is zeker snel. Maar, de opbouw bleek toch een logistieke uitdaging: de panelen met verschillende vrachtwagens op locatie krijgen, de panelen sorteren, opbouwen, ... Er is nog ruimte voor verbetering. Voor de op- en afbouw hopen we te kunnen samenwerken met bedrijven uit de sociale economie: nu al bouwde Art2Work twee woningen. Zij helpen laaggeschoolde Brusselse jongeren om zich te re-integreren in de arbeidsmarkt.”

“Daarnaast bekijken we hoe we de woonboxen kunnen verbeteren zodat ze in open lucht kunnen staan. Bij renovatieprojecten kunnen we zo de woonboxen in de buitenruimte van het te renoveren gebouw plaatsen en kunnen de bewoners er gewoon blijven wonen. Woonboxen kunnen zo helpen herhuisvesting vlotter te laten verlopen. Dit pilootproject is dus zeker geen eindpunt voor ons: wij zien absoluut toekomst in de woonboxen.”



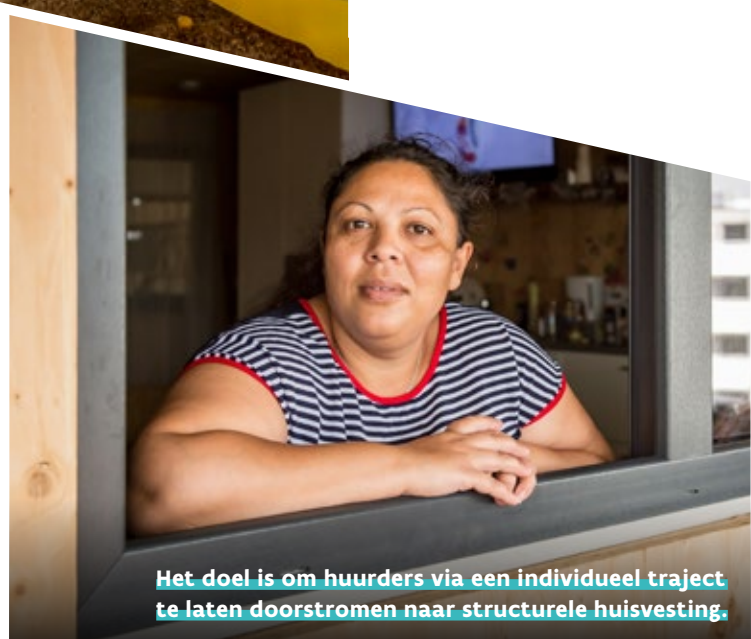


## Op bezoek bij woonboxbewoonster Meryem

In een van de boxen woont **Meryem M.** samen met haar partner en dochtertje van twee. Meryem en haar gezin zijn als vluchteling in België en waren negen maanden dakloos voor ze terechtkonden in een woonbox.

**Meryem:** "Ik ben heel blij met de woning. Die heeft alles wat we nodig hebben. In de gemeenschappelijke ruimte heeft mijn dochter alle plaats om te spelen met de kinderen van de andere bewoners. Omdat ik Engels praat en de andere bewoners Franstalig zijn, is het niet makkelijk om veel contact te leggen, maar het is fijn dat er gezamenlijke activiteiten worden georganiseerd."

Samen met haar begeleidster is Meryem nu volop op zoek naar een appartement waar ze kan intrekken na afloop van het woonboxproject.



Het doel is om huurders via een individueel traject te laten doorstromen naar structurele huisvesting.

466. Dat is het aantal volwassenen die dak- of thuisloos zijn in de stad Leuven. Dat blijkt uit de grondige dak- en thuislozentelling die Leuven als eerste stad in Vlaanderen organiseerde. Die telling bracht ook andere aspecten in kaart, zoals hun gezondheidstoestand. De resultaten bevestigen de nood aan een gediversifieerd beleid en sterken de stad om nog meer in te zetten op die problematiek.

## EERSTE TELLING DAK- EN THUISLOOSHEID IN STAD LEUVEN

# “Door enkel te tellen in opvangcentra en op straat, zie je slechts het topje van de ijsberg”

TEKST: LIESELOT LAUREYNS, DIRECTEUR COMMUNICATIE EN BELEID, EN KIARA DEKONINCK, PROJECTBEHEERDER PERSONEEL & HRM  
FOTO'S: STAD LEUVEN, CAW OOST-BRABANT, PHILIPPE SWIGGERS

De stad koos voor een wetenschappelijk onderbouwde telling onder leiding van prof. dr. Koen Hermans, verbonden aan LUCAS – KU Leuven. Het onderzoeksteam ging voor een point-in-timetelling. Dat betekent dat alle mensen die dak- of thuisloos zijn op één moment gescreend worden. In de nacht van 20 op 21 februari 2020 bracht het Leuvense netwerk de verblijfssituaties van 36 verschillende diensten en organisaties die werken rond thuis- en dakloosheid in kaart. Daarvoor vertrokken ze van een brede definitie van dak- en thuisloosheid volgens de ETHOS-typologie: het idee dat een 'thuis' uit meerdere elementen bestaat.

### Metten is weten

Stad Leuven wil mensen die dak- en thuisloos zijn nog sterker ondersteunen en begeleiden. Ook de partners die actief zijn op het terrein voelden de nood en wil om mee te werken aan dit project. Zo kunnen de diensten een betere begeleiding bieden en sterker samenwerken. Omdat er geen zicht was op de grootte

van de groep van mensen die dak- of thuisloos zijn, organiseerde Stad Leuven als eerste stad in Vlaanderen een telling waarmee ze in kaart werden gebracht.

**Ann Clé**, beleidsadviseur Welzijn en Zorg bij Stad Leuven, bevestigt dat dak- en thuisloosheid meer is dan enkel de mensen die op straat slapen. Daar werd in het onderzoek rekening mee gehouden.

**Ann:** “Het gaat ook over mensen in een onzekere thuissituatie, zoals zij die uit hun huis gezet dreigen te worden. Of mensen uit een jeugdhulpverleningsinstelling of gevangenis die nog geen zicht hebben op een woning. Een andere heel belangrijke groep zijn mensen die tijdelijk logeren bij vrienden of familie. Uit onderzoek blijkt dat die mensen vaak in precare situaties zitten. Zij logeren vaak bij anderen die zelf heel kwetsbaar zijn. Tijdelijk logeren is dus geen duurzame oplossing.”

**Jeroen De Wilde**, teamleider bij CAW Oost-Brabant: “De sterkte van dit

onderzoek is dat het gehele netwerk van organisaties die in aanraking komen met de doelgroep is gemobiliseerd, ook de politie, ziekenhuizen, mutualiteiten, ... Iedereen dook zijn actuele dossiers in om de woonsituaties na te gaan en te bevragen. Daardoor kregen we een heel breed zicht op de situatie. Door enkel te tellen in opvangcentra en op straat zie je slechts het topje van de ijsberg. Daaronder valt een grote groep verdoken dak- of thuisloze mensen, zoals de zogenaamde sofaslapers, mensen die noodgedwongen tijdelijk verblijven bij vrienden of familie.”

### Opvallende doelgroepen

In de nacht van 20 op 21 februari 2020 werden in totaal 466 volwassen dak- of thuisloze mensen geteld in Leuven. De groep is heel divers, maar toont ook een aantal opvallende categorieën.

Wat opvalt in de telling is de groep jongeren. Een op vijf of 23% is 25 jaar of jonger. Aan de andere kant is een op tien





”Voor dit onderzoek werd het gehele netwerk van organisaties die in aanraking komen met de doelgroep gemobiliseerd.”

