

# woon woord

NR 59

JANUARI >  
APRIL  
2022

Viermaandelijks - Antwerpen X



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

## Betrek bewoners voor betere oplossingen

Creatieve bewonersparticipatie bij Cordium

### **Geslaagd experiment**

Van dokterswoning naar  
zes BEN-appartementen

### **Nieuw Dak**

Online klantenportaal  
voor huurders

# Een terug- en vooruitblik

Met een nog altijd door corona geplaagd 2021 achter de rug, zijn we benieuwd naar wat het komende jaar brengt. Ik wens je alvast een gezond en hoopvol 2022!

In dit nummer kijken we, zoals dat gebruikelijk is bij een jaarwissel, achteruit en vooruit.

Naar het verleden kijken we met twee knappe erfgoedprojecten. Zo ontdek je de transformatie van een dokterswoning uit het interbellum in Vorselaar tot zes BEN-appartementen door Zonnige Kempen. Voor het project De Gendarmerie, een imposante rijks-wachtkazerne uit 1896 in het centrum van Lier, koos de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting dan weer voor inclusief wonen, waarbij mensen met en zonder zorgvraag samenleven.

Samenleven en de interactie opzoeken, blijven ook in de toekomst meer dan ooit relevant. Uitgedaagd door de coronabeperkingen, zocht en vond Cordium met haar 'Coravan' een nieuwe manier om het contact in de wijken te vergemakkelijken. Samen met bewoners zoekt de maatschappij naar oplossingen voor heel concrete uitdagingen.

Andere verhuurders werken dan weer aan hun digitale bereikbaarheid voor de huurder. Nieuw Dak vertelt in dit nummer waarom zij het zo belangrijk vinden dat huurders ook via een online klantenportaal aanvragen kunnen indienen of gegevens kunnen raadplegen. Ze stellen tevreden vast dat de coronapandemie huurders een duwtje in de rug gaf om het digitale pad te verkennen. Of hoe je uit iets negatiefs ook iets creatiefs kan halen.

En met deze positieve noot wens ik je veel leesplezier!



## Tine Hendrickx

Woordvoerder  
Vlaamse Maatschappij  
voor Sociaal Wonen



## Bewonersparticipatie in Limburg



## Omgebouwde dokterswoning in Vorselaar



## Controle buitenlandse eigendommen



10

Op pad met  
woningcontroleur Erwin



14



Starten als jonge  
architect

20



Momentum:  
pleidooi voor  
collectief  
wonen

24



16

NIEUW DAK

Een online  
klantenportaal  
voor huurders

Verder

- 04 VELDWERK
- 13 NIEUWE REGELS VOOR GAS
- 18 WIJK BERKENHOF
- 19 GEZOND BINNEN
- 26 MENSEN
- 28 KLANT IN ZICHT

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

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

**Hoofdredactie** Tine Hendrickx **VMSW-kernredactie** 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** Jan Loeman (p. 10, 11, 13 en 28) en Emily Ampe (p. 13 en 18).  
**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.

# VELDWERK

TEKST JASMIEN VERMOTE, ADJUNCT VAN DE DIRECTEUR THESAURIE

## SVK PRO

### Private initiatiefnemers bouwen mee aan sociaal wonen

Op 16 november 2021 richtte de VMSW de oproep voor SVK Pro 2021 aan private initiatiefnemers zoals bouwfirmas, ontwikkelaars en investeerders. Via SVK Pro wil de VMSW die private partijen stimuleren om woningen te bouwen die ze voor een lange periode (18 jaar) verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK). 32 SVK's nemen deel aan de procedure, waardoor SVK Pro in 151 gemeentes mogelijk is. Private partijen kunnen zich tot en met 1 februari 2022 kandidaat stellen.

Om zo veel mogelijk ondernemers te overtuigen om mee te bouwen aan sociaal wonen, promootte de VMSW met een online videocampagne niet alleen SVK Pro, maar ook CBO- en Design & Build-appartementen.



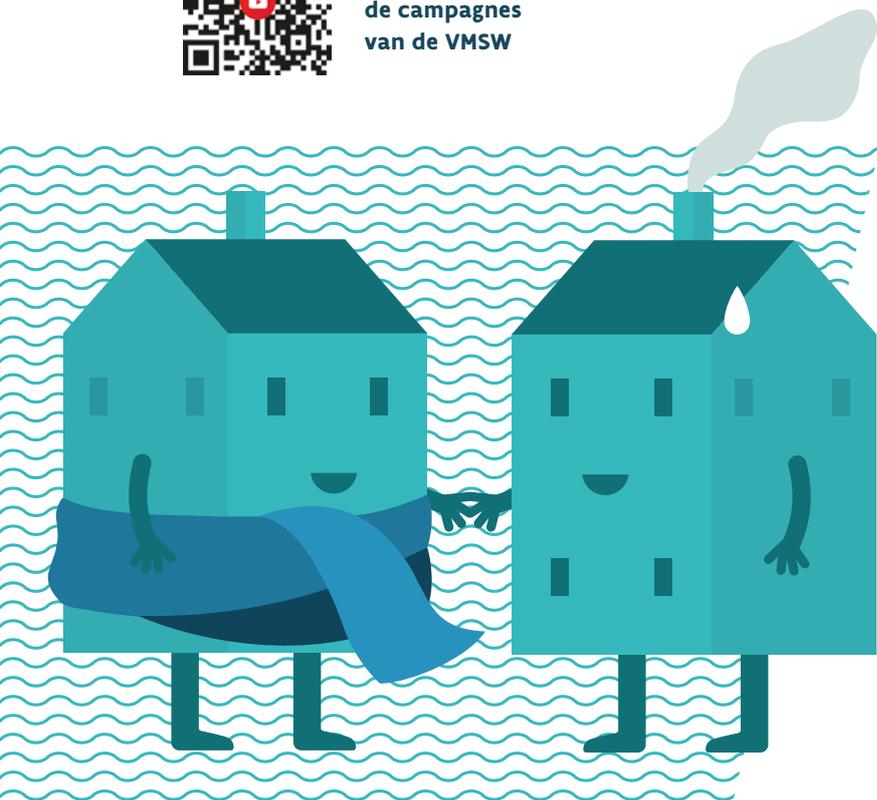
Vind hier meer informatie over de campagnes van de VMSW



## WOONMAATSCHAPPIJEN

### Definitieve goedkeuring uitvoeringsbesluit

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 17 december 2021 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit hiervoor definitief goed. De VMSW ondersteunt SHM's en SVK's bij de juridische en feitelijke omvorming tot woonmaatschappijen.



**MEER WETEN?**

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

## DESIGN &amp; INSULATE

## Versneld renoveren en isoleren van daken

Eind 2020 introduceerde de VMSW een Design & Insulate-procedure voor het versneld renoveren en isoleren van daken. Binnen die procedure werden twee raamovereenkomsten afgesloten, goed voor zowel platte als hellende daken in alle Vlaamse provincies. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kunnen binnen die raamovereenkomsten deelopdrachten bestellen en onmiddellijk optreden als bouwheer. Daarnaast kunnen ze een specifieke offerte afroepen, gebaseerd op een lijst met al vastgelegde prijzen. De SHM's kunnen nog zeker tot eind 2022 deelopdrachten bestellen via die raamovereenkomsten. Daarna zijn ze met twee jaar verlengbaar.

**Meer informatie?****Praktische informatie over bestellingen?**

(inloggen noodzakelijk)



## BETER ISOLEREN VOOR EEN LAGERE ENERGIEFACTUUR

## Anders verwarmen en minder betalen? Het kan!

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap en Fluvius lanceerden een campagne voor de huishoudens die hun woning en sanitair water verwarmen met uitsluitend nachttarief. Tegen 2028 wil VREG dat uitsluitend nachttarief afbouwen. De Vlaamse overheid wil gezinnen aanzetten om op een andere manier te verwarmen en tegelijk de woning extra te isoleren. Die gezinnen kunnen een beroep doen op verhoogde energiepremies voor de isolatie van daken, vloeren en muren, en op premies voor hoogrendementsbeglazing, een warmtepomp of een warmtepompboiler. Als extra stimulans kunnen huishoudens met uitsluitend nachttarief voortaan ook tot 15.000 euro renteloos lenen via het Energiehuis om hun woning energiezuiniger te maken.



