

woon woord

NR 61

OKTOBER >
DECEMBER
2022

Viermaandelijks - Antwerpen X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN



Integrale renovatie erfgoedwijk Egelsvennen Pilotproject in Vlaanderen

Opvang vluchtelingen uit Oekraïne

Leegstaande sociale
woningen als noodopvang

Renovatieplanner

Nieuwe tool voor klimaat-
en energiedoelstellingen

Tot ziens

Dit is de allerlaatste Woonwoord. Vanaf volgend jaar start ons nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen en werken we aan een nieuwe communicatie-aanpak, zonder Woonwoord weliswaar.

Om je meteen gerust te stellen: jouw verhalen horen nog altijd thuis in onze communicatie. Wij kregen tonnen energie van een boeiend interview over een innovatief project of dito samenwerking. We waren vaak ontroerd over de zoveelste tevreden huurder of koper die zich graag in beeld liet brengen. En ... we hebben véél tekst moeten schrappen omdat jouw enthousiasme telkens voor een berg informatie zorgde.

Maar, het is tijd voor iets nieuws. Ook al geloven we nog altijd in de kracht van papier, het is tijd om verhalen meer te tonen dan te schrijven. Via video en andere nieuwe media hopen we met Wonen in Vlaanderen blijvend en nog meer te kunnen bijdragen aan een positiever imago van sociaal wonen. Want ja, er is nog veel werk aan de winkel, maar jouw engagement om daaraan elke dag keihard bij te dragen, verdient het om gezien te worden. Dat onderstrepen de goede praktijken en de mooie verhalen in dit laatste nummer ook nu weer.

Tot slot: merci aan alle collega's die nu en vroeger meewerkten aan Woonwoord. Jullie interesse en hart voor de sector heeft Woonwoord altijd een extra uniek elan gegeven.

Veel leesplezier en tot ziens, tot snel, beloofd.



6 Integrale renovatie van een erfgoedwijk



DE EXPERT

13 Nieuwe regels voor leegstandsbeheer



13 Opvang vluchtelingen uit Oekraïne



10
Strijden
tegen
kinder-
armoede



16

Circulair BENOVeren



24

Ken je de
Renovatieplanner al?

19



22

EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Nieuw
agentschap
Wonen in
Vlaanderen
start in 2023

Verder

- 04 VELDWERK
- 12 AANKOOP GOEDE WONING
- 18 WELKOM IN DE AKKERLAAN
- 26 MENSEN
- 28 KLANT IN ZICHT

Schrijf je in om maandelijks
nieuws uit de sector te ontvangen op
www.vmsw.be/nieuwsbrief

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

Hoofdredactie Tine Hendrickx **VMSW-kernredactie** Isabelle Barberis, Wouter Bosmans, Hanne Coenegrachts, Gerd De Keyser, Kiara Dekoninck, Ellen De Smet, Colet Goelen, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Ann Reynaert, Marie Swyzen, Dien Van Dyck, Geert Van Soom en Jasmien Vermote.

VMSW-fotografen Jan Loeman (p.11, 13, 18 en 24), Isabelle Plancquaert (p.19-21) en Isabelle Barberis (p.28).

Cartoons Jan Loeman **Lay-out** Trendhuis

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

Meer weten over Woonwoord? Surf naar www.woonwoord.be.

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

VELD/WERK

TEKST JASMIEN VERMOTE, ADJUNCT VAN DE DIRECTEUR THESAURIE

ONDERSTEUNING WOONMAATSCHAPPIJEN

Website en communicatiepakket online

De VMSW lanceerde een website met informatie over de vorming van de woonmaatschappijen. Op die website staan onder andere veelgestelde vragen met antwoorden op maat van verschillende doelgroepen. Bovendien kom je via de regiozoeker te weten welke woonmaatschappij in welke regio komt. De sociale woonactoren vinden er een ondersteunend communicatiepakket om extern te communiceren over de lancering van hun woonmaatschappij. De tools in dit pakket zijn geschikt voor particulieren en professionelen.

 **Meer informatie? www.sociaalwonen.be**



VLAAMSE WOONLENING
EN VERZEKERING
GEWAARBORGD WONEN

Uitbreiding Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds zal vanaf 2023 de Vlaamse Woonlening en de Verzekering Gewaarborgd Wonen beheren. Sinds 2021 verstrekt het Vlaams Woningfonds al alle nieuwe Vlaamse Woonleningen. In 2023 zullen ook alle bestaande leningen van de VMSW en de Verzekering Gewaarborgd Wonen van Wonen-Vlaanderen volgen.

MEER WETEN?