Jeroen De Wilde, teamleider bij CAW Oost-Brabant

ouder dan zestig jaar. Dat is volgens Ann Clé een doelgroep waar niet meteen aan gedacht wordt als het gaat over dak- en thuisloosheid.

**Ann:** “Meer dan 60% van de Leuvense dak- of thuisloze mensen heeft de Belgische nationaliteit. Toch heeft ongeveer de helft een ander geboorteland. Het onderzoek toont opnieuw dat die groep minder sterk staat op het vlak van huisvesting.” **Jeroen:** “Het uitgangspunt in het actieplan is het recht op wonen. Een recht dat bij mensen met een onzeker verblijfsstatuut nog moeilijker te realiseren is.”

Een andere grote groep omvat de chronisch dakloze mensen. Zij zijn al een langere periode of met tussenpozen dakloos. Vaak kampen ze met psychologische problemen en/of een afhankelijkheidsproblematiek. Voor hen zet Stad Leuven, in samenwerking met partners op het terrein, in op Housing First.

“Het Housing First-model heeft zijn waarde al (inter)nationaal bewezen”,

vertelt **Jeroen**. Het project is opgestart in Leuven. Op dit moment lopen er een aantal trajecten met mensen die chronisch dakloos waren en voor wie het bestaande aanbod van opvang en begeleid wonen ontoereikend bleek. **Jeroen:** “Die trajecten lopen goed. We hopen het project dan ook snel te kunnen uitbreiden. Geef mensen een woonst, én werk vanuit die veiligheid aan doelen die je samen opstelt. Dan lukt het ook om voor deze groep van chronisch dakloze mensen het recht op wonen te realiseren.”

### Actieplan met 90 actiepunten

Onder meer op basis van de dak- en thuislozentelling stelde Stad Leuven samen met zijn partners een actieplan met 90 acties op. Een belangrijke schakel daarin is de aanwerving van een beleidsadviseur voor dak- en thuisloosheid.

**Ann:** “In het actieplan leggen we de klemtoon op woongerichte oplossingen. Housing First is daar een voorbeeld van.

**466**

volwassen  
**DAK- OF THUIS-  
LOZE MENSEN**  
geteld in Leuven

**23%**

is **25 JAAR**  
of jonger

**1/10**

is ouder dan  
**60 JAAR**

**>60%**

van de Leuvense volwassen dak-  
of thuisloze mensen heeft de  
**BELGISCHE  
NATIONALITEIT**

Sociale huisvesting is ook een belangrijke schakel. Helaas is er een tekort aan woningen. Ook binnen sociale huisvesting is het geen evidentie om de groep van langdurig dak- en thuisloze mensen te huisvesten. De zoektocht naar kwalitatieve woningen is onze grootste uitdaging. We proberen te zoeken naar creatieve oplossingen, maar botsen op veel drempels.”



“Het engagement rond de telling is ongezien. Het leeft op alle niveaus in Leuven.”

Ann Clé, beleidsadviseur Welzijn en Zorg bij Stad Leuven

Naast het aanbod (sociale) woningen vergroten, voorziet Stad Leuven ook preventieve woonbegeleiding om uithuiszetting te voorkomen. Nieuw in de preventieve aanpak is het overleg met de vrederechters. Zij zijn een belangrijke schakel in het voorkomen van uithuiszetting. Na een eerste positief overleg werd beslist om dat minstens jaarlijks te herhalen.

**Jeroen:** “De woongerichte oplossingen zijn dé manier van aanpakken en preventief werken is het begin van onze aanpak. Daar is huisvesting voor nodig die stabiliteit en kwaliteit biedt én betaalbaar is. Dat is in Leuven, net als in andere centrumsteden, moeilijk. Er is een schaarste binnen sociale huisvesting, ondanks systemen voor versnelde toewijzing en de mogelijkheid om doelgroepenplannen op te maken. Er zijn zoveel noden dat het een opbod wordt. We vrezen daarom ook voor de gevolgen die de hervormingen binnen de sociale huur zullen hebben op dak- en thuisloze mensen.”

**Ann:** “We hopen dat er binnen die hervormingen ook rekening wordt gehouden met de noden van de meest kwetsbaren,

waar dak- en thuisloze mensen toe behoren. Dat is net de groep voor wie sociale huisvesting vaak de enige manier is om aan een duurzame woonst te raken.”

### Creatieve oplossingen

Stad Leuven zoekt lokaal naar creatieve oplossingen. Zo werkt het samen met het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) en richt het een ‘woonpunt’ voor huurders en verhuurders op.

**Ann:** “We werken specifiek voor Housing First experimenteel samen met AGSL. Zij treden op als tussenpersoon bij private huurcontracten. Lokaal zijn al goede stappen gezet, maar er is samenwerking nodig op alle niveaus.”

**Jeroen:** “Met de oprichting van een woonpunt kunnen we hopelijk ook een verschil maken. Het moet een plek worden waar alle expertise rond huren en verhuren samenkomt. Een plek waar je van A tot Z wordt bijgestaan.”

### Geëngageerd netwerk

In 2023 vindt opnieuw een telling plaats. Een evaluatie van het actieplan is er nog niet, maar er is meer aandacht dan ooit voor dak- of thuisloze mensen in Leuven.

**Jeroen:** “We merken dat er zich een multidisciplinair netwerk vormde waarbij iedereen zich inzet voor de doelgroep. Door mensen samen te brengen, versterk je elkaar.”

**Ann:** “Het engagement is ongezien. Er zijn ook veel initiatieven van geëngageerde burgers die nadenken over hoe ze het actieplan kunnen ondersteunen. Het leeft op alle niveaus in Leuven. Die mentaliteitsverandering is zeker ook een van de gevolgen van de telling.”

**Jeroen:** “We moeten realistisch zijn, in 2023 gaan we niet nul dak- of thuisloze mensen tellen. Maar de ambitie is er om de dak- en thuisloosheid te beëindigen.”

### Grootschalige monitoring

Leuven is de eerste stad in Vlaanderen die een dak- en thuisloosheidstelling organiseerde. Op vraag van de Koning Boudewijnstichting telden LUCAS – KU Leuven en de ULiège in samenwerking met de lokale besturen en organisaties de dak- of thuisloosheid in de provincie Limburg en de steden

Gent, Aarlen, en Luik. Die tellingen vonden eind oktober 2020 plaats. In oktober 2021 wordt er opnieuw geteld in vier andere steden/regio's. De Koning Boudewijnstichting pleit voor een grootschalige monitoring van dak- en thuisloosheid en een gecoördineerd beleid.



Meer informatie lees je op [www.dakenthuisloosheid.be](http://www.dakenthuisloosheid.be)

### Ook dak- of thuisloze mensen tellen in je gemeente?

Ann en Jeroen gaven deze tips.

- 1/ Zet in op participatie van dak- en thuisloze mensen. Hun inzichten en beleving kunnen een extra perspectief bieden.
- 2/ Laat je begeleiden door een onafhankelijke onderzoeksinstantie zoals een universiteit.
- 3/ Betrek een zo groot mogelijk netwerk en denk niet enkel aan de meest voor de hand liggende partners.
- 4/ Vertrek vanuit ETHOS-categorieën. Tel niet enkel de mensen die in de openbare ruimte slapen.
- 5/ Echte levensverhalen vertellen meer dan cijfers alleen.



# EXPERT LEGT UIT

## Veiligheid op werven

Veiligheid op bouwplaatsen blijft een permanent aandachtspunt. Terwijl de focus nu vooral op persoonlijke beschermingsmiddelen ligt, moet er meer aandacht uitgaan naar het uitschakelen van risico's in de ontwerpfase en naar collectieve beschermingsmiddelen.