Ontdek via deze QR-code of je recht hebt op verhoogde energiepremies



Meer informatie over het exclusief nachttarief vind je hier



Alain

Reinout

Carien

“Als dienst-  
verlenend  
bedrijf moet  
je je diensten  
en de beleving  
ervan in vraag  
durven stellen.”

Alain Bielen, directeur  
van Cordium

# Cordium betreft zijn bewoners

De Limburgse sociale huisvestingsmaatschappij Cordium bouwt en beheert sociale woningen in Alken, Bilzen, Hoeselt, Hasselt en Kortesseem. De organisatie heeft een groot hart voor zijn bewoners en draagt een correcte dienstverlening hoog in het vaandel. De bewoners betrekken is volgens hen dé manier om uitdagingen correct aan te gaan.

“Bij Cordium zijn we cordiaal, hartelijk.” Bewoners betrekken en naar hen luisteren, maakt sinds jaren deel uit van de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). We spraken met voorzitter **Carien Neven**, directeur **Alain Bielen** en de verantwoordelijke van de bewonerswerking, **Reinout Van Der Sijpe**.

## Fundamentele houding

**Reinout:** “Bewoners betrekken, doe je niet één keer omdat het moet. Het is een continu traject. Het scharniermoment kwam er naar aanleiding van ons 50-jarig jubileum in 2013. We beseften dat er een grote kloof gaapte tussen wat een SHM doet en wat een bewoner verwacht of beleeft. Onze bewoners betrekken om de juiste beslissingen te nemen, is intussen vanzelfsprekend geworden.”

**Alain:** “Als dienstverlenend bedrijf moet je je diensten en de beleving ervan in vraag durven stellen. Een traditionele bevraging geeft de respondenten wel anonimiteit, maar de resultaten zeggen niet genoeg. Je mist context en nuance.”

**Reinout:** “Daarom bevroegen we de bewoners op een andere manier, via een ‘aan tafel’-concept. We trokken naar de bewoners met een tafel, een kop koffie en een stukje taart. Er ontstond een ongedwongen dialoog waarin kritiek geuit mocht worden.

Zo kom je meer te weten dan met een droge enquête. Dankzij het nieuwe concept vonden de bewoners ons makkelijker, en wij hen ook.”

**Alain:** “Het informele karakter van zo’n initiatief verlaagt de drempel voor de huurders om hun verhaal te doen. We luisteren en zien elkaar als gelijke partners.”

**Reinout:** “Net als mijn collega’s van de sociale dienst, volgde ik een opleiding appreciative inquiry. Daarbij leer je om constructieve gesprekken aan te gaan en op te bouwen. Je leert gesprekken positief en enthousiast aan te pakken, en dat praat gemakkelijker. Je gaat niet uit van problemen, maar die komen tijdens het gesprek zelf naar boven. Mensen nuanceren en kaderen meer en zoeken constructief mee naar oplossingen. Zo leer je als SHM door de ogen van je huurders te kijken.”

**Carien:** “Wij krijgen ook de mogelijkheid om door te vragen: hoe komt het dat je je zo voelt en waarom ervaar je dat op die manier? Zo kom je sneller tot een concrete oplossing die beide partijen ten goede komt. De verschillende standpunten versterken elkaar en vullen elkaar aan.”

**Alain:** “Je moet als organisatie goesting hebben om je diensten aan te passen als dat de leefkwaliteit van de bewoners bevordert. Bewoners betrekken is geen

window dressing, maar een fundamentele houding voor een bedrijf als een SHM. Als je oprecht luistert naar je huurders, leer je veel over jezelf. Zo waren er zaken waarvan we dachten dat de huurders er zwaar aan zouden tillen, maar dat bleek niet het geval. Andere dingen hadden we dan weer onderschat.”

## Betrekken, uitdragen en verdedigen

**Reinout:** “Onze grote kracht is dat de raad van bestuur (RVB) van Cordium het betrekken van bewoners niet in vraag stelt. Initiatieven van en rond bewoners worden aangemoedigd en dat zorgt voor creativiteit en enthousiasme bij alle collega’s.”

**Carien:** “De positieve resultaten zijn talrijk. Een gelukkige huurder draagt beter zorg voor zijn woning en omgeving. Een goede sociale dynamiek in een wijk zorgt voor minder overlast. Dat laatste is belangrijk om het bestuur mee te krijgen in dit verhaal. Je kan blijven bouwen, maar als het samenleven niet werkt, dan werkt het wonen ook niet. Ons uiteindelijke doel is om ervoor te zorgen dat mensen met een beperkt budget toegang hebben tot een betaalbare en kwalitatieve woning. Dat moet een directie aan haar RVB kunnen verkopen. Door bevoegde schepenen in onze RVB te laten zetelen, zorgen wij voor een meer betrokken bestuur.”

## Stap zelf naar de bewoners

**Reinout:** “Het idee ‘de Coravan’ ontstond vijf jaar geleden als mobiel verlengstuk van het ‘aan tafel’-concept. Corona deed ons teruggrijpen naar dat idee. In het begin van de lockdown durfden zowel bewoners als medewerkers van Cordium minder contact met elkaar te leggen. Zo ontstond de Coravan. Met dit mobiele kantoor, als vervanging van het wijklokaal, trokken we naar de wijken en maakten we ons concept bekend. De Coravan zorgde ervoor dat we opnieuw, en op een veilige manier, in gesprek traden met de bewoners.”

**Alain:** “In de toekomst zullen we de Coravan stelselmatig inplannen in de wijken. Op die manier moeten onze huurders niet per se naar ons kantoor komen, maar kunnen ze wachten tot wij bij hen langskomen. Voor minder mobiele huurders maakt dat een groot verschil. Ondertussen weten we dat een drietal SHM’s aan hun eigen versie van de Coravan werken, dat is fantastisch.”

## Laat de bewoners aan het woord

**Carien:** “Het is belangrijk om onderwerpen op een natuurlijke manier aan te snijden. Kom dus niet aandraven met vooroordelen of stellingen die je wil bespreken, maar laat de bewoners mee de regie van het gesprek voeren en thema’s aanbrengen. Geef ook duidelijk aan waarmee je wel of niet aan de slag zal gaan. Transparante communicatie is van groot belang voor een goede relatie met de huurders.”

**Reinout:** “Ter ere van ons 50-jarig bestaan publiceerden we een boekje waarin we bewoners hun verhaal lieten doen. Het waren stuk voor stuk sterkmakers die zich inzetten voor hun wijk en hun burens en die zich ontpopten tot een soort van opbouwwerkers. Dat zijn sleutelfiguren.”

**Carien:** “Dergelijke initiatieven zorgen voor een beter en realistischer beeld van de bewoners van onze wijken. Er heersen vaak onterechte vooroordelen over de bewoners van sociale wijken.

Door sterkmakers aan het woord te laten en door positieve verhalen te brengen, doorprik je die vooroordelen en maak je publiciteit voor je eigen product.”

## Leren relativeren

**Reinout:** “Uiteraard zullen we nooit iedereens beste vriend zijn. We blijven een huisbaas met een regierol die ook moet kunnen sanctioneren. De rechten en de plichten van de SHM en de huurders proberen we echter wel via een dialoog met elkaar te matchen.”

**Alain:** “Enerzijds zullen we bewoners blijven teleurstellen, want we kunnen immers niet op alle wensen ingaan. Maar door het goede contact kunnen we onze keuzes beter uitleggen en kunnen we op meer begrip van de huurders rekenen. In zo’n situatie moet je je kwetsbaar durven opstellen en je verontschuldigen. Anderzijds zeg ik vaak aan mijn medewerkers dat er voor die ene ontevreden huurder honderden tevreden huurders zijn. De mening van de meest mondige huurders is niet de algemene teneur, dat hebben die laagdrempelige gesprekken ons geleerd. Want bewoners betrekken, houdt ook in dat je in contact komt met de positieve verhalen en met de mensen die tevreden zijn.”

**Carien:** “We hebben snel ontvonden dat participatie niet meer problemen doet ontstaan. De problemen zijn er al, en door de bewoners te betrekken zorgen we ervoor dat we de problemen op de juiste manier aanpakken. De bewoners niet aan het woord laten, is de andere kant op kijken.”

**Alain:** “Wij hebben een open deur, maar niet alle huurders komen daarop af. Je kan mensen niet verplichten om hun mening te delen. Sommige bewoners en wijken zijn tevreden en hebben ons minder nodig. Die horen we nauwelijks, maar dat moet kunnen. Niet alles wat je doet, zal op evenveel succes stuiten.”