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

CBO-OPROEP

Stimulans om sociale woningen te bouwen

De VMSW lanceerde op 1 september 2022 de tweede oproep Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) van dit jaar. Via dat initiatief wil de VMSW private initiatiefnemers stimuleren om sociale woningen te bouwen. Bouwpromotoren, aannemers en ontwikkelaars kunnen via CBO een totaalproject aanbieden. Ze staan in voor het grondaanbod, het ontwerp en de bouw van sociale woningen op locaties in heel Vlaanderen. Daarvoor stellen de sociale huisvestingsmaatschappijen (delen van) hun werkingsgebied ter beschikking. De private partner kan, via e-Procurement, tot 24 november 2022 de onderneming en projectsite voorstellen.



Meer informatie? www.vmsw.be/cbo2022

Woonproject in Turnhout voor SHM DE ARK



©DeArchitectenNV



OPROEP INNOVATIEVE PROJECTEN

Duurzaam en toekomstgericht bouwen

De sociale huisvestingssector wil een voortrekkersrol opnemen in duurzaam en toekomstgericht bouwen, om zo de Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen tegen 2050 mee te realiseren. Om hierbij een duwtje in de rug te geven, lanceert de VMSW een open oproep innovatieve projecten. De Vlaamse Regering trekt hiervoor tien miljoen uit. Geselecteerde projecten kunnen ook een lening met een hoger leningsplafond krijgen. Sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen kunnen tot 4 november projecten indienen.

Meer informatie?





“Gij woont in de
schoonste wijk van
België!”, complimenteerde
Luc Dhoore in 1975 de
bewoners van de nieuwe
wijk Egelsvennen. Hij was
toen staatssecretaris
voor Streekeconomie,
Ruimtelijke Ordening en
Huisvesting. Een integraal
masterplan dat energie,
erfgoed en samenleven
combineert moet de wijk
50 jaar later een nieuw
elan geven.

INTEGRALE RENOVATIE VAN EEN ERFGOEDWIJK

Parkwijk Egelsvennen maakt zich klaar voor de toekomst

TEKST: MARIE SWYZEN, PROJECTVERANTWOORDELIJKE INFRASTRUCTUUR; FOTO'S: JOOST JOOSSEN (REPORTAGE) EN KELLY DONCKERS (FOTO KARINA VAN HERCK)

Erik Schoofs, directeur van de Molse Bouwmaatschappij, **Edith Wouters**, artistiek coördinator bij het platform voor architectuur en ruimte AR-TUR en **Karina Van Herck**, onderzoeker bij het agentschap Onroerend Erfgoed, vertellen hoe ze met een divers team en hedendaagse ambities het pilootproject in Vlaanderen aanpakken.

Hoe uitzonderlijk is deze wijk?

Karina: “Tussen 2011 en 2016 voerden we een onderzoek naar de erfgoedwaarden van sociale woonwijken in Vlaanderen. Toen hebben we 24 gelijkaardige ‘tapijtwijken’ geïnventariseerd, waarvan tien met een hoge erfgoedwaarde. De wijk Egelsvennen is uniek door zijn natuurlijke inplanting in het bestaande bos en grote open ruimtes.”

“Het idee van een collectieve tuin is een erg vernieuwende manier van verkavelen. Enerzijds heb je compacte woningen en anderzijds behoud van grote open ruimtes. De wijk is bovendien autoluw met grote voetgangerszones en verschillende speelplekken. De woningen liggen met hun voorkant aan die groenzones en met hun achterkant aan de straat. Gelijkaardige visies zien we vandaag vaker terugkomen, dus de wijk was zijn tijd vooruit.”

Welke uitdagingen kent de wijk?

Edith: “De uitdagingen stellen zich zowel op sociaal, ruimtelijk als energetisch vlak. De oorspronkelijke



Karina Van Herck aan het woord over het pilootproject Egelsvennen.

bewoners vonden een kleine keuken en berging prima. Ze waren ook bijna allemaal van dezelfde generatie of achtergrond. Dat vergemakkelijkte een goed onderling contact. Tegenwoordig heeft iedereen meer spullen en nood aan meer comfort. Bovendien zijn de energienormen strenger geworden en is er een sterke mix en verloop van bewoners in de wijk. Tegen deze veranderingen is de wijk niet meer bestand.”

Karina: “We hebben een sterke individualisering meegemaakt. Vandaag is dat wel aan het kantelen en leggen we de nadruk weer op samenleven. Denk maar aan cohousing of andere deelsystemen. Het is interessant om te onderzoeken of daar kansen liggen voor deze wijk.”

Erik: “Die individualisering uit zich ook in de uitstraling van de wijk. Vlamingen staan bekend om hun koterijen en dat is hier niet anders. De oorspronkelijke ideeën die menselijk contact en eenheid moesten bevorderen, gaan verloren aan hoge tuinmuren, tuinbergingen en heraangelegde voortuinen. Bovendien is er een versnipperd eigenaarschap: eigenaars wonen naast sociale huurders die niet even lang blijven. Daardoor kunnen we niet zomaar alle woningen renoveren.”