### Hoe evolueert het aantal arbeidsongevallen op bouwplaatsen?

Sinds het begin van dit millennium daalt het aantal arbeidsongevallen in de bouwsector. Tussen 2000 en 2019 werd een daling van 56% vastgesteld. Het aantal ernstige arbeidsongevallen daalde voor diezelfde periode met 38%. Dat is een stuk minder.

### Wat zijn de belangrijkste oorzaken voor arbeidsongevallen?

Het vallen van een hoogte staat op nummer een. Het is de oorzaak van een op de drie ernstige arbeidsongevallen. De structurele oorzaken blijven steeds dezelfde en zijn vaak het gevolg van een gewijzigde werksituatie. Op bouwplaatsen verandert er namelijk dagelijks iets, soms zelfs meerdere keren per dag. Daar komt nog bij dat er op een bouwplaats vaak arbeiders van verschillende ondernemingen actief zijn, waardoor de coördinatie van de activiteiten niet altijd evident is.

### Wat zijn de mogelijke oplossingen?

Dit millennium werden al heel wat ingrijpende maatregelen genomen om de veiligheid op bouwplaatsen

te verbeteren. Een van de meest gekende maatregelen is de aanstelling van een veiligheidscoördinator tijdens de ontwerpfase en de verwezenlijking van een bouwproject. Die staat mee in voor het verminderen van de risico's die voortvloeien uit co-activiteit op de bouwplaats. Studies hebben namelijk uitgewezen dat 70% van de risico's, die verbonden zijn aan werkkuitrustingen, ingebakken zitten in het ontwerp. Daarom is de rol van de veiligheidscoördinator-ontwerp zo belangrijk. Zijn mogelijkheden worden nog altijd onderbenut.

### Waaruit bestaat de aansprakelijkheid bij arbeidsongevallen?

Een dynamisch preventiebeleid is een wettelijke verplichting voor elke werkgever. Dat betekent dat elk arbeidsongeval ook een juridisch gevolg heeft. Doordat er bij een bouwproject altijd verschillende partijen betrokken zijn (bouwheer, veiligheidscoördinator, architect, aannemer, ...), gaat het bij een arbeidsongeval meestal om een gedeelde aansprakelijkheid, waarbij elke partij gesanctioneerd wordt in functie van zijn tekortkomingen of voor zijn ontoereikende preventie maatregelen.



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



Bekijk de publicatie  
'veilig en gezond  
samenwerken:  
wie doet wat?'

**Willem Van Peer**  
manager technisch  
competentiecentrum  
Constructiv



WOONSITE ELSBOS IN DENDERMONDE

# Wadi als bruggenhoofd van waterbuffering

Bouwmaatschappijen Volkswelzijn en de Sociale Bouwen Kredietmaatschappij van Dendermonde bouwen samen aan een grootschalige nieuwe woonsite voor zo'n 292 woningen in eerste fase. De infrastructuraanleg is grotendeels voltooid en een eerste reeks koopwoningen werd op 2 september ingehuldigd in aanwezigheid van Vlaams minister van Wonen, Matthias Diependaele.



**De wadi vormt als bruggenhoofd tegelijk de poort en het hart van de nieuwe wijk Elsbos.**



Begin deze zomer zorgde ongeziene neerslag voor een ware zondvloed in ons land. Dat leidde meteen tot kanttekeningen bij het bouwen in overstromingsgevoelige gebieden en wees ook op het belang van infrastructuur die beschermt tegen overstromingen. Voor alle duidelijkheid: de wijk Elsbos ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, maar wel in de waterrijke omgeving tussen de Volaarde-, Haagstraat- en Buisstraatbeek. De naam van de wijk is dus niet toevallig Elsbos: de zwarte els die hier groeit, houdt van een vochtige tot natte bodem.

## Stedenbouwkundige en hydrologische studie

De nieuwe ontwikkeling snijdt reservegronden aan die in woonuitbreidingsgebied liggen. Een eerste aandeel gronden aan het Prateveld werd al in de jaren '90 van vorige eeuw verkaveld tot sociale kavels. Nu is het tijd voor de tweede fase. Daar ging een lange reeks studies aan vooraf. Gezien de omvang van de wijk voerde het Gentse Buro 4D een inrichtingsstudie uit voor een evenwichtige sociale mix van koopwoningen, huurwoningen en sociale kavels. Daarnaast bracht een hydrologische studie van KU Leuven de diverse neerslagsscenario's in kaart. Dat alles vertaalde studiebureau Antea tot een concreet uitgewerkt dossier voor zowel de infrastructuur- als de omgevingsaanleg.

## Open grachten leiden naar wadi

Door een natuurlijk hoge grondwaterstand bood infiltratie van regenwater in Elsbos niet meteen een oplossing voor de waterhuishouding, wel het bufferen ervan met vertraagde afvoer. Al het water wordt via een systeem van open grachten naar een centrale grote wadi gevoerd. Zo wordt een voldoende grote buffercapaciteit gecreëerd, ook voor extremere neerslagsscenario's. Vervolgens wordt dat water vertraagd afgevoerd via een overgedimensioneerd buizenstelsel met 'knijpconstructies'. Het systeem bestaat uit een cascade van grotere buissecties naar kleinere. Zo wordt het water vertraagd afgevoerd.

De wadi vormt als bruggenhoofd tegelijk de poort en het hart van de nieuwe wijk. Het grachtennetwerk, de eilandjes, de brugconstructies met een houten dek en de rustbanken maken van deze waterbuffer een groene belevingsplek en ontmoetingsplaats.

## Uitvoering

De infrastructuurwerken werden in november 2017 gegund aan aannemer Aertssen uit Stabroek. De aanbesteding viel nog volledig onder de overgangsbepalingen voor koopwoningen, zodat de infrastructuur van zowel de huur- als de koopwoningen voor 100% gesubsidieerd kon worden. Dat kwam per wooneenheid neer op circa 10.000 euro en nadien nog eens op 5.000 euro voor de afwerking. Voor de sociale kavels binnen het sociaal objectief bedroeg de subsidie slechts 60%, de kavels buiten het sociaal objectief konden niet gesubsidieerd worden.

Nv Recon Bouw voerde een eerste fase met 28 koopwoningen en 7 koopappartementen uit voor SBK Dendermonde. De ontwerpers waren Zin-architecten uit Leuven. Volop in uitvoering door bouwonderneming Damman nv zijn twee blokjes met telkens 10 huurappartementen voor SHM Volkswelzijn, een ontwerp van Marievoet & Breynaert Architecten. Ook op enkele verkochte sociale kavels is er al bouwactiviteit.

## Diverse woningtypes

Voor de koopwoningen aan het centrale plein ontwikkelden Zin-architecten een divers aanbod aan woningtypes, afgestemd op de bouwlijnen en -oriëntaties. Kopers konden er kiezen voor een traditioneler doorzontype met de dagzone op de benedenverdieping en de nachtzone op een hogere verdieping. Andere types hebben een grote leefkeuken die uitsteekt op de tuin met ook de ouderslaapkamer en badkamer op de gelijkvloerse verdieping. Een grote leefruimte op de verdieping kijkt er vooraan uit op de centrale wadi. Alle woningen beschikken over een eigen regenwaterput en de gegroepeerde carports hebben een groendak.

Naast vele andere kwaliteiten is dit project een mooie illustratie van hoe toekomstgericht kan worden bijgedragen aan een duurzame waterhuishouding.