“Door bewoners te betrekken worden problemen op de juiste manier aangepakt.”

Carien Neven,  
voorzitter van Cordium



Het mobiele kantoor zorgde ervoor dat SHM Cordium en haar bewoners op een veilige manier in gesprek konden treden.



## Bewoners betrekken kan op verschillende manieren. De Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten licht er drie uit.

### 1/ Minipublics

Dat kan in de vorm van burgerpanels bijvoorbeeld. De Coravan van Cordium is een mooi voorbeeld van een minipublic. Ze verhogen de betrokkenheid van inwoners, al blijft het moeilijk om alle lagen van de bevolking aan te spreken. In plaats van een algemene oproep, kan er worden gewerkt met een geleide loting uit een database. Dat zorgt voor een meer representatieve vertegenwoordiging en laat minder mondige personen ook aan het woord. Een brief met 'we hebben jou nodig' nodigt de gelote bewoners persoonlijk uit, wat de kans op deelname verhoogt.

### 2/ Digitale democratie

Van online stemmen tot zeer intensieve en sterk begeleide participatieprojecten. Een aantal van die participatievormen steunt op apps en dat kan duur zijn. Een eigen IT'er hebben of een samenwerking met andere organisaties aangaan, kan de kosten drukken. Bij bewonersvergaderingen via de smartphone was de opkomst vaak even groot of zelfs iets groter. Daarnaast bleek het publiek diverser te zijn dan bij fysieke vergaderingen. Bijna alle huurders beschikken namelijk over een smartphone. Het blijft wel zo dat een app alleen niet genoeg is, participatie moet blijven steunen op fysiek contact. Het is dus een en-en-verhaal.

### 3/ Het recht tot uitdagen

Dit recht wordt ook het 'right to challenge' genoemd. Burgers en verenigingen hebben het recht om de publieke taak van de overheid zelf in handen te nemen wanneer zij denken een beter en/of goedkoper resultaat te kunnen afleveren. De Vlaamse Regering nam dit recht op in het regeerakkoord. Sommige wijken en appartementsgebouwen passen dit principe al toe. Zo doen de huurders zelf het onderhoud van gemene delen om de huurlasten laag te houden.



# Op pad met een woningcontroleur

TEKST ELSJE LIPPENS, BUSINESS OWNER FOTO'S JAN LOEMAN

Erwin Mertens is woningcontroleur bij Wonen-Vlaanderen. Woningcontroleurs gaan na of woningen voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen uit de Vlaamse Codex Wonen (VCW). Zo'n controle of conformiteitsonderzoek is verplicht in een aantal wettelijk bepaalde situaties. Benieuwd wat zo'n controle inhoudt en hoe de procedure verloopt? Woonwoord ging een voormiddag met Erwin op pad.

**Erwin:** "Ik ben verantwoordelijk voor het oostelijke deel van de provincie Vlaams-Brabant, van Vilvoorde tot Sint-Genesius-Rode. Ik leg dus heel wat kilometers af met de wagen. Door die langere afstanden en bijhorende files, wissel ik een volledige dag controles af met een dag administratief werk. Dat doe ik thuis, of in niet-coronatijden op kantoor in Leuven."

 **7 uur** "Ik start mijn dag met het overlopen van mijn e-mails en de nieuwe taken in onze online toepassing VLOK (Vlaams Loket Woningkwaliteit). Zo ontvang ik de aanvragen voor een woningcontrole. Op basis van de deadlines van de controles en de ligging van de woningen, maak ik een zo efficiënt mogelijke planning."



🕒 7 uur



🕒 10 uur

## Het verschil tussen een wooninspectie en een woningcontrole?

Ook de Vlaamse Wooninspectie maakt deel uit van het agentschap Wonen-Vlaanderen. De wooninspecteurs treden enkel op bij strafrechtelijke procedures. Die starten op wanneer woningen verder verhuurd worden ondanks zeer ernstige kwaliteitsproblemen (krotverhuur).

Bij een wooninspectiedossier controleert een wooninspecteur de woning samen met een woningcontroleur. De controleur maakt dan een technisch verslag op, waar de wooninspecteur zich op baseert om een proces-verbaal en eventueel een herstelvordering op te maken. In die herstelvordering vraagt de wooninspecteur het herstel van de gebreken, eventueel een herbestemming of zelfs de sloop van het pand. Daarna worden de herstelvordering en het technische verslag overgemaakt aan het parket.

Wanneer het parket een dagvaarding besluit, kan dat leiden tot een veroordeling van de verhuurder. Hij riskeert een geldboete en/of gevangenisstraf en de verplichting om de woning binnen een bepaalde tijd aan te passen.



OP PAD MET ...

🕒 10.10 uur



🕒 10.25 uur

🕒 9.15 uur “Wanneer de belangrijkste ochtendfiles opgelost zijn, vertrek ik naar mijn eerste afspraken: twee controles van woningen van een sociaal verhuurkantoor (SVK). Ik heb om 10 uur afgesproken aan de eerste woning met de medewerker van het SVK. SVK-woningen worden gecontroleerd op het moment dat ze voor de eerste keer worden ingehuurd en wanneer hun conformiteitsattest vervalt. Zo'n attest is een door de burgemeester ondertekend document dat aantoont dat een woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen. Het attest is tien jaar geldig.”

🕒 10 uur “Ik kom aan bij de eerste woning en start onmiddellijk

met de buitenzijde te bekijken en te fotograferen. Ik noteer onder andere of de ramen dubbele beglazing hebben. Binnen bekijk ik iedere ruimte, neem ik foto's en voer ik opmetingen uit. Op basis van de nettovloeroppervlakte en het aantal woonlokalen wordt de bezettingsnorm van de woning bepaald. De bezettingsnorm is het maximaal aantal bewoners dat toegelaten is.”

“Ik breng in kaart of de woning bepaalde gebreken vertoont. Is de elektrische installatie veilig? Zijn de gastoeistellen veilig aangesloten op de gasleiding? Ik bekijk ook of er voldoende rookmelders aanwezig zijn, of de trap veilig is, of er voldoende verlichting en verluchting is in iedere kamer, enzovoort.”

“De gebreken die we vaststellen tijdens een conformiteitsonderzoek kan je

indelen in drie categorieën. Een klein gebrek is een gebrek van categorie 1 en heeft geen onmiddellijk gevolg. Een gebrek van categorie 2 is een ernstig gebrek dat de levensomstandigheden van de bewoner negatief beïnvloedt en leidt tot een ongeschiktheid. Een gebrek van categorie 3 is een gebrek dat een direct gevaar inhoudt voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners en leidt naast een ongeschiktheid ook tot een onbewoonbaarheid.”

“Jammer genoeg vertoont de woning die we bezoeken heel wat ernstige gebreken: de stopcontacten hangen uit de muur, de elektrische installatie is niet veilig en de trap is veel te steil. Dit zijn gebreken die een direct gevaar vormen voor de bewoners, wat betekent dat de woning onbewoonbaar is. In dit geval was het SVK al op de hoogte van de



🕒 10.45 uur



🕒 10.55 uur



🕒 11.00 uur



🕒 11.10 uur



🕒 11.30 uur

problemen. De medewerker zal op basis van het technische verslag contact opnemen met de verhuurder om te bekijken of hij bereid is de nodige renovatiewerken uit te voeren. Is dat niet het geval, dan wordt de woning niet langer ingehuurd.”

🕒 **10.45 uur** “We nemen de wagen naar een volgende woning van het SVK, twee kilometer verderop. Het gaat om een woning die het SVK wil inhuren. Het contrast met de vorige woning kan niet groter zijn: ik kom terecht in een aangenaam huis met veel licht en ruimte, vlak onder de pittoreske kerktoeren. Ook hier bekijk ik alles in detail: er ontbreekt een valbeveiliging bij een van de ramen en de kamers op de eerste verdieping zijn te laag om mee te kunnen

tellen voor de berekening van de bezettingsnorm. Woonlokalen moeten minstens 2,20 m hoog zijn om mee te tellen als bewoonbare oppervlakte. Gelukkig zijn er nog twee ruime, hoge zolderkamers die dat compenseren.”