Edith: “Omdat er duidelijk een actualisering nodig is, zijn wij al enkele jaren bezig met de Wijkmotor. Dat werkmodel stimuleert een gezamenlijke aanpak voor de wijk van de SHM, het lokale bestuur en de private





Burgemeester van Mol Wim Caeyens (links) en voorzitter van de Molse Bouwmaatschappij Georges Claes (rechts) mochten de modelwoning officieel openen.



eigenaars. Het bevordert evenzeer de zoektocht naar koppelkansen en een duurzaam beheer. Met AR-TUR vervulden we tijdelijk de rol van wijk-regisseur, met de expliciete ambitie om die rol door te geven. De Molse Bouwmaatschappij heeft een eerste modelwoning gerenoveerd en we stellen momenteel een masterplan op voor de toekomst van de wijk.”

Hoe is die modelwoning tot stand gekomen?

Erik: “Door de erfgoedwaarde van de woningen zelf en de wijk als geheel is een traditionele, individuele renovatie niet gewenst. Om alle mogelijke mankementen in kaart te brengen, te verhelpen en de woning energetisch te renoveren, pakten we één woning volledig aan met eigen middelen.”

“We hebben de bestaande woning langs buiten ingepakt met isolatie, zonder het uitzicht van de typische baksteenarchitectuur te verliezen. We lieten de originele baksteen opnieuw bakken en maakten daarmee een nieuwe buitenmuur. De koudebrug aan de betonbalk hebben we opgelost door een prefab betonnen voorzetbalk te plaatsen. Alle ramen zijn vervangen in de originele donkergroene kleur en de indeling van de woning is geoptimaliseerd. Verder is de vloer vernieuwd en voorzien van vloerverwarming. Het resultaat is erg geslaagd, maar er zijn zeker

verbeterpuntjes om de renovatie van de andere woningen te optimaliseren. Zo’n grondige renovatie kan enkel als de woningen onbewoond zijn. Wat een extra uitdaging is.”

Hoe zal het toekomstige masterplan een antwoord bieden op al deze uitdagingen?

Edith: “Het masterplan zal niet alleen kijken naar de ruimtelijkheid van de wijk, maar ook naar de onderliggende stromen die zo’n wijk doen werken. Qua renovatie liggen er bijvoorbeeld enorm veel kansen in een collectieve aanpak. Er zijn natuurlijk fondsen en subsidies die financieel helpen. Maar een grote troef is dat één grote eigenaar, de SHM, al meer dan de helft van de woningen gaat renoveren. Ideaal zou zijn dat de eigenaars ook van dat schaalvoordeel profiteren. Is een groepsaankoop voor sommige materialen mogelijk? Kunnen ze hun woning mee renoveren? Of kunnen ze hun te renoveren woning ruilen tegen een gerenoveerde woning? Dat zijn erg complexe vragen waarop we een antwoord proberen te bieden.”



Erik: “Met de modelwoning als voorbeeld hopen we de eigenaars in de wijk te overtuigen mee te stappen in het renovatieverhaal. We zullen proberen om per woning een eigen traject uit te werken. Dat moet de eigenaars de mogelijkheid geven om naast een totaal- ook een

“Het is tijd om het collectieve verhaal dat oorspronkelijk in de wijk aanwezig was, weer aan te wakkeren.”

Karina Van Herck, onderzoeker bij het agentschap Onroerend Erfgoed



“We willen aantonen dat alle bewoners samen een sterker verhaal kunnen vertellen.”

Edith Wouters, artistiek coördinator bij het platform voor architectuur en ruimte AR-TUR



deelrenovatie te doen. Door middel van bijvoorbeeld renovatiefiches kunnen we hen dan tonen welke ingrepen de meeste impact hebben.”

Karina: “Tegelijkertijd moeten we kijken naar hoe de bewoners hun woning kunnen personaliseren zonder de eenheid van de wijk in het gedrag te brengen. Want die eenheid is essentieel voor het erfgoed. Zaken opnemen in de basisakte van een woning kan al een begin zijn, maar het is belangrijk ze ook te handhaven.”

Edith: “Daarbij spelen zowel de erfgoedverhalen als de

bewonersverhalen een sterke rol. We proberen aan te tonen dat iedereen deel uitmaakt van de wijk en dat de bewoners samen een sterker verhaal kunnen vertellen. Bewoners hebben een sterke invloed op het uitzicht en dus ook op de unieke erfgoedwaarde van hun wijk.”

Karina: “Het is inderdaad tijd om het collectieve verhaal dat oorspronkelijk in de wijk aanwezig was, weer aan te wakkeren. We moeten de bewoners ervan bewust maken welke voordelen zij hieruit kunnen halen. Niet enkel financieel, maar ook naar leefomgeving en -kwaliteit toe. Denk maar aan een collectieve energievoorziening, deelmobiliteit, gedeeld groenonderhoud, ... Dat past allemaal in het oorspronkelijke gedachtegoed van de wijk.”

Wat na de opmaak van het masterplan?