## Meer informatie?



MET EEN GLOBAAL ACTIEPLAN NAAR  
ENERGIEZUINIGE SOCIALE HUISVESTING

# Traject Klimaat 2050

De Vlaamse Klimaatstrategie noopt de sociale huisvestingsmaatschappijen tot actie. In de loop van de komende 30 jaar moeten ze ruim 145.000 woningen energiezuiniger maken. Dat zijn ongeveer 4.800 woningen per jaar. Eenvoudig is het niet, want er moet met veel factoren rekening worden gehouden.

TEKST GEERT VAN SOOM, FINANCIEEL RAADGEVER

De VMSW, VVH en SHM's besloten het dertigjarige traject samen aan te vatten met 'Traject Klimaat 2050': een globaal actieplan voor de sector. Een werkgroep bepaalde in het najaar van 2020 de krachtlijnen van het actieplan rond vier thema's: doelstellingen, acties, monitoring en ondersteuning.

## Eén hoofddoelstelling

Tegen 2050 moeten alle woningen in beheer van de SHM's voldoende energiezuinig zijn. Dat meten we aan de hand van een al bestaand instrument: het Energieprestatiecertificaat (EPC). In 2050 moet elke woning in beheer van een SHM een EPC-waarde hebben van minder dan 100 kWh/m<sup>2</sup> (een zogenoemd A-label). Om dat te bereiken moeten zo'n 145.000 woningen een grote of kleine renovatie ondergaan.

## Een nieuwe planningshorizon

Eerder onderzoek wees uit dat de historische planningshorizon van een huisvestingsmaatschappij ongeveer 10 jaar bedraagt. Het is essentieel om die horizon op te trekken naar 30 jaar. In de eerste plaats om ervoor te zorgen dat de doelstelling wordt gehaald,

maar ook om de hele operatie efficiënt te laten verlopen.

Niet alle woningen vragen om een even grondige aanpak. Bij veel woningen kunnen energetische verbeteringen hand in hand gaan met andere verbeteringen van de woningkwaliteit. Idealiter plant de SHM beide soorten renovaties dan samen in. Een duidelijke planning is daarbij noodzakelijk. Het tweede voordeel is dat je met behulp van een

Het is essentieel om  
de planningshorizon op  
te trekken naar 30 jaar.





duidelijke planning gericht met beleidsmakers de haalbaarheid van de doelstelling op praktisch en budgettair vlak kan aftoetsen.

In 2022 maken de SHM's eerst een 'high level'-planning voor zichzelf. Elke SHM bepaalt daarbij een eigen tijdspad en een renovatiestrategie om zijn eigen woningen te renoveren. Het is daarbij de bedoeling om de woningen die er het slechtst aan toe zijn eerst aan te pakken, zodat de woningen met het slechtste energielabel (EPC-waarde F) tegen 2030 verdwenen zijn. Om de SHM's hierbij te ondersteunen bouwt de VMSW een renovatieplanningstool. Daar voeren alle SHM's hun individuele planning in. Na verfijning mondt dat uit in een 'high level'-planning voor de hele sector.

## Monitoring

Eigen aan een planning is dat je je regelmatig moet afvragen in welke mate die nog overeenkomt met de realiteit. Dat gebeurt in het portaal Woningkenmerken, waar de SHM's een actueel beeld bijhouden van hun patrimonium. Door de renovatieplanning jaarlijks naast het beeld van het patrimonium te leggen, kunnen we beide tools actueel houden en – wat veel belangrijker is – kunnen we de planning tijdig bijsturen.

## Grijp je kans!

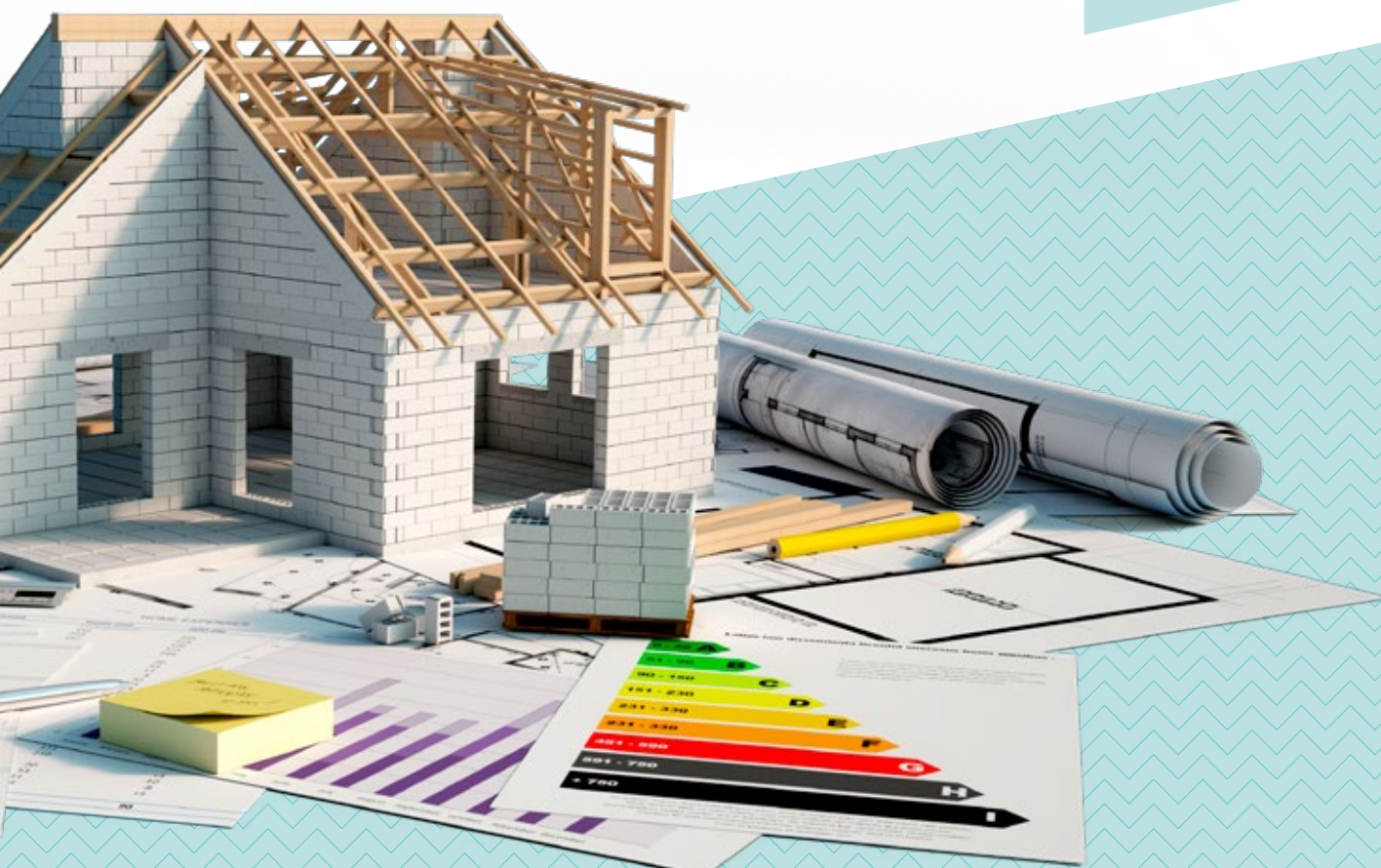
Deze grote planningsinspanning biedt kansen. Als SHM's met elkaar in dialoog gaan over hun ervaring en goede praktijken, dan hebben de planningen van de SHM's en bij uitbreiding de sector, daar baat bij. Een goed georganiseerde kennisuitwisseling zal de hele energierenovatie met andere woorden ten goede komen. Naast een interne uitwisseling van ervaringen is het ook de bedoeling om extern onderzoek op te zetten waarvan we de resultaten kunnen opnemen in de planning.