🕒 **11.30 uur** We zwaaien Erwin uit. Vandaag zal hij nog twee woningcontroles uitvoeren. Hij controleert niet alleen SVK-woningen. Ook wanneer een huurder een tegemoetkoming in de huurprijs aanvraagt, moet de nieuwe woning voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen en vindt er een conformiteitsonderzoek plaats. Daarnaast stellen controleurs zoals Erwin een technisch verslag op na het conformiteitsonderzoek voor een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Dat gebeurt na een klacht van een huurder. Een gemeentelijk ambtenaar voert dan vaak een vooronderzoek uit. Wanneer blijkt dat de klacht terecht is, voert een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen het conformiteitsonderzoek uit, tenzij de gemeente vrijgesteld is van de voorafgaande adviesverplichting. De gewestelijk ambtenaar geeft een advies aan de burgemeester, die de uiteindelijke beslissing neemt over de eventuele ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Vooraleer de burgemeester die beslissing neemt, respecteert hij de hoorplicht van de verschillende betrokken partijen.

Om ieders privacy te respecteren, koos Erwin er bewust voor om ons mee te nemen naar de controle van twee SVK-woningen. Bij zo'n controle zijn geen huurders betrokken.

# EXPERTS LEGGEN UIT

## Nieuwe regels voor gas- aansluitingen

Sinds 1 januari 2022 moet iedereen die een gasaansluiting plaatst, rekening houden met een nieuwe regelgeving. Veerle De Meulenaer en Emily Ampe leggen uit wat dat betekent voor de sociale woonsector en wat de alternatieven zijn.

### Wat verandert er?

In januari 2021 werd al beslist dat bij nieuwe grote woonprojecten met minstens 25 wooneenheden geen aardgasvoorziening mag komen. Nu wordt dat aantal verlaagd tot 15 wooneenheden. Een pak strenger dus. En die trend zal zich de komende jaren verderzetten, want de Vlaamse Regering wil tegen 2050 het gebruik van fossiele brandstoffen voor de verwarming van onze woningen fors afbouwen.

### Zijn er uitzonderingen?

In nieuwe projecten met meer dan 15 wooneenheden zal je alleen hernieuwbare energiesystemen en systemen met collectieve warmtekrachtkoppeling kunnen plaatsen. Het is wel nog mogelijk om met een beperkt backup-systeem op gas te verwarmen. Dat is nuttig bij de collectieve verwarming van appartementen. Maar het is belangrijk dat de hoofdverwarming voor minstens 85% bestaat uit een hernieuwbaar energiesysteem, zoals een elektrische warmtepomp. Dit hybride systeem heeft als voordeel dat je de kostprijs en het vermogen van je warmtepomp kan beperken.

### Zijn er aandachtspunten voor sociale huisvestingsmaatschappijen?

De sociale huurder moet zich goed informeren over het gebruik van de toestellen. De doorsnee huurder zal een klassieke gasketel verkiezen

omdat gas goedkoper is dan elektriciteit, maar ook omdat die dan makkelijker zijn eigen energieverbruik kan sturen. Bij warmtepompen is dat minder het geval, want die toestellen werken het best als ze continu aanstaan. Daarnaast werkt een warmtepomp op lage temperatuur, waardoor de afgifte via vloerverwarming of radiatoren trager verloopt dan bij een traditionele gasketel.

### Wat zijn de alternatieven voor gasinstallaties?

Warmtepompen. Het meest gebruikte type is de lucht-waterwarmtepomp. Die gebruikt warmte uit de buitenlucht om het water, dat door de vloerverwarming of radiatoren loopt, op te warmen. Vind je die niet mooi of te luid? Dan kan je kiezen voor de bodem-waterwarmtepomp, die warmte via boringen uit de grond haalt. Dit soort warmtepomp is een stuk duurder en volumineuzer, maar kan tijdens de zomermaanden de woning ook passief koelen.

### Meer informatie?



**Veerle De Meulenaer**  
ingenieur studies bouw bij de VMSW



**Emily Ampe**  
expert bouwtechniek bij de VMSW

GESLAAGD EXPERIMENT IN VORSELAAR

# Van dokterswoning naar zes BEN-appartementen



Bouwkundig erfgoed en energiezuinigheid met elkaar verzoenen? Het is niet vanzelfsprekend. Sociale huisvestingsmaatschappij Zonnige Kempen ging de uitdaging aan en realiseerde zes BEN-appartementen in een voormalige dokterswoning uit het interbellum. Daarbij bleef het karaktervolle exterieur zo goed mogelijk bewaard.



**Het vernieuwde huis Van Bockstal is uitgerust met innovatieve en duurzame technieken.**

## Proeftuin voor innovatieve technieken

De appartementen zijn uitgerust met een staalkaart aan innovatieve en duurzame technieken voor de verwarming en het sanitair. Zo installeerde het renovatieteam er een zonneboiler, een brandstofcel en een lucht-waterwarmtepomp in combinatie met hybride zonnepanelen en een alles-in-één-lucht-waterwarmtepomp met een ventilatiesysteem D. Eén appartement bevat naast een elektrische installatie op wisselstroom (AC) ook een installatie op gelijkstroom (DC). Met gelijkspanningstechnologie kunnen elektrische toestellen rechtstreeks op energie van zonnepanelen werken zonder die eerst op het elektriciteitsnet te zetten. Dat gebeurde in samenwerking met UCLL. Het appartement zal tijdelijk als demo-eenheid fungeren. Het opzet is om al die nieuwe technieken te testen in een reële woonomgeving. Thomas More zal het energieverbruik van de diverse installaties monitoren.

Het huis Van Bockstal is een vertrouwd beeld aan de Markt in het centrum van Vorselaar. De imposante woning in nieuwe zakelijkheid dateert uit 1935 en werd opgetrokken voor de huisdokter Van Bockstal en zijn kroostrijke gezin.

Onder impuls van de gemeente kon SHM Zonnige Kempen de woning aankopen voor 386.000 euro. De diepe tuin geeft uit op de Merellaan, wat de mogelijkheid geeft om nog zeven woningen bij te bouwen. De garage naast de woning werd gesloopt om een doorsteek te maken voor wandelaars en fietsers, het Dr. Van Bockstalpad.

## Co-creatie in het renovatieproces

De realisatie maakte deel uit van het project EnergieNeutraal Levensloopbestendig Bouwen (ENLEB). Zo kreeg het renovatieteam met Livin' Architecten en studiebureau Enerdo de ondersteuning van heel wat partners, waaronder Kamp C, UC Leuven-Limburg en Thomas More. Samen gingen zij aan de slag met diverse innovatieve technieken.

## Een huzarenstukje

Aan het volume en de buitengevels werd met het oog op de erfgoedwaarde

nauwelijks geraakt. Voor de opdeling in zes appartementen besliste het renovatieteam om de binnenzijde wel grondig te strippen. Zo vervingen ze voor de brandveiligheid alle houten vloeren door beton met potten en balken. Ook werden de binnenmuren losgekoppeld van de buitenmuren voor een continue binnenisolatie zonder koudebruggen. Een schouw langs de gevel verdween en maakte plaats voor een verticale lichtstraat, omkaderd in cortenstaal. De hieruit gerecupereerde gevelstenen kwamen goed van pas voor het herstellen van ontstane littekens. In het kader van circulair bouwen werden ook de parket- en tegelvloeren elders herbruikt.

## Ieder zijn eigen voordeur

De diepe rondboogdeur en een bestaande zij- en achterdeur geven toegang tot de drie gelijkvloerse appartementen. Achteraan voegde het renovatieteam een stalen trap toe die leidt naar de drie bovenliggende appartementen. Een ruim dakterras doet dienst als gemeenschappelijke buitenruimte. Verder werden de borstweringen discreet verhoogd met behoud van de karakteristieke dakrandelementen. Bovendien is de woning volledig onderkelderd met ruimte voor een gemeenschappelijke fietsenberging en individuele kelderbergingen.