Edith: “Om dit allemaal op lange termijn vol te houden, is er naast

geld ook een wijkregisseur nodig die bewoners en andere stakeholders blijft betrekken. De Wijkmotor is een eerste aanzet. De gemeente, de Molse Bouwmaatschappij, AR-TUR, Stuifzand, Campina Energie, Kamp C, de VMSW en tal van anderen, waaronder de bewoners, dachten via deze stuurgroep na over de toekomst van de wijk en vormden de basis voor het collectieve vraagstuk. Tijdens de laatste werksessie bekeken we welke langetermijn-engagements mogelijk zijn. Zo hebben we een groep mensen die jaarlijks samenkomt en die op korte en lange termijn mee hoeder zijn van het uiteindelijke masterplan en de uitwerking ervan.”

“Er liggen dus enorm veel kansen in de integrale aanpak die we voor ogen hebben. Egelsvennen is een pilootproject dat alle soorten woonwijken kan inspireren.”

STRIJDEN TEGEN (KINDER)ARMOEDE

(T)huis gezocht!



Via kwalitatieve en betaalbare huisvesting (kinder)armoede helpen bestrijden. Dat is de missie van het Aalsterse project (T)huis gezocht!. We spraken met voorzitter van het Kinderarmoedefonds Noël Slangen, Lieve Desmet en Renée Krol van SVK Zuid-Oost-Vlaanderen en Carline Declercq en Maria Hebbelinck van vzw Vierdewereldgroep Mensen voor Mensen.

Kwaliteit als uitgangspunt

Lieve: “Met SVK Zuid-Oost-Vlaanderen engageren we ons om elke maand een extra woning in te huren bovenop de gewone aangroei van huurwoningen. Die woning verhuren we dan aan een kwetsbaar eenoudergezin. Het is al lang duidelijk dat er een hoge woningnood is bij die doelgroep, dat zien we aan onze wachtlijsten. Maar tegelijk ervaren we dat sommige eigenaars wat koudwatervrees hebben

om aan hen te verhuren. Ze vrezen voor moeilijkheden met betalingen of aarzelen om een haalbare huurprijs te aanvaarden. Onze taak is dan om vanuit onze expertise de eigenaar gerust te stellen en de obstakels weg te nemen. Eens we een woning hebben gevonden, begeleiden we de huurder.”

Carline: “Wij helpen met die begeleiding en werken in stappen. De eerste stap is zorgen voor een betaalbare woning van goede kwaliteit. Daardoor

valt al een belangrijke stressfactor voor de kandidaat-huurders weg. Pas daarna denken we aan ondersteuning op maat van de gezinnen. Mensen in armoede zijn vaak de weg kwijt. Hun strijd tegen armoede en de schaamte daarover vernietigt al te vaak hun zelfvertrouwen. Dat willen we hen teruggeven door hun netwerk op een duurzame manier op te bouwen.”

Maria: “Beschikken over een kwaliteitsvolle woonst speelt vaak een belangrijke rol bij de bereidheid om



Carline Declercq

Maria Hebbelinck

Renée Krol

Lieve Desmet



“Dit is een voorbeeldproject met een duidelijk voelbare impact.”

Noël Slangen, voorzitter van het Kinderarmoedefonds

Carline: “Tijdens onze netwerkmomenten komen er heel wat concrete ideeën over het woonbeleid aan bod. Zo weten we nu dat we discriminatie op de huurmarkt kunnen bestrijden met praktijktesten. Bovendien denken we na over manieren om in te grijpen op de private huurmarkt. Zoeken naar een woning brengt vaak veel emoties teweeg. Te veel teleurstelling, dat doet wat met een mens.”

hulpverlening te aanvaarden. We proberen mensen weer een stem te geven via allerlei initiatieven. Zo is er de buurtwerking, waarmee we mensen proberen te versterken buiten hun vertrouwde omgeving. Het is niet zo dat je met wat goede begeleiding en een dak boven je hoofd ineens heel de wereld aankan. Zo iets moet groeien.”

Ideeën naar buiten brengen

Renée: “We proberen ook structurele knelpunten van het woonbeleid aan te kaarten. Er is een tekort aan potentiële verhuurders. Als we onze werking aan meer mensen kunnen uitleggen, dan kunnen we ook meer woningen inhuren. Helaas leeft het stigma rond de sociale huurder nog te vaak bij eigenaars.”

Noël: “Dat beeld wordt gevormd door de horrorverhalen die in de media komen. Terwijl dat vaak de buitenbeentjes zijn. Uitzonderingen worden te vaak als voorbeelden weergegeven. Woonmaatschappijen kunnen daar een belangrijke rol in spelen en dat is de kwaliteit van dit project.”

Ondersteuners ondersteund

Carline: “Het project (T)huis gezocht! kwam tot stand met de steun van de Koning Boudewijnstichting. Niet enkel financiële steun, maar ook inhoudelijke. Zo hielpen ze ons het project uit te tekenen, plannen toe te lichten en gaven ze ons tips over communicatie.”