## Gezamenlijke aanpak

Tools en ideeën alleen zijn niet voldoende. De medewerkers van de SHM's moeten met die tools aan de slag. Dat elke betrokken medewerker uiteindelijk vlot met de renovatieplanningstool kan werken, is een voorwaarde voor een geslaagd 'Traject Klimaat 2050'. De VMSW en de sector laten dan ook niets aan het toeval over. Bij de ontwikkeling van de planningstool zijn alle partijen betrokken. De een als ontwikkelaar, de ander als klankbord om een gebruiksvriendelijke tool te krijgen. Zo heeft de ambitie om 'Traject Klimaat 2050' gezamenlijk aan te pakken alvast een goeie start genomen.

## Voor op de to-dolijst: woningen energiezuinig maken

De akkoorden van Parijs bepalen de ambitie om door vermindering van broeikasemissies de globale temperatuurstijging te beperken tot maximaal 1,5 graden Celsius. Om die ambitie te halen, formuleert de Vlaamse Regering in de 'Vlaamse Klimaatstrategie 2050' de krachtlijnen die het klimaatbeleid de volgende 30 jaar moeten vormgeven. De energiezuinigheid van gebouwen aanzienlijk verbeteren is een van de speerpunten in de strategie. Met grofweg 163.000 woningen in beheer moeten de sociale huisvesters daar dus een belangrijke inspanning voor leveren.





## WELKOM IN DE wijk Brasel

DE ARK en gemeente Dessel vernieuwen samen de wijk Brasel. Die toekomstige wijk zie je stilaan verschijnen, maar nu al is Brasel een levendige buurt met geëngageerde, trotse bewoners.

### Hoe is het leven in de wijk?



**Katrien**  
Educatieve projectmedewerker Digidak (Blenders vzw)

“Wij zijn al enkele jaren actief in het buurthuis. De digitale kloof verkleinen is ons hoofddoel. Met Jong Digidak leren we kinderen spelenderwijs computational denken via programmeren, digital storytelling, ... terwijl we met Digidak de volwassenen begeleiden en ondersteunen bij hun eerste stappen op de computer, smartphone of tablet. Ook bewoners van buiten de wijk vinden hun weg tot hier en staan positief tegenover deze buurt en de vernieuwing.”



**Anfel**  
10-jarige  
bewoonster

“Ik woon heel graag in deze wijk. Het is hier rustig. Er rijden geen auto's, dus ik kan zonder probleem op straat spelen met mijn vrienden. Er is ook een speeltuin hier vlakbij. Ik woon één straat van het buurthuis en ga er regelmatig naartoe op woensdagnamiddag. Dan staat er altijd iets leuks op het programma. Zo leren we er bijvoorbeeld met Jong Digidak robotjes programmeren. We maken er ook slijm, we knutselen, en nog veel meer!”



**Peggy, Anja en An**  
Vrijwilligsters  
weggeefwinkel

“Onze kinderen gingen regelmatig op woensdagnamiddag naar het buurthuis. Zo ontstond bij ons het idee om ook samen iets te ondernemen. Samen met DE ARK hebben we nu de weggeefwinkel in deze leegstaande woning. In het begin kregen we vooral kledij, speelgoed en decoratie, maar nu kan je via onze Facebookgroep ook meubels weggeven. Die groep telt al meer dan 1000 leden: mensen komen van overal, onlangs zelfs van de kust!”





## LEEGSTAND AANPAKKEN IN VLAAMS-BRABANT

# Van dure leegstaande woning naar een verhuurbaar warm nest

WarmNest vormt leegstaande woningen in Vlaams-Brabant om tot verhuurbare panden voor de sociale huurmarkt. Het project is een samenwerking tussen 3Wplus en Klimaatpunt. We vroegen projectmedewerkers Roel Vanhee, van 3Wplus, en An Verspecht, van Klimaatpunt, hoe het project van start ging en waar ze nu staan.

### Wat is WarmNest?

**Roel:** “WarmNest is een door de Vlaamse overheid gesubsidieerd pilootproject dat opgestart is door 3Wplus en Klimaatpunt. Wij pakken leegstaande woningen energetisch aan op voorwaarde dat die nadien sociaal verhuurd kunnen worden. Het was ons doel om het sociale aspect van betaalbaar wonen, leegstand en energetische renovatie te combineren in één project. Bij de start heette het project SER, sociale energierenovaties. Maar dat bekte niet goed. Eind 2019 is de naam WarmNest geboren.”

### Vanwaar kwam het idee om WarmNest op te richten?

**Roel:** “Er kwam in 2018 een oproep vanuit Vlaanderen voor lokale klimaatprojecten. 3Wplus en Klimaatpunt hadden een soortgelijk idee rond de vele leegstaande huizen in Vlaanderen en bundelden de krachten. 3Wplus bestaat uit renovatiecoaches en een energiehuis. Daarmee zetten we in op woonprojecten en op het informeren van gemeenten over duurzame energie.”

**An:** “Bij Klimaatpunt werken we al jaren rond energie. Daarnaast zijn we

BENOVatiecoach voor de regio. We werken hiervoor nauw samen met de lokale gemeenten en we voeren ook projecten uit rond mobiliteit.”

### Wat was de insteek voor de opstart van het project?

**Roel:** “Leegstaande woningen zijn alomtegenwoordig in Vlaanderen. Bij veel gemeenten stond die leegstand lang niet op de agenda. Nu motiveert de overheid om er toch op in te zetten. 15 gemeenten schreven zich in voor ons project en betalen jaarlijks een bijdrage.”

**An:** “Doordat 3Wplus en Klimaatpunt de klimaatdoelstellingen hoog in het vaandel dragen, vormen we de ideale mix voor het project.”

### Hoe verloopt zo’n renovatieproject van A tot Z?

**Roel:** “Zodra een eigenaar interesse toont, plannen we een eerste bezoek. Tijdens dat bezoek leggen we ons project uit en creëren we een vertrouwensband. Vervolgens nemen we vrij snel contact op met een sociaal verhuurkantoor, dat input kan geven over de nodige renovatiewerken.”

**An:** “We luisteren bij die afspraak vooral naar wat de eigenaar vertelt over de geschiedenis van de woning. Waarom staat die woning leeg? Waarom verkoopt de eigenaar die niet? Sommige woningen staan al meer dan 20 jaar leeg. Dat komt vaak door de emotionele waarde van de woning. Maar ook een gebrek aan tijd en energie speelt een belangrijke rol. Soms weet de eigenaar simpelweg niet hoe eraan te beginnen.”

**Roel:** “Bij dat eerste bezoek meten we ook de woning op en maken we een technische planning en budgettaire raming. Twee dagen later sturen we het plan van aanpak door. De mate waarin een eigenaar wil renoveren, kan uiteraard verschillen. Wij geven in ieder geval mee wat wij zeker willen renoveren. We leggen de eigenaar uit welke subsidies er mogelijk zijn en hoeveel de eigenaar zelf nog moet investeren. Wanneer er een akkoord is, komen we met de aannemer langs. Is er geen akkoord, dan zitten we nog eens met de eigenaar samen en zoeken we oplossingen voor de pijnpunten. Eens de werken afgerond zijn, schakelen we een sociaal verhuurkantoor in.”

**An:** “We rekenen op het sociaal verhuurkantoor om de plaatsbeschrijving en het huurcontract op te stellen. Dat is het moment waarop wij het project uit handen geven.”