## Kennisdeling en inforuimte

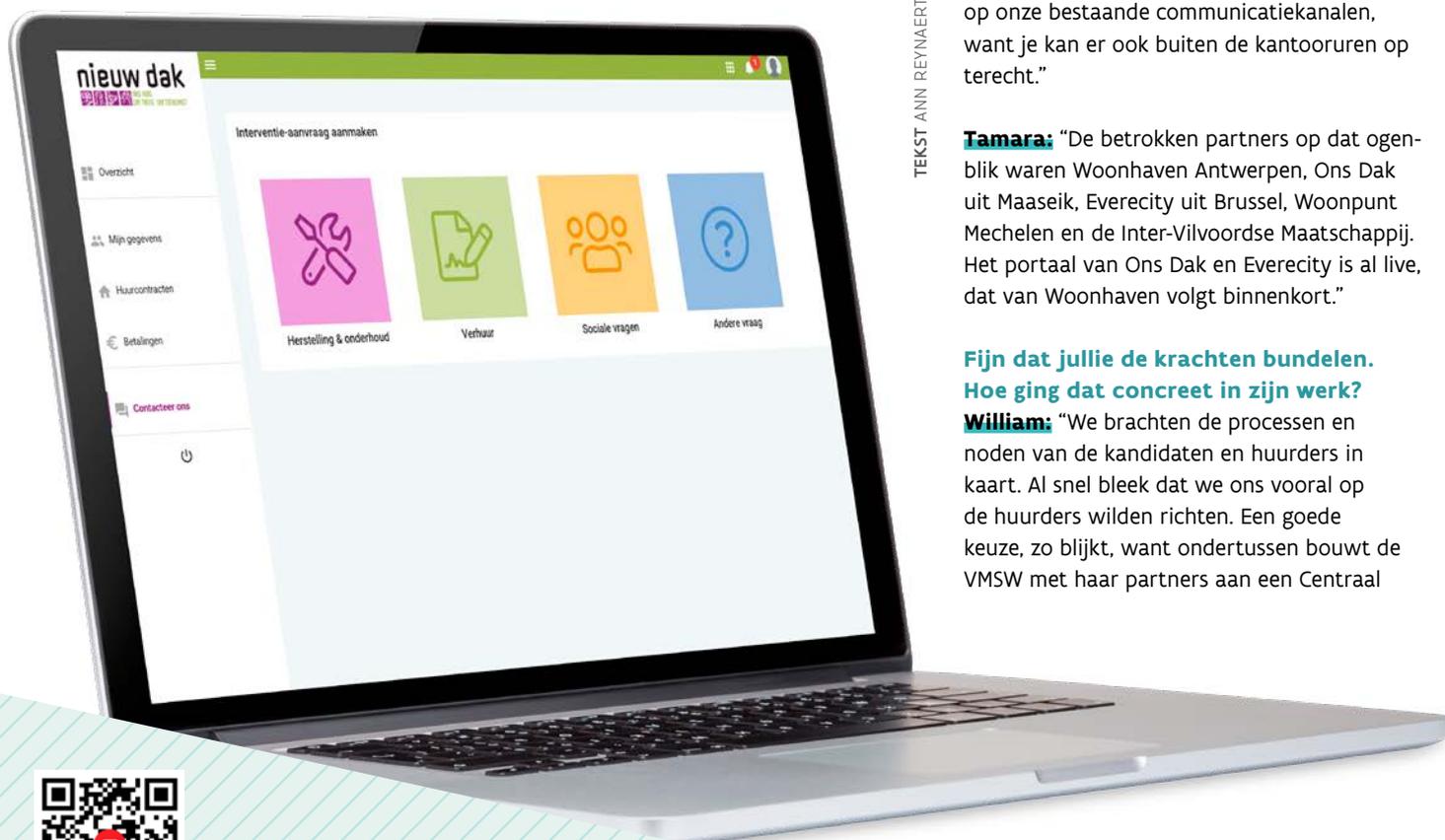
Onder het modernistische bowwindow bevindt zich een inforuimte voor bezoekers of toevallige passanten. Je leert er meer over de woning zelf, de renovatiewerken, de gebruikte technieken en het project ENLEB. Voor zulke innovatieve projecten gaat SHM Zonnige Kempen vooraf op zoek naar extra financiële steun. Zonder subsidies van Europa, de Vlaamse overheid en de provincie Antwerpen was dit project niet haalbaar binnen de kostprijnormen van de VMSW (conformiteit 108%). De renovatiekosten bedroegen 978.000 euro of 163.000 euro per appartement, exclusief btw en studiekosten.

Scan de QR-code voor meer informatie



# Een online klantenportaal voor

Maatschappelijke trends en corona dwingen ons om digitaal te zijn. Dat geldt ook voor de sociale huisvesting. Een mooi voorbeeld hiervan is het online klantenportaal van Nieuw Dak, waar huurders 24/7 terecht kunnen met meldingen, aanvragen en documenten.



TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE FOTO'S NIEUW DAK

Het online klantenportaal 'Mijn Nieuw Dak' ging in de zomer van 2021 live. Teamverantwoordelijke **William Engelen** en stafmedewerker **Tamara Sanna** van de dienst Verhuur en Onthaal bij Nieuw Dak vertellen ons meer over het ontstaan, het gebruik en de voordelen van zo'n online platform.

## Hoe kwam het idee van een online klantenportaal tot stand?

**William:** "Ere wie ere toekomt: onze softwareleverancier Ordiges voelde een tijd geleden aan dat meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen op een digitale manier in contact willen treden met huurders, en vice versa. Het online klantenportaal is een goede aanvulling op onze bestaande communicatiekanalen, want je kan er ook buiten de kantooruren op terecht."

**Tamara:** "De betrokken partners op dat ogenblik waren Woonhaven Antwerpen, Ons Dak uit Maaseik, Everecity uit Brussel, Woonpunt Mechelen en de Inter-Vilvoordse Maatschappij. Het portaal van Ons Dak en Everecity is al live, dat van Woonhaven volgt binnenkort."

## Fijn dat jullie de krachten bundelen. Hoe ging dat concreet in zijn werk?

**William:** "We brachten de processen en noden van de kandidaten en huurders in kaart. Al snel bleek dat we ons vooral op de huurders wilden richten. Een goede keuze, zo blijkt, want ondertussen bouwt de VMSW met haar partners aan een Centraal



Bekijk hier de video over Mijn Nieuw Dak

# huurders



Inschrijvingsregister (CIR) voor de kandidaten van alle woonmaatschappijen.”

**Tamara:** “Dat leverde een mock-up op van alle functionaliteiten die we wilden. Ordiges ontwikkelde het platform My Digiflat. Elke SHM gebruikt de basisfuncties en sleutelt zelf aan formulieren of activeert de modules die hij wenst. Een eigen naam en huisstijl integreren is ook mogelijk.”

**William:** “Het grote voordeel van de samenwerking is dat we de analysekost financieel konden verdelen. Elke SHM gaf zijn sterkte aan de samenwerking: is een SHM sterk in klare taal of hebben ze een grotere IT-dienst? Dan waren dat feedbackrondes waar andere SHM's minder tijd in moesten steken.”

**Tamara:** “En uiteraard maak je geen portaal zonder de doelgroep te bevragen: wij nodigden enkele huurders fysiek uit om een eerste versie van het portaal te evalueren en opdrachten te doorlopen. Dat gaf alle partners nieuwe inzichten en op basis daarvan konden we bijsturen waar nodig.”

## Hoe werkt het portaal en wat zijn de voordelen?

**William:** “Het portaal geeft de huurders een zicht op de informatie die wij hebben over hen en over hun woning. Het laat ook toe om sommige gegevens aan te passen. Verder kunnen huurders sociale, administratieve of financiële zaken melden of aanvragen. Bijvoorbeeld: een gezinslid toevoegen, een huurprijsherziening vragen, een opzeg geven, sociale overlast melden, ... En dat dus 24/7.”

**Tamara:** “De homepage geeft de status van de aanvragen en nieuwsberichten op maat weer. Onze SHM stelt zelf in welke wijzigingen rechtstreeks doorvloeien naar onze database, welke een goedkeuring nodig hebben voor ze automatisch doorstromen en welke volledig

manueel verwerkt worden. Dat zorgt voor een tijdsinstroom aan beide kanten! Gebruikers zijn positief verrast door de snelheid waarmee aanvragen verlopen.”

## Op hoeveel gebruikers mikken jullie?

**William:** “Voorlopig gebruikt 10% van onze totale huurderspopulatie - ofwel 330 huurders - het portaal. In de toekomst hopen we dat een op de twee huurders onder de 55 jaar het platform gebruikt.”

**Tamara:** “Dat is een mooi resultaat, want we gingen voor een ‘zachte’ uitrol met slechts één communicatieactie via brief. Door corona konden we geen demoesessies organiseren en daarom maakten we samen met Ons Dak een filmpje. Opnieuw een mooi bewijs van de samenwerking tussen meerdere SHM's.”

**William:** “We bouwen nog aan een online betalingssysteem waarmee huurders de huur kunnen betalen via het portaal. Ook willen we hen toegang geven tot de documenten uit hun dossier, zoals het huurcontract of bepaalde brieven.”