Noël: “Ook het Kinderarmoedefonds ondersteunt dit voorbeeldproject. Het overheidsdiscours blijft – naar onze mening – vaak steken in een theoretische benadering. Daarom gaat het fonds verder dan een theoretische benadering van een probleem én het heeft een duidelijk voelbare impact. Initiatieven zoals deze kunnen armoede of kinderarmoede nooit volledig oplossen. Maar het project doet ons nadenken over de snelste methode om kinderarmoede aan te pakken. Mensen in armoede verliezen namelijk meer dan je op het eerste gezicht denkt. Kinderen lopen bijvoorbeeld een zeer hoog risico op ontwikkelingsachterstand. Door mensen een dak boven hun hoofd te bieden, verdwijnt al heel veel stress. En vanaf dat moment worden heel wat andere zaken mogelijk.”

AANKOOP GOEDE WONING

“Aankoop goede woning” is de weg met de minste risico's en weerstand”



Peter van Hoffelen
directeur van
De Voorkempen-H.E.



Brigitte Malherbe
diensthoofd technische dienst bij
De Voorkempen-H.E.

Wat is 'aankoop goede woning'?

Traditioneel bouwt een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) woningen om ze daarna sociaal te verhuren. Bij 'aankoop goede woning' bouwt een SHM geen woning, maar koopt ze die. Ze verhuurt de woning onmiddellijk na die aankoop of na een beperkte renovatie van maximaal 17.600 euro.

Bij 'goede woningen' ligt de nadruk op de snelle verhuurbaarheid en niet op de conformiteit met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen van de VMSW. De woningen moeten enkel voldoen aan de kwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen, al dan niet na die beperkte investering van maximaal 17.600 euro.

Voor de aankoop en investeringskost kan een SHM een FS3-financiering ontvangen als ze het programmatieproces doorloopt. Daarbij is het belangrijk om de investeringskost precies in te schatten.

Ervaring uit de sector

Peter van Hoffelen, directeur van De Voorkempen-H.E. en **Brigitte Malherbe**, diensthoofd technische dienst bij De Voorkempen-H.E., vertellen ons meer. De Voorkempen-H.E. zet de laatste jaren sterk in op bouwprojecten via procedures zoals CBO, Design & Build en 'aankoop goede woning'. “Aankoop goede woning” is voor De Voorkempen de weg van de minste risico's en weerstand. We merken dat klassieke trajecten moeilijk lopen door administratieve verplichtingen en lange procedures. Een klassiek project neemt al snel vier jaar of langer in beslag. Bij een 'aankoop goede woning' koop je op een veel kortere doorlooptijd een nieuwbouwwoning of een woning met een beperkte renovatie.”

Wanneer passen jullie 'aankoop goede woning' toe?

“We passen 'aankoop goede woning' toe in overleg met de gemeente. In projecten waar de gemeente bijvoorbeeld een nieuw dienstencentrum neerzet, bouwen ze binnen dezelfde aanbesteding ook woningen. In nieuwe complexen voorzien private ontwikkelaars soms sociale woningen op vraag van de gemeente. Op het einde van rit vraagt de gemeente of wij de woningen willen aankopen.

Voor de gemeente is 'aankoop goede woning' een goede oplossing om het bindend sociaal objectief (BSO) te halen. We bespreken telkens de verschillende pistes op het lokaal woonoverleg waarbij 'aankoop goede woning' ook een van de mogelijke pistes is.

“Bovendien werken we voor 'aankoop goede woning' ook samen met het SVK Het Sas. Wanneer een eigenaar bij een gemeente of het SVK aanklopt om zijn woning te verkopen, verwijzen ze door naar ons. Vaak gaat het over oudere eigenaars die het niet meer zien zitten om hun woning te verhuren. In die gevallen moet de renovatie wel beperkt zijn.”

Wat zijn de voordelen en drempels?

“Een klassiek traject en een 'aankoop goede woning' kunnen allebei met FS3-financiering, maar de tijd die we investeren in een klassiek traject kost ook geld. Door de kortere doorlooptijd is een 'aankoop goede woning' eigenlijk goedkoper.”

“Er moet een geschikt aanbod zijn. In sommige gemeenten is er wel een aanbod, maar behaalden ze het BSO al. Dan moeten die eerst een convenant afsluiten voor extra financiering. Een andere drempel is de beperkte renovatiekost.”



Je vindt meer informatie op Woonnet in het luik verwerven en verkopen (inloggen vereist).

EXPERT LEGT UIT

Nieuwe regels voor leegstands- beheer

Om leegstaande sociale huurwoningen nuttig te gebruiken, kunnen ze in afwachting van de renovatie of sloop tijdelijk verhuurd worden buiten het sociale huurstelsel. Dat stelsel wijzigde op 1 maart 2022. Dominique Van Hollebeeke van Wonen-Vlaanderen vertelt er meer over.