### Laten jullie de eigenaars weten wat de minimale energienormen zijn?

**An:** “Het sociaal verhuurkantoor volgt de normen van de Vlaamse Codex, al zijn die op het vlak van energie niet



De renovatie

zo streng. Dus wij proberen een stapje verder te gaan. Bij dakisolatie raden wij de eigenaars bijvoorbeeld aan om meteen te kiezen voor 15 à 20 cm isolatie, in plaats van de minimale vereiste van 4 cm. We overtuigen hen om de basis van de woning in orde te laten brengen volgens de klimaatdoelstellingen.”

### Wat zijn de voordelen voor eigenaars om via jullie te renoveren?

**An:** “Wij ontzorgen de eigenaars volledig tijdens de renovatiewerken. We staan namelijk wekelijks in contact met de aannemers en we zijn hun eerste aanspreekpunt. De eigenaar kiest zelf in welke mate hij betrokken wil zijn. Wanneer de eigenaar later aan het sociale verhuurkantoor gaat verhuren, heeft hij bovendien recht op verhoogde premies.”

**Roel:** “In Vlaams-Brabant geeft de provincie ook een renteloze lening van 25.000 euro wanneer je sociaal verhuurt.”

### Hoe vinden jullie de weg naar de eigenaars?

**Roel:** “Meestal zijn het de eigenaars die contact met ons opnemen. Door de privacywetgeving mogen wij zelf niet actief op zoek gaan naar eigenaars van leegstaande panden.”

**An:** “Dat is inderdaad een belangrijke drempel. Nu zijn we beperkt tot een brief die de gemeente naar de eigenaars stuurt met de vermelding van ons project en met onze brochure. We proberen dus via publiciteit en pers-aandacht WarmNest extra in de kijker te zetten.”

**Roel:** “Het gebeurt dat het sociaal verhuurkantoor en het woonloket van de gemeente eigenaars met ons in contact brengt. De informatiestroom sijpelt al goed door.”

**An:** “Ook via woonconsulenten en de Woonwinkel worden eigenaars warm gemaakt om met ons in zee te gaan.”

**Roel:** “Sinds kort melden ook investeerders zich aan. Zij zijn op zoek naar een leegstaand pand waarin ze kunnen investeren.”

**An:** “Oorspronkelijk was dat niet het plan, maar we zien wel een opportuniteit. We gaan die piste nu verder onderzoeken.”

### Hoe verloopt de samenwerking met de eigenaars?

**Roel:** “Voorlopig verloopt die heel

“Het is onze ambitie om alle betrokken partijen samen te brengen als één front, met eenzelfde doel voor ogen.”





goed. Soms is het eindresultaat iets anders dan wat de eigenaars voor ogen hadden, maar dat zorgde nog niet voor een conflict.”

**An:** “We bespreken het volledige renovatieproject steeds met de eigenaar. Indien er toch iets verandert, verwittigen we hem meteen.”

**Roel:** “Soms heerst er een negatief beeld over sociaal verhuren bij de eigenaars. Ze willen graag weten wie

er in hun huis komt wonen, maar dat moeten ze natuurlijk uit handen geven. Het is onze taak om dat negatieve beeld te doorprikken.”

**An:** “Al willen eigenaars vaak net sociaal verhuren omdat ze problemen hebben gehad bij private verhuur. Daarnaast proberen we hen ervan te overtuigen dat hun woning echt een verschil kan maken voor gezinnen, aangezien de wachtlijst voor een sociale woning zo lang is.”



## Het resultaat

**Het streefdoel van Vlaanderen is 30 gerenoveerde woningen na drie jaar tijd, maar WarmNest wil meer dan dat.**

### Zijn er nog andere projecten die heel Vlaanderen betrekken?

**Roel:** “We hebben subsidies gekregen om na te denken over wat de beste mogelijkheden zijn voor de provincie. We willen zeker verdergaan met dit project. De connectie met de gemeenten is daarbij heel belangrijk. Momenteel kunnen we nog niet ruimer gaan dan de provinciegrenzen omdat we afhankelijk zijn van die subsidies en niet zelfbedruipend zijn.”

**An:** “We denken inderdaad na over hoe we het project verder kunnen uitbouwen. Ook de sociale verhuurkantoren zijn vragende partij voor het voortbestaan van WarmNest.”

### Kunnen jullie al iets meegeven over de resultaten?

**An:** “In november 2019 startten we het project op. Sinds mei 2020 namen een zestigtal eigenaars contact met ons op. Daarvan zijn er 11 wooneenheden die effectief in renovatie gingen en die eind september werden afgewerkt. Op dit moment zijn we met een vijftiental eigenaars in gesprek om een renovatieproject op te starten.”

### Wat is jullie streefdoel? Wanneer is het project voor jullie geslaagd?

**Roel:** “Het streefdoel van Vlaanderen is 30 gerenoveerde woningen na drie jaar tijd, maar we willen meer dan dat. Het is onze ambitie om alle betrokken partijen samen te brengen als één front, met eenzelfde doel voor ogen.”

**An:** “Ik vind het project al deels geslaagd, want ik had nooit verwacht dat we op een jaar tijd zoveel geïnteresseerde eigenaars zouden bereiken. Er heerst bovendien een positieve sfeer tussen alle partners van onze bestaande samenwerkingen. Dat enthousiasme is essentieel om eigenaars te bereiken en hen te overtuigen van het belang van ons project.”

**Roel:** “Dus ... een schouderklopje voor onszelf!”



[roel.vanhee@3wplus.be](mailto:roel.vanhee@3wplus.be)  
[an.verspecht@klimaatpunt.be](mailto:an.verspecht@klimaatpunt.be)



[www.facebook.com/WarmNestproject](https://www.facebook.com/WarmNestproject)

## 8 VRAGEN OM MEE TE STARTEN

# Een gedragen communicatieplan opstellen

Hoe kom je voor jouw organisatie tot een gedragen communicatieplan? En uit welke onderdelen bestaat zo'n plan? Die vragen stelden we aan Wil Michels, communicatie-expert en auteur van verschillende communicatieboeken. Hij zette tijdens een opleiding voor sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren enkele tips op een rij.

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE  
FOTO WIL MICHELS

“Soms werken organisaties zonder planmatige aanpak”, vertelt **Wil**. “Ze hebben het zo druk dat er geen tijd overblijft om hun communicatieaanpak grondig op papier te zetten. Communicatie wordt dan een ad-hocactiviteit. De communicatieacties versterken elkaar niet en er ontstaat geen meerwaarde tussen de middelen. Mijn eerste tip voor krachtige communicatie is dus: zorg voor een sterke samenhang tussen de verschillende communicatieacties.”

### Communicatie moet een doel hebben

Volgens **Wil** start het communicatieplan op het niveau van de organisatie. “Communicatie is geen doel op zich. De organisatievraag bepaalt de communicatievraag en de organisatiedoelen bepalen de communicatiedoelen.

Verdiep je dus in de organisatie. Wat speelt er? Waar ligt het management 's nachts van wakker? Besteed altijd voldoende aandacht aan de verkenning van de echte vraag. Wat is het werkelijke probleem? Een moeizame relatie met (kandidaat-)huurders kan bijvoorbeeld een imagoprobleem zijn. Maar het kan ook zijn dat de dienstverlening niet goed zit. Als je niet onderzoekt wat er echt speelt in de organisatie, vind je nooit de juiste aanpak.”

### Een plan bepaalt de focus

“In de praktijk voer je een communicatieplan nooit van A tot Z uit. Je kijkt er regelmatig vanaf omdat de interne en externe context van een organisatie snel verandert. Een plan geeft vooral aan waar de focus ligt,” stelt **Wil** vast. “Daarnaast biedt het anderen binnen

**Wil Michels**  
communicatie-expert



1

Stel jezelf deze acht vragen en je bent al een heel eind op weg met de uitwerking van jouw communicatieplan.