## Wat hebben jullie er al uit bijgeleerd?

**William:** “Je hebt als organisatie een goede digitale ‘fond’ nodig, met medewerkers die een digitale mindset hebben. Want het vergt een zekere mentale flexibiliteit om af te stappen van telefonische meldingen. Bij ons was die gelukkig al aanwezig.”

“Wat beter kon: in het begin waren we niet duidelijk genoeg over de doelgroep van het portaal, de huurders. We kregen namelijk vragen van kandidaten om zich aan te melden. Verder merken we - grotendeels door corona - een kleine mindsetverandering bij onze huurders. Ze durven al vaker afstappen van een fysiek bezoek of een telefoontje om een - soms complex - proces via het portaal te doorlopen. Dat stemt ons tevreden!”

“Gebruikers zijn positief verrast door de snelheid waarmee aanvragen digitaal verwerkt worden.”

Tamara Sanna, stafmedewerker bij Nieuw Dak



“Een online klantenportaal is een mooie aanvulling op onze bestaande communicatiekanalen.”

William Engelen, teamverantwoordelijke bij Nieuw Dak



## WELKOM IN DE wijk Berkenhof

Ninove Welzijn bouwde de wijk Berkenhof in Ninove. De centrale straat van de wijk is een ontmoetingsplaats voor de bewoners.

### Hoe is het leven in de wijk?



**Geert**  
Pionierbewoner

“Ik woon al meer dan 30 jaar in Ninove en ben hier komen wonen zodra ik kon. Het is hier echt aangenaam wonen. Vorige zomer groeiden in de tuinen van de woningen veel klaprozen. Bij mooi weer gaan we met enkele burens naar de rommelmarkt die het buurtcomité samen met de huisvestingsmaatschappij organiseert. Dat is een mooi moment om met elkaar in contact te komen.”



**Laura**  
Leefbaarheidscoach  
van de wijk (SHM)

“De wijk Berkenhof is met 37 appartementen (met een, twee of drie kamers) vrij klein en dat zorgt soms voor wrijvingen. Vanuit de sociale huisvestingsmaatschappij bemiddel ik tussen burens om kleine frustraties weg te werken. Daarvoor organiseren we bewonersvergaderingen, maar dat kan ook gewoon op straat. Daarnaast horen we er ook positieve dingen, en dat is heel aangenaam!”



**Silvie**  
Medewerker bij Fiola vzw

“Met Fiola vzw ondersteunen we personen met een beperking die zelfstandig of in een gezin wonen. Berkenhof heeft de levenskwaliteit van mijn cliënt fel verbeterd. Hij woont nu in een appartement aangepast aan zijn beperking, waardoor hij zelfredzamer is en minder valt. Het sociaal contact met lotgenoten uit de wijk zorgt voor herkenning en een gevoel van verbondheid.”

MINIBEURS VAN REGIONAAL SOCIAAL  
VERHUURKANTOOR WAREGEM MET MAXIRESLTAAT

# Sensibiliseren rond een gezond binnenmilieu

Heb je in november de campagneweek 'Gezond Binnen' gezien? Dan moeten we je niet meer overtuigen van het belang van een gezond binnenklimaat. De minibeurs van RSVK Waregem uit 2018 werd tijdens de campagne uitgelicht als een van de goede praktijken.

Hoe kan je vocht en schimmel in een woning voorkomen? Waarom is kraanwater bij ons perfect drinkbaar? Op deze en andere vragen kregen nieuwe huurders van het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor (RSVK) Waregem vzw in 2018 een antwoord tijdens een interactieve minibeurs. "Elke aanwezige huurder kreeg een kaartje mee, waarop ze stempels konden verzamelen", vertelt **Bjorn Thienpont**, coördinator van RSVK Waregem. "Bij elk standje was er een leerrijke opdracht om een stempel te verdienen. Iedereen met een volle kaart kreeg een gratis versnapering en een speelgoedje voor de kinderen."

"De beursstandjes werden uitgebaat door organisaties die elk een ander soort kennis en expertise hebben rond gezond wonen. Zo kwam je bijvoorbeeld bij de stand van vzw Effect

iets te weten over energie besparen en Logo Leieland informeerde over vocht en schimmel in een woning. Het voordeel aan het fysieke contact op zo'n beurs is dat je mensen makkelijker iets kan uitleggen. Daarnaast kunnen bezoekers vaak voor het eerst een gezicht plakken op de organisaties. Dat verkleint de drempel om in de toekomst contact op te nemen."

Het COVID-19-virus zette het belang van gezonde binnenlucht meer dan ooit in de kijker. Al hadden ze dat bij RSVK Waregem vzw liefst via een nieuwe minibeurs gedaan. De organisatoren hopen in 2022 een gelijkaardig project te herhalen, zodra dat mogelijk is.

## Zelf aan de slag

Om in te zetten op een gezond binnenmilieu, is het belangrijk de handen in elkaar te slaan! Wil je meer info over dit project van het Agentschap Zorg en Gezondheid, Vlaams Instituut Gezond Leven vzw en de Vlaamse Logo's? Neem dan een kijkje op [www.gezondbinnenmilieu.be](http://www.gezondbinnenmilieu.be).

Zet je graag zelf iets op touw rond een gezonde binnenlucht, maar weet je niet hoe? Neem dan contact op met je Logo en ga samen aan de slag aan de hand van de inspirerende praktijken uit de actieweek 'Gezond Binnen: dat lucht op' en de gezondheidsmatrix voor sociale huisvesting rond binnenmilieu.



# Gezocht: open deuren voor jonge architecten

Sociale woningbouw, het is misschien wel een van de meest pertinente en dankbare bouw- en ontwerp vraagstukken. Jonge architecten zijn vaak geïnteresseerd in een carrière in deze sector, maar hoe begin je daaraan? En hoe stellen bouwheren zich flexibel op om hen kansen te geven?

TEKST NIKO BAEKELANDT, PROJECTVERANTWOORDELIJKE ARCHITECTUUR

Wonen is een basisrecht. Voeg er de sociale dimensie aan toe en je krijgt meteen te maken met betaalbaarheid en een zeker spanningsveld tussen intimiteit en collectief samenleven. De architect is een onmiskenbare schakel in dit verhaal.

## Een stijgende aantrekkingskracht

Binnen de sociale woningbouw zie je almaar meer architecturale meerwaarde. Dat verkleint langzaam het stigma rond sociale woningen en vergroot de aantrekkelijkheid van de sector. Als architect voor sociaal wonen kom je terecht in een solide segment van de bouwwereld, waarin je als professionele vastgoedspeler werkt voor een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). Jonge architecten zien het als een marktsegment met werkzekerheid waarin ze een maatschappelijke meerwaarde kunnen betekenen. Een plek waar ze hun creativiteit kwijt kunnen, in woonprojecten van verschillende groottes.

## Projecten binnenhalen

Hoe begin je als jonge architect aan een carrière in de sociale woonsector? Het lijkt een

werkveld zoals een ander. Maar hoewel het voor aannemers relatief laagdrempelig is om via openbare aanbestedingen bouwprojecten te realiseren, blijkt het voor jonge architecten helemaal niet zo eenvoudig om projecten binnen te halen.

Nochtans heeft de sector baat bij de vernieuwende input van jong talent. Sociaal bouwen bevindt zich namelijk in een sterk evoluerend woonlandschap, waarbij de randvoorwaarden strikter worden. Bouwheren moeten jonge talenten voldoende kansen aanreiken om zich te profileren en ontplooiën.

“Jonge architecten zien het als een markt met werkzekerheid waarin ze een maatschappelijke meerwaarde kunnen betekenen.”

## Leertrajecten

In het verleden werkte de VMSW samen met partners aan enkele architectuurwedstrijden op instapniveau. De 'Meesterproef Sociaal Wonen' en 'Jonge Architecten Aan Zet' boden kansen aan startende architecten om een eerste ervaring op te doen binnen sociaal wonen. Die opdrachten vormen een leertraject, en bij een geslaagd project kunnen ze makkelijker verder in de sociale huisvestingssector.

## Begrenzing door referenties

Bij selectieprocedures vragen bijna alle sociale huisvestingsmaatschappijen een bepaald aantal referenties binnen de sector, afhankelijk van het schaalniveau van de opdracht. En daar krijgen

architecten zonder ervaring in sociaal wonen het moeilijk. Referenties op de private residentiële markt of in andere publieke sectoren aanvaarden ze vaak niet, hoe talrijk en kwalitatief die ook zijn. Zo lijkt het alsof het segment van het sociaal wonen bestaat uit een gesloten circuit van een vast aantal ontwerpers.