Bij grondige renovaties of in afwachting van de sloop moeten sociale huurders vaak verhuizen. Om hun leegstaande sociale huurwoningen ondertussen te benutten, kunnen ze tijdelijk verhuurd worden buiten het sociale huurstelsel. Bewoonde panden houden namelijk krakers en vandalen op afstand. En dat komt ook de leefbaarheid in de wijk ten goede.

Waren die aanpassingen nodig?

Het oude regelgevende kader was eerder beperkt en de sector signaleerde knelpunten. Het uitgangspunt blijft dat woningen die leegstaan in afwachting van renovatie of sloop, verhuurd kunnen worden aan openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of aan daarvoor erkende leegstandsbeheerders. Natuurlijke personen vervolledigen nu dat lijstje. Bovendien is een leegstandsbeheerder als tussenpersoon dan niet meer nodig. Omdat dat niet de doelgroep van sociaal verhuur is, is het niet mogelijk om via die weg sociale huurders te huisvesten.

Wat is er nieuw in de wetgeving?

Het huurrecht hangt af van het doeleinde van de huurwoning. Doet het pand dienst als atelier bijvoorbeeld? Dan valt de huurovereenkomst onder het gemeene huurrecht. Als de woning wél als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, dan is het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing. Op die manier krijgt de bewoner de nodige bescherming.

Aangezien niet alle bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet geschikt zijn voor dit type van verhuring, wijzigde de Vlaamse Regering er enkele. Vooral die over de duur van de huurovereenkomst. Voortaan kan een leegstaande woning ook tijdelijk verhuurd worden aan een sociale kandidaat-huurder. Al is het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst geen toewijzing van een sociale huurwoning aan een kandidaat-huurder.



Meer
informatie?
Scan de
QR-code.



**Dominique
Van Hollebeeke**
Beleidsmedewerker

61 edities



verscheen de
eerste Woonwoord
met zo'n



Vaakst op de cover

3x SHM
Cordium

Vaakst geschreven rubrieken

- 1/ Klant in zicht
- 2/ Veldwerk
- 3/ Mensen
- 4/ Expert legt uit
- 5/ Forum



Redactie in cijfers



hoofdredacteurs



redacteurs



fotografen



Weetjes



4
ministers
geïnterviewd



werkten mee aan het eerste
en aan het laatste nummer:
Gerd De Keyser, Jan Loeman
en **Isabelle Plancquaert**

Dit was Woonwoord

VOOR & NA

Circulair BENOveren

aan het Hoogbouwplein in Zelzate

In mei werd aan het Hoogbouwplein in Zelzate een fris gerenoveerd flatgebouw met 64 appartementen ingehuldigd. Huisvestingsmaatschappij CVBA Wonen uit Zelzate kocht het verouderde gebouw vijf jaar geleden over van de VMSW. Daarna vond in twee renovatiefasen een totale make-over plaats.

Midden jaren 60 zorgde staalbedrijf Sidmar met een nieuwe fabriek langs het kanaal Gent-Terneuzen voor veel werkgelegenheid in Zelzate. Om voldoende huisvesting te voorzien werd de toenmalige Nationale Maatschappij voor Huisvesting (NMH) aangezet om de bouw van woningen op zich te nemen voor 'het personeel van nieuwe of in expansie zijnde ondernemingen'. Met datzelfde doel bouwde de NMH destijds ook de Warandewijk in Wachtebeke.

Cascorenovatie

Er was oorspronkelijk meer dan één woonblok gepland. Dat verklaart de wat eenzame en dwarse opstelling van het gebouw. Zestig jaar later was het aan totaalrenovatie of sloop toe. Als eigenaar nam de VMSW zelf het initiatief met de aanstelling van een multidisciplinair ontwerpteam, dat bestond uit OVAM, KPW architecten, VITO, VUB en KU Leuven. Omdat het Bijzondere Plan van Aanleg geen uitbreiding van de bouwzone toeliet, kwam de focus te liggen op een cascorenovatie.

Aanpasbaarheid centraal

Door de eerdere samenwerking van het team rond veranderingsgericht bouwen, ontstond de visie voor een circulaire aanpak. Sleutelwoorden daarbij zijn: hergebruik, intensivering, multifunctionaliteit en tijdelijkheid of aanpasbaarheid van ruimtegebruik. Voor dit project werd gekozen om aanpasbaarheid structureel in het uitvoeringsontwerp in te bouwen.

Flexibele doorgangen in scheidingswanden tussen appartementen kunnen worden opengemaakt of afgesloten. Zo kunnen een appartement met twee slaapkamers en een appartement met een slaapkamer later getransformeerd worden tot een appartement met drie slaapkamers en een afzonderlijke studio. Beide appartementen kunnen ook samengevoegd worden tot een kangoerewoning. Dat kan nuttig zijn voor een nieuw samengesteld gezin dat nood heeft aan een extra slaapkamer. Van de 64 appartementen werden er 16 flexibel opgevat en 28 aangepast voor mensen met een beperking.