Wat zijn de belangrijkste organisatievragen?

2

Wat zijn de kernwaarden van onze organisatie?

3

Welke trends in de maatschappij hebben een invloed op de communicatie van onze organisatie?

4

Wie zijn de 10 belangrijkste stakeholders die mee onze doelen en communicatie bepalen? Welke invloed en betrokkenheid hebben ze?



de organisatie meer inzicht over de communicatieaanpak voor de komende periode. Het communicatieplan bevat namelijk de doelen, de doelgroepen, de kernboodschappen, de acties, de middelenmix en hun onderlinge samenhang.”

## Geen standaard, wel vaste elementen

Wil heeft al ondervonden dat elk communicatieplan maatwerk is. “Een standaardaanpak bestaat helaas niet. Je ontwerpt op basis van een concrete analyse een aanpak die alleen voor jouw organisatie werkt. Houd je daar onvolgende rekening mee? Dan is de kans groot dat jouw plan in de kast belandt wegens ‘te ambitieus’ of ‘onrealistisch.’”

## Wie is de probleemeigenaar?

“Zorg ervoor dat het duidelijk is wie de probleemeigenaar is”, tipt **Wil**. “De probleemeigenaar is de persoon of het team in de organisatie voor wie het van groot belang is dat er daadwerkelijk een oplossing komt voor de communicatievraag. Dat kan bijvoorbeeld een directielid zijn. Is er naast het communicatieteam of de communicatiemedewerker geen probleemeigenaar? Dan kan je ook een leuke strategie bedenken, al is het probleem dan vaak dat achteraf de drive ontbreekt om de strategie daadwerkelijk uit te voeren.”

## Houd het simpel: KISS

“Gebruik bij de formulering van de kernboodschap de KISS-formule: Keep

It Short and Simple. Probeer niet alles te vertellen, maar leg de nadruk op één aspect. Beperk je tot één belofte. Ga niet stapelen met boodschappen als: ‘Wij zijn én bereikbaar én klantvriendelijk én innovatief én ...’ Dat krijg je in één campagne of actie simpelweg niet uitgelegd”, vult **Wil** nog aan.

## Trends: beeldende, mobiele en persoonlijke communicatie

“Tekst was eeuwenlang dominant”, legt **Wil** uit. “Nu staat (bewegend) beeld centraal. Radio is vervangen door tv, blogs zijn vervangen door vlogs, en ook Instagram en YouTube zijn razend populair. Daar moet je rekening mee houden. Zo bevat je website het best video’s. Zeker bij praktische toelichtingen als: hoe onderhoud ik mijn rookmelder, hoe meld of repareer ik een lek, wat doe ik als ik ga verhuizen, ...”

“Bedenk dat veel mensen in de eerste plaats hun smartphone gebruiken. Soms is het dus nuttig om mobiel gebruik voorrang te geven in de communicatiemix. De uitdaging daarbij is de digitale communicatie toch persoonlijk te maken. Organisaties als Coolblue of Carglass zijn daar erg sterk in. Daar kan iedereen wat van leren.”

Een communicatieplan is en blijft maatwerk.



5

Bij welke doelgroepen moet de communicatie terechtkomen? Welke segmenten vallen daar nog onder?

6

Wat zijn de communicatie-doelen? Deel die vervolgens op in kennis-, houdings- en gedragsdoelen (weten, vinden, doen).

7

Wat is de kernboodschap van onze communicatie in één zin? Wat is de kernboodschap voor onze doelgroep(en) of stakeholder(s)?

8

Welke communicatiemiddelen hebben we ter beschikking? Zijn er middelen die we willen opstarten, stoppen, verminderen of vermeerderen?

# Herbronnen is half gewonnen

Anno 2021 wordt in Noordwest-Europa slechts 1% van alle bouwmaterialen hergebruikt. Ondanks de vele mogelijkheden tot technisch hergebruik worden ze nu vooral gerecycleerd, wat resulteert in een verhoogde milieubelasting en verlies aan intrinsieke waarde. We polsen bij Arne Vande Capelle van het Brusselse Rotor over de hernieuwde interesse in circulariteit en hoe dat kan toegepast worden in sociale woningbouw.



## Materialen hergebruiken of recycleren: twee geheel verschillende verwerkingsstrategieën. Kan je dat toelichten?

**Arne:** "Dat klopt. Bij recyclage gaat de oorspronkelijke vorm van het materiaal altijd verloren. Bijkomend vergt recyclage telkens opnieuw een energie-input. Bij hergebruik worden materialen in hun oorspronkelijke vorm en functie opnieuw ingezet. De initiële energie om het product tot die vorm te krijgen gaat hier niet verloren. Met Rotor zetten we volop in op die circulariteit."

## Ondanks de opmars van hergebruik bestaat er een grote kloof tussen de hergebruiksector en de mainstream bouwsector. Hoe komt dat?

"Tot WO II zat circulariteit diep ingebakken in de bouwwereld. In de periode daarna zwakte dat af door de industrialisatie. Nieuwe materialen werden telkens goedkoper en goedkoper."

"Vandaag heb je in België een 100-tal bedrijven die gerecupereerde materialen opnieuw op de markt brengen. Bij Rotor vinden we het belangrijk om ondernemingen en organisaties opnieuw in contact te brengen met de hergebruiksector. Want circulariteit is nu al mogelijk. Een randvoorwaarde voor de hergebruikhandelaars is wel dat die beschikken over een voldoende grote aanbod- en



opslagcapaciteit, om daadkrachtig en efficiënt te kunnen inspelen op de vraag."

## Hoe valt die vertrouwensband op te bouwen tussen de hergebruiksector en meer specifiek de sociale woningbouw?

"We moeten ernaar streven het contact met de mainstream bouwsector stapsgewijs te herstellen, en dat op een wederzijdse manier. De hergebruiksector zelf is grote bouwheren zoals SHM's immers niet meer gewoon. Voor deze bedrijven is stock- en





## Rotor voor publieke opdrachtgevers

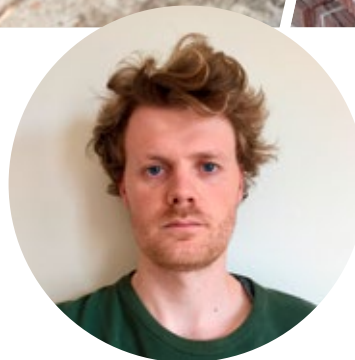
Rotor is een coöperatieve ontwerppraktijk die de organisatie van onze directe materiële omgeving onderzoekt. In 2016 richtten ze de spin-off Rotor DC op. Rotor DC demonteert, verwerkt en verhandelt herbruikbare bouwmaterialen. De voorbije twee jaar heeft Rotor meegewerkt aan het Interreg-project FCRBE, met als doel publieke opdrachtgevers vertrouwd te maken met de integratie van hergebruik binnen aanbestedingen. Met een opensourcedocumentenset wil Rotor bouwheren de tools geven om met vertrouwen een project aan te vatten gericht op hergebruik van bouwmaterialen.



Meer informatie? [www.rotordb.org](http://www.rotordb.org),  
[www.opalis.eu](http://www.opalis.eu) en [www.nweurope.eu/fcrbe](http://www.nweurope.eu/fcrbe)



buffercapaciteit een belangrijk criterium om op de website van Rotor te verschijnen. Verder raden we geïnteresseerde SHM's aan om vertrouwen op te bouwen door te starten met de integratie van een beperkt aantal bouwmaterialen uit de hergebruiksector. Een belangrijke strategie is om in het bestek deze materialen louter naar essentie te specificeren, zoals de kleur en dikte van een vloertegel. Hoe opener er wordt beschreven, hoe groter de kans bestaat tot beschikbaarheid en stock."