Referenties opvragen is gegrond, maar die moeten niet noodzakelijk allemaal van sociale woonprojecten zijn. Verschillende architectuurpraktijken werken in de privésector met de bestekken van de VMSW en met de simulatietabel om de raming af te toetsen. Iedereen kan zich dus snel inwerken in het sociale marktsegment. Los van het afgelijnde financiële plafond en de wetgeving op overheidsopdrachten, is het verschil met de private markt niet zo groot.

## Een pleidooi voor flexibiliteit

Moeten wedstrijdformules zoals Jonge Architecten Aan Zet (JAAZ) opnieuw op vaste tijdstippen georganiseerd worden? Het zou voor veel jonge architecten een mooie springplank zijn.



“Het aantal gevraagde referenties maakt het jonge architecten moeilijk om in de sector te stappen.”

Maar vooral: moeten sociale bouwheren openstaan om jonge architecten zich wél te laten kwalificeren zonder sectorervaring? Bijvoorbeeld door hen te begeleiden door een ervaren architect binnen sociaal wonen? Het is zeker geen nieuw gegeven, want zo gaat het ook bij JAAZ en de Meesterproef Sociaal Wonen.

SHM Volkswelzijn stopte vier jaar geleden met referenties opvragen als architecten deelnemen aan een selectieprocedure. Ook architecten die net hun stage afgerond hebben, kunnen meedoen. De vernieuwende aanpak van de jongere architecten, ook op technisch vlak, valt absoluut niet te onderschatten. Het leidt vaak tot realistische en weloverwogen keuzes met een meerwaarde.

De VMSW staat open voor andere ideeën om jonge architecten te ondersteunen bij hun eerste ervaringen in sociaal wonen. Zijn er vanuit de woonmaatschappijen opportuniteiten of suggesties voor wedstrijdformules? Is er vraag naar uniformiteit in de criteria voor de selectie van een ontwerper? Is er nood aan workshops of peter-schap voor de VMSW-documenten en werkwijzen voor jonge architecten? Onze expert architectuur hoort het graag!

 **Contact:** [els.struyf@vmsw.be](mailto:els.struyf@vmsw.be)

## Tips voor ondernemende jonge architecten

Als startend architect sta je vanaf je stageperiode via een zelfstandig statuut meteen in voor je eigen eenmanszaak. Stel je ondernemend op en ga op zoek naar de juiste samenwerkingsverbanden om ervaring en referenties op te bouwen.

### Vorm een tijdelijke handelsvereniging met een ervaren partner

Zo kan je een kandidatuur indienen met het kantoor van een ervaren partner. Gedeelde ervaring in de sector telt.

### Zet stages en jobervaringen voldoende in de kijker

Bepaalde huisvestingsmaatschappijen zijn flexibel met referenties in de sector. Zo kunnen referentieprojecten waaraan je in een vorig architectenbureau werkte, ook tellen. Dat geldt ook voor ervaringen op stageplekken.

### Verken de selectiecriteria goed

Elke maatschappij heeft de autonomie om selectiecriteria te bepalen. Wanneer je over specifieke criteria twijfelt, bel ze dan gerust op. Misschien krijg je je toekomstige bouwheer aan de lijn.

### Overtuig aannemers voor een partnerschap

De VMSW heeft twee formules om vanuit de kracht van de private markt bijkomende sociale woningen te realiseren: Design & Build (D&B) en CBO. Private partners (de ondernemer-aannemer en architect) gaan dan een samenwerking aan om via een raamcontract het ontwerp en de bouw binnen te halen. Dat kan op eigen gronden (CBO) of op gronden van de maatschappij (D&B). Verricht dus marktonderzoek en overtuig een aannemer om zo'n partnerschap aan te gaan.

## BUITENLANDSE EIGENDOMMEN CONTROLEREN

# Eerste ervaring met de raamovereenkomst

Huurders van een sociale woning moeten voldoen aan een onroerende bezitsvoorwaarde. Voor 41 landen kan een sociale verhuurder gebruikmaken van een raamovereenkomst die de VMSW sloot met 5 gespecialiseerde onderzoeksbureaus. Zij sporen buitenlandse eigendommen op. Wij vroegen Karen Lapiere, celverantwoordelijke huuradministratie en financiën bij SHM !mpuls, naar hun eerste ervaringen.

## Wanneer starten jullie een onderzoek op naar huurders die mogelijk buitenlands eigendom bezitten?

“Wij starten enkel een onderzoek op als er de volgende aanwijzingen zijn: een verklaring van derden dat de huurders beschikken over een eigendom in het buitenland en een bewijs van niet-bewoning voor een lange periode. Domiciliefraude kan je zien aan de tuin of woning die er verlaten bijligt, een laag energie- en waterverbruik of verklaringen van bureaus dat ze niemand zien. Bij beide aanwijzingen starten we een onderzoek op. Als er slechts één aanwijzing is, wachten we af.”

## Hoe verloopt zo'n aanvraag van A tot Z?

“Als we exact weten waar de huurders een eigendom hebben, verzamelen we alle gegevens over het land, bewijzen van de niet-bewoning, getuigenissen, ... We bekijken ook of het land in de lijst van de 41 landen staat. Zo ja, dan contacteren we de eerst gerangschikte onderneming. Als dat niet het geval is, vragen we offertes op bij drie ondernemingen die in de lijsten staan. Zij voeren nadien verder onderzoek uit. Tot nu toe werkten wij slechts met één onderneming samen: Bureau Buitenland. We maken

eerst een verwerkersovereenkomst, nadien begint het onderzoeksbureau aan het vooronderzoek. Afhankelijk van het resultaat kunnen we overgaan tot een onderzoek ten gronde, maar dat hebben we tot nog toe niet moeten doen.”

## Hoe verloopt de samenwerking met het onderzoeksbureau?

“De samenwerking verloopt vriendelijk, vlot en correct. Er is een duidelijke communicatie en ze spelen kort op de bal, waardoor het onderzoek snel afgerond was.”

## Zouden jullie de raamovereenkomst nog eens gebruiken?

“Zeker! Hoewel we nog geen effectieve overtredingen hebben waargenomen, houdt dat ons niet tegen om onderzoeken naar eigendomsfraude te blijven uitvoeren. Ieder grondig vermoeden tot fraude is de moeite waard om te controleren.”



**Je vindt meer informatie over de raamovereenkomst van de VMSW op Woonnet > verhuuren > huurder > eigendom. Daarvoor moet je wel inloggen.**

**Karen Lapiere**  
celverantwoordelijke  
huuradministratie en  
financiën bij SHM !mpuls



# Een pleidooi voor collectiever wonen

Het agentschap Onroerend Erfgoed start een nieuw tijdschrift. Ieder nummer van Momentum schuift een andere urgente maatschappelijke uitdaging naar voren waarin erfgoed een rol kan spelen. Het eerste nummer, waaraan ook de VMSW meewerkte, voert een pleidooi voor collectiever wonen als antwoord op de grote ruimtelijke vraagstukken op het vlak van klimaat, samenleven, vergrijzing, ecologie en circulariteit.



Op 10 november gingen Dirk De Wachter, Sonja Vanblaere en Erik Wieërs met elkaar in gesprek over collectief wonen en erfgoed. Bekijk de volledige Momentum Dialoog #1 via bovenstaande QR-code.

## Erfgoed en collectief wonen

Het spectrum van collectief wonen is breed: van wooncomplexen met grote buitenruimtes tot nieuwe woonvormen zoals cohousing. Wat ze gemeen hebben? De combinatie van de privacy van een eigen woning met collectieve winsten zoals extra ruimtes, gedeelde zorg, een ontmoetingsplaats voor de buurt, en een meer open landschap.

Erfgoed speelt hier een dubbele rol. Steeds vaker vindt het wonen van de toekomst onderdak in erfgoedsites zoals kloosters, fabrieken, scholen of hoeves. Dat schept kansen, zowel voor het erfgoed, dat gekoesterd blijft en bewaard wordt voor de toekomst, als voor het wonen in een stad of dorp.

## De Gendarmerie

Een van de projecten in de eerste editie van Momentum is De Gendarmerie, een bekende historische site in het centrum van Lier. Het deed vroeger dienst als een imposante rijkswachtkazerne, met een koetshuis en een politiekantoor. De provincie gaf de site in erfpacht aan de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting. Die bouwde er een voorbeeldproject dat wonen in de stad combineert met zorg, duurzaamheid en herwaardering van het patrimonium. De SHM koos voor een vorm van inclusief wonen waarbij mensen met en zonder zorgvraag samenleven. Daarvoor werkten ze samen met een vzw die personen met een beperking begeleidt.