VOOR



NA



Flexibiliteit

De gemeenschappelijke ruimte op de benedenverdieping werd herdacht tot een polyvalente collectieve woonruimte. De bewoners zullen kunnen participeren bij de invulling ervan. Dat helpt om de relatief kleine oppervlaktes in de appartementen zelf te compenseren.

Samen met de inrichting van een betekenisvolle buitenruimte biedt dit kwaliteiten die normaal zijn voorbehouden voor grotere individuele woningen. Zo is er aan de inkomzijde van het gebouw een uitnodigend overdekt buitenterras. En aan de achterzijde maakt een oude batterij garageboxen plaats voor een collectief moestuinproject.

BENoveren

Flexibiliteit integreren betekende hier een hogere kost. Een aantal leidingen, voor elektriciteit en CV, alsook ventilatiekanalen moesten namelijk dubbel worden voorzien. Zo kunnen installaties van verschillende woningen aan elkaar gekoppeld worden. Omwille van deze extra kostprijs werd enkel de eerste fase van het project, bij wijze van testcase, uitgerust met deze polyvalente oplossingen.

De ingrijpende energetische renovatie van de gebouwschil bestaat uit een ETICS-buitengevelisolatiesysteem met pleisterlaag. Verder zijn er een collectieve zonneboiler en een ventilatiesysteem-D met warmteterugwinning voorzien. Dit levert voor alle eenheden energieprestaties op onder E-40, en conform de eisen voor een BEN-renovatie.

Na faillissement van een eerste aannemer werd de uitvoering toevertrouwd aan NV SIX en doorliep het twee fasen, van 2018 tot 2022. De renovatiekosten bedroegen 8.788.568 euro, dus ongeveer 137.000 euro per appartement. De SHM verkreeg 653.493 euro EFRO-subsidies of 40% van de meerkost voor een BEN-renovatie.



Meer weten over circulair en veranderingsgericht bouwen?





WELKOM IN DE Akkerlaan

De Akkerlaan is een uitbreiding op de wijk Willebroek-stad. Een deel van de bewoners is geherhuisvest in een mix van huur en koop. Er is meer openbare ruimte zoals parkjes en waterpartijen die extra zuurstof brengen in de wijk.

Hoe is het leven in de wijk?



Catherine en Andy
Hoofd technische dienst
en directeur van
Volkshuisvesting Willebroek



Niels
Bewoner van het
cohousingproject



Mathilde
Wooncoach
van Pegode

TEKST EN FOTO'S JAN LOEMAN

“In totaal zijn er in de Akkerlaan 210 nieuwe woningen bijgekomen. Voor zes ADL-woningen en een cohousingproject van negen studio's werkten we voor het eerst samen met Pegode. Dat is een welzijnsorganisatie die bewoners begeleidt en ondersteunt. Onlangs hebben we in de wijk nog een buurthuis geopend. Daar kunnen mensen samenkomen om te kaarten, diamondpainten, keuvelen enzovoort. Bovendien kunnen we rekenen op de hulp van vier flatwachters die kijken of er geen onregelmatigheden gebeuren.”

“Ik woon zelfstandig in een aparte studio. Die onderhoud ik zelf tot in de puntjes. Door mijn ADHD vraagt dat veel energie. Mocht het nodig zijn, kan ik wel hulp krijgen van mijn familie. Ik schiet goed op met de andere bewoners. Vijf van de negen studio's in het gebouw beschikken over een gemeenschappelijke keuken en woonruimte. Daar heb ik geen vrije toegang toe, maar we ontmoeten elkaar op de binnenkoer.”

“Pegode biedt ondersteuning aan mensen met gedragsstoornissen, psychiatrische problemen, mentale beperking of vermoeden van een beperking. Wij komen eens per week of om de 14 dagen bij de mensen thuis en helpen hen op administratief of psychosociaal vlak. Ook als er familiale conflicten zijn of als cliënten op zoek zijn naar werk of een dagbesteding, springen we bij. Buiten de kantooruren of tijdens het weekend is er een noodpermanentie. Uiteindelijk willen we aantonen dat mensen met een beperking helemaal niet zo anders zijn en perfect in de maatschappij kunnen meedraaien.”

VLUCHTELINGEN UIT OEKRAÏNE

Leegstaande sociale woningen als noodopvang

De oorlog in Oekraïne woedt al sinds februari en zorgde ook in Vlaanderen voor een toestroom aan vluchtelingen uit Oekraïne. We trekken naar Houtem, waar 47 Oekraïners opgevangen worden via een samenwerking van een sociale huisvestingsmaatschappij en de gemeente. >



In Houtem stelt de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting 15 woningen ter beschikking aan de stad Vilvoorde voor de opvang van 47 Oekraïners. Ook in Machelen verhuurt de SHM acht woningen op die manier. We bezochten een Oekraïens gezin en interviewden **Kurt Van Petegem** (Dienst Leefbaarheid) en **Raïssa Wauters** (lokaal coördinator vluchtelingencrisis).