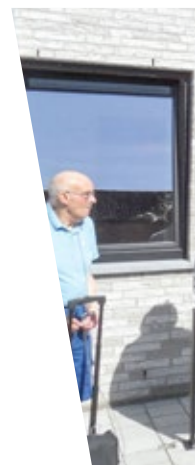
**Arne Vande  
Capelle**  
Projectleider bij Rotor

"We willen ondernemingen en organisaties weer in contact brengen met de hergebruiksector. Want circulariteit is nu al mogelijk."





Om haar 100-jarige bestaan te vieren organiseerde DE ARK de 'Klapzomer' met allerlei gratis en hartverwarmende activiteiten.



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

## DE OOSTENDSE HAARD ORGANISEERT FOTOWEDSTRIJD

# 'Toon ons jouw groene vingers'

De Oostendse Haard organiseerde tijdens de zomer een fotowedstrijd voor haar huurders. Het was de bedoeling hen te motiveren om in hun tuin te werken, hun balkon op te fleuren of bloemen in huis te halen. De winnaars kregen een bloemencadeaubon van 50 euro, uit te geven bij een lokale handelaar.

"We hebben heel wat huurders die hun tuin of terras tot in de puntjes verzorgen. Dat mag best gezien worden, vinden wij. In onze woningen schuilen ongetwijfeld ook prachtige plantenhoekjes. Dankzij deze fotowedstrijd hebben onze huurders hun groene vingers kunnen laten zien", vertelt directeur **Vanessa Vens**.

**Dany Neirynek** was een van de winnaars in de categorie 'tuin'. Hij vond het een hele eer

om die prijs te winnen, zo vertelt hij: "Toen ik hier kwam wonen, heb ik heel wat uren in mijn tuintje gewerkt. Een echte metamorfose heeft het ondergaan. Ik ben enorm fier op mijn gezellige stadstuin. Het is mijn permanent openluchtmuseum. Hier neem ik elke dag mijn 10 minuten vakantie. Wat een eer dat ik deze prijs mag winnen."

De winnaar van de categorie 'plantenhoek' was **Palmire Declerck**: "We hebben hier met enkele bewoners even getuinierd. Maar ondertussen wil de rug niet meer zo goed mee en zijn we ermee gestopt. Mijn woning staat wel nog steeds vol met planten. Voor mijn deelname aan de wedstrijd heb ik ze allemaal bij elkaar gezet, anders kreeg ik ze onmogelijk op de foto. Maar er kan nog altijd eentje bij *(lacht)*."



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



Met de campagne 'Het werkt perfect met wat respect' gaat Ninove-Welzijn in gesprek met haar huurders over respectvol gedrag.



Op 15 september ondertekende De Noorderkempen, samen met toekomstige bewoners en de gemeente Arendonk, het samenlevingscharter van het cohousingproject 't Klooster.



Op de hoek van de Alsebergsesteenweg en de Molenstraat in Linkebeek verwezenlijkt Providentia, samen met Vlabinvest, een betaalbaar woonproject.



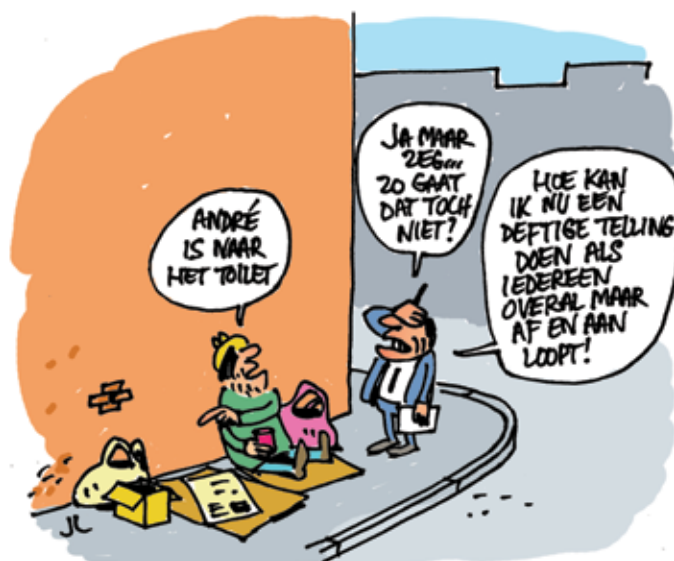
Nieuw Sint-Truiden (NST) stelt voor haar 100-jarige bestaan een gloednieuw logo en huurderskrantje voor.



In de Tramstraat in Zwevezele staan acht nieuwe sociale huurappartementen voor senioren en mensen met mobiliteitsproblemen van SHM Vivendo.



MET WOONBOXEN LEEGSTAANDE KANTOORRUIMTES TIJDELIJK HERBESTEMMEN



GRONDIGE DAK- EN THUISLOZEN-TELLING IN STAD LEUVEN





KLANT IN ZICHT

## “Ik heb hier een echte thuis gevonden”

Gaston reed met de bus in de toeristische sector. Hij was een echte snelheidsduivel en een fervente sporter. Tot een hersentumor zijn leven totaal veranderde. Intussen woont hij sinds een jaar in een woning van Sociaal Verhuurkantoor Webra in Asse. In het gebouw werden drie jaar geleden 21 appartementen verhuurd. De rest van het gebouw bestaat uit een medisch pedagogisch centrum waarin activiteiten worden aangeboden aan mensen met een verstandelijke beperking.

“Vroeger woonde ik in een studio op de steenweg een kilometer hiervandaan. Ik huurde de studio op de private huurmarkt. Het lawaai van het verkeer moest ik erbij nemen. Ik stond een jaar op de wachtlijst voor mijn huidige woning. Ik kende het gebouw en ik wou hier heel graag komen wonen. Ik voel me aangetrokken door de rustieke stijl. Vanaf de eerste dag ben ik hier op mijn gemak. Ik heb hier zelfs een vakantiegevoel. Liefst van al zou ik hier voor de rest van mijn leven blijven wonen.”

“Het appartement is perfect voor mij. Het is hier heel mooi en rustig en vanuit het appartement heb je zicht op groen. 's Morgens hoor ik de vogeltjes fluiten. Ook handig dat er in de buurt veel supermarkten zijn en dat ik met mijn scooter op vijf minuten in het centrum sta. De infrastructuur van het

gebouw is bovendien goed aangepast voor mij. Er zijn geen trappen en er is een ruime badkamer en een aparte slaapkamer.”

“Ik ben een echte levensgenieter. Ik hou ervan iets lekker klaar te maken voor mezelf en ik maak het hier graag gezellig. Ik heb een goede vriend die als kok heeft gewerkt in een sterrenrestaurant. Hij kookte hier eens een volledig diner. Mijn grote droom is om eens in een sterrenrestaurant te gaan eten.”

“Op zondag vind je me niet thuis, dan ben ik een pintje gaan drinken op café. Verder wandel ik dagelijks drie rondjes rond het gebouw met een medebewoner. Alleen komt het er niet van. Met twee is het aangenamer. Ik heb wat frisse lucht, beweging en een goede babbel. Ons traject bedraagt exact 1.200 meter. Ik heb dat met mijn scooter uitgemeten.”

### WIE IS DE BEWONER?

#### Gaston Pelicaen

51 jaar oud /  
Woont samen met kater Felix in Asse /  
Gaat elke woensdag-namiddag petanquen op een pleintje in de buurt /  
Verzamelt sinds zijn twaalfde autominiaturen van het merk Citroën en Porsche /  
Bezoekt regelmatig musea, houdt van kastelen en schildert /  
Wil heel graag eens een parachutesprong doen