Ontwerpbureau Stramien vormde de rijkswachtkazerne om tot studio's met gemeenschappelijke ruimtes. Mensen met een beperking wonen hier zo zelfstandig mogelijk in een kleine gemeenschap. Het politiekantoor en de brandweerkazerne maakten plaats voor zestien nieuwe duurzame woningen. Die geven uit op een autovrij, gemeenschappelijk binnengebied met doorgangen en steegjes.

“De sociale huisvestingsmaatschappij koos voor inclusief wonen, waarbij mensen met en zonder zorgvraag samenleven.”

## Project Gendarmerie

**Locatie:** Abtsherbergstraat 3-5, Huibrechtstraat 10, Lier

**Opdrachtgever:** Lierse Maatschappij voor de Huisvesting cvba, vzw De Lier

**Ontwerper:** Leonard Blomme (rijkswachtkazerne), Stramien

**Programma:** 16 woningen, 2 appartementen, 8 studio's met collectieve ruimtes, ondergrondse parking, binnenplein, collectieve verwarmingsinstallatie

**Bouwperiode:** 1896 (kazerne), 2012-2016

**Erfgoed:** vastgesteld bouwkundig erfgoed (2009)



### In het allereerste nummer van Momentum ...

- fotografeert Stijn Bollaert recente voorbeelden van collectief wonen in erfgoed.
- krijgt de sociale woningbouw van de 20ste eeuw een prominente plek.
- stelt psychiater Dirk De Wachter dat samenleven dé uitdaging voor het wonen van morgen is.

- zie je hoe historische woonerven op een betaalbare en sociale manier energie-efficiënt kunnen zijn.
- kan een groep alleenstaande senioren langer zelfstandig thuis wonen in een gerenoveerd dorpsklooster. Dit is een project van SMH De Ideale Woning.
- gaan Sonja Vanblaere, administrateur-generaal van het agentschap Onroerend Erfgoed, en Vlaams Bouwmeester Erik Wieërs met elkaar in dialoog over de zorg voor elkaar en voor het erfgoed, het klimaat, het milieu en de samenleving.

#### Meer weten over Momentum?

Koop het tijdschrift via [www.publicspace.be](http://www.publicspace.be) (ISBN-nummer: 978-9-491-78929-8). Kostprijs is 30 euro.



**SHM Eigen Gift Eigen Hulp** bouwde tien woningen en kocht vier nieuwbouw-woningen aan in Kuurne.



## STAD MAASEIK PLAATST UNIT ALS BUURTHUIS IN WIJK GASTHUISVELD-IZEVEN

# “Een ontmoetingsplek voor jong en oud”

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

Stad Maaseik plaatste een ontmoetingsunit in de wijk Gasthuisveld-Izeven van SHM Ons Dak. Elke dinsdag is er een inloophmoment met koffie voor alle buurtbewoners.

“Wijk Gasthuisveld-Izeven is een levendige wijk met een mooie mix van jong en oud, allochtoon en autochtoon, huurder en eigenaar. Maar geregeld zijn er probleempjes. Er wonen veel kansarme en kwetsbare mensen. Bovendien heersen er conflicten onder de Marokkaanse bevolking tussen de ‘modernere’ families en de meer conservatieve”, legt bewonerscontact **Noke** van Ons Dak uit.

Met die achtergrond besloot Stad Maaseik een tijdelijk buurthuis te installeren. Tijdelijk,

omdat Ons Dak op deze site in de toekomst nog zal bouwen. Elke dinsdag vindt er een vrij inloophmoment plaats, waarbij iedereen welkom is voor een babbel, koffie of thee. Op woensdagnamiddagen organiseert Stad Maaseik regelmatig knutselmomenten voor kinderen en jongeren.

**Noke:** “Verschillende netwerkpartners kunnen de unit gebruiken. Afgelopen dinsdag was iemand van het project Wrap Around van Arktos aanwezig tijdens het inloophmoment. In januari is er een voorleesnamiddag van de bibliotheek. En de week erop gaan ze met de kinderen van de wijk naar de bibliotheek. Ons Dak organiseert er op 2 februari een winterdrink met de dienst bewonerscontacten.”



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



**Minister van Wonen Matthias Diependaele opende Buurtpunt De Blomme in de sociale woonwijk Klaverveld in Malle.**



**Met een drink verwelkomde SHM Eigen Haard Zwevegem de nieuwe bewoners in de Hugo Verrieststraat.**



**In Waasmunster huldigden SHM De Volkswoningen en het gemeentebestuur het project 'Den Bergop' in.**



**SVK Brugge verhuurt voor het eerst een bijna-energieneutrale woning in Sint-Andries.**



**Met oog op de Sociale Energiesprong bezocht minister Somers gerenoveerde sociale woningen van Cordium in Hoeselt.**



DIT IS EEN GEBREK VAN CATEGORIE 3

WIJ ZIEN HET NIET ALS EEN WONING MET EEN LOSHANGEND STOPCONTACT, MAAR EERDER ALS EEN STOPCONTACT MET LOSHANGENDE WONING...



UW PROBLEMEN INTERESSEREN ONS EVEN NIET...

EERST MOET DIE TAFEL NAAR BINNEN... HET IS EEN ESSENTIEEL ONDERDEEL VAN ONS 'AAN TAFEL'-CONCEPT

**MET KOFFIE EN TAART BEWONERS BETREKKEN IN EEN ONGEDWONGEN DIALOOG**



ZET EENS EEN RAAM OPEN!

**VOOR EEN GEZOND BINNENKLIMAAT HEB JE BUITENLUCHT NODIG**



KLANT IN ZICHT

## “We wonen in een topbuurt!”

In hun ruime woning blijven, was geen optie meer voor Eddy en zijn vrouw Anna. Hij werkte zijn rug kapot, zij kon na een operatie geen trappen meer doen. Al snel kregen ze een meer kleinschalige huurwoning aangeboden.

“Toen Anna aan haar knie werd geopereerd, kon ze van de ene dag op de andere geen trappen meer op- en aflopen. Zo kwamen we op de wachtlijst bij twee huisvestingsmaatschappijen terecht. Zes weken later kregen we van de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting een huurwoning aangeboden. Ook al moesten we de helft van onze meubels achterlaten: we twijfelden geen seconde.”

“Door 15 jaar dienst in de bouw en 30 jaar bij de groendienst, heb ik mijn rug totaal kapotgewerkt. Ik heb een neurostimulator laten inplanten, een elektronische pomp om de pijn wat te verlichten. Toch probeer ik elke dag een kleine wandeling te maken. Al is het maar naar de supermarkt voor een pakje boter.”

“Anna heeft al heel wat fysieke tegenslag gekend, maar ze is er al bij al goed van hersteld. Omdat ze rolstoelpatiënt is, zijn we volledig afhankelijk van elkaar. Dit is een

veel kleinere woning, dus met een rolstoel manoeuvreren is hier moeilijk. Maar we moesten snel beslissen.”

“Een half jaar na onze intrek zijn er een beetje verderop nieuwe aangepaste woningen vrijgegeven, maar toen we ernaar informeerden, bleken die al toegewezen. Aan de buitenkant zie je het niet, maar binnenin hebben die een grotere woonkamer, een bredere gang, schuifdeuren, ... Dat maakt het dagelijkse leven voor rolstoelgebruikers toch een pak eenvoudiger.”

“Er is een zeer goede verstandhouding onder de buurtbewoners. Voor corona vierden we alle verjaardagen samen. Zo kwamen we regelmatig bij elkaar op bezoek. We helpen elkaar ook waar het kan. Zo nam een jongere buur de taak op zich om de dakgoten van alle woningen uit te kuisen. Dat appreciëren we enorm, want zelf kunnen we het niet meer.”

### WIE ZIJN DE BEWONERS?

#### Eddy Van Gothem

65 jaar oud /  
woont samen met echtgenote Anna (64 jaar) en hondje Lady /  
werkte 15 jaar in de bouw en 30 jaar bij de groendienst /  
heeft twee dochters (42 en 44 jaar) /  
is een optimist en een doorzetter /  
komt tot rust met diamond painting: geslepen steentjes op canvas plaatsen