Hoe zijn jullie gestart met de opvang?

Raïssa: “Bij de aanvang van de crisis was het voor de stad duidelijk dat de opvang bij gastgezinnen via #PlekVrij nooit voor lange termijn zou zijn en dat het eigen patrimonium geen oplossing kon bieden. Daarom kwam er een oproep naar het Zorgbedrijf en de SHM's uit de regio.”

Kurt: “In mei vroeg de stad of we leegstaande woningen of appartementen ter beschikking konden stellen voor vluchtelingen uit Oekraïne. We bekeken samen met de dienst projecten en onze technische dienst welke woningen zich daar het meest toe leenden. In onze wijk Houtem is er best wat leegstand in afwachting van renovatie. De technische dienst maakte een inventaris op van geschikte woningen en van welke werken we nog moesten uitvoeren om te voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. Zo zijn we tot 15 woningen gekomen die zich dicht bij elkaar in de wijk bevinden. Onze eigen aannemers en klusdienst maakten werk van de nodige aanpassingen zodat de woningen vanaf 1 juni ter beschikking gesteld konden worden aan de stad Vilvoorde.”

Raïssa: “Een sociale tewerkstellingsorganisatie poetste de huizen en wij zorgden voor elementaire bemeubeling. We probeerden de woningen maximaal te bezetten en bekeken wat een goede match kon zijn. We gingen na of mensen elkaar al kenden en of ze het zagen zitten om samen te wonen.”

Dus de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting stelt de woningen ter beschikking aan de stad en zij op haar beurt met de Oekraïners?

Kurt: “Klopt. Wij vragen een prijs aan de stad die gelijk is aan de helft van de marktwaarde.”

Raïssa: “En de stad gebruikt de prijzen uit het specifieke huurregime waarbij de nutsvoorzieningen zijn inbegrepen. De huizen zijn niet zo goed geïsoleerd. We hebben nog geen idee van onze verwarmingskost in de winter.”

Hoe zien de contracten tussen de stad en de vluchtelingen uit Oekraïne eruit?

Raïssa: “De terbeschikkingstelling die zij met de stad hebben, is met een opzegtermijn van één week. Het gaat dus om noodwoningen. De sociale dienst van de stad stelt duidelijk dat het de bedoeling is dat de Oekraïners die langer in België willen blijven, iets op de privémarkt moeten zoeken. Nu hebben ze een statuut voor één jaar.”



Raïssa Wauters

Kurt Van Petegem

“We willen dat de mensen hier rustig kunnen bekijken hoe ze hun leven verder inrichten.”

Raïssa Wauters, lokaal coördinator vluchtelingencrisis

Kurt: “Wij hebben een contract van zes maanden met de stad dat telkens verlengbaar is met drie maanden, tot in principe één jaar. De Oekraïners kunnen zich natuurlijk wel inschrijven voor een sociale woning, maar de wachttijden zijn lang. Het is niet mogelijk om al die mensen binnen ons patrimonium te herhuisvesten.”

Raïssa: “De bedoeling is dat de mensen hier tot rust kunnen komen en bekijken hoe ze hun leven verder gaan inrichten.”

Hoe reageren andere huurders of kandidaat-huurders?

Raïssa: “Voordat de vluchtelingen uit Oekraïne verhuisden, zagen de bewoners in de wijk dat er beweging was in leegstaande woningen. De buurtwachters van de stad informeerden de bewoners via een brief dat Oekraïners er opvang zouden krijgen. De bewoners die wij spraken waren zeer begripvol.”

Kurt: “Wij kregen tot nu toe geen reacties. Wij plaatsten in juli in onze huurderskrant een algemeen artikel over de oorlog in Oekraïne. Daarbij vermeldden we de verschillende mogelijkheden tot opvang binnen sociale huisvesting. Verder informeerden we de huurders die vluchtelingen uit Oekraïne wilden opvangen in hun sociale woning.”



We gingen in Houtem langs bij een Oekraïense familie van zeven: een gezin met drie kinderen en grootouders langs vaders kant. Maak kennis met groutouders **Andrej** (68) en **Olga** (65)*.

Hoe lang wonen jullie al in België?

Olga: “Mijn zoon en zijn gezin waren al eerder in België. Nadien zijn mijn man en ik ook aangekomen. We kregen opvang bij een ander gastgezin, maar vroegen later om in de buurt van mijn zoon onderdak te krijgen. We wonen nu anderhalve maand in dit huis.”

Uit welke streek van Oekraïne komen jullie?

Andrej: “Cherson, een havenstad in het zuiden van Oekraïne. Onze streek is zwaar getroffen. We hebben een kleindochter die nu nog in Oekraïne woont, in Odessa.”

Denken jullie nog terug te kunnen keren?

Andrej: “Nee. Enkel als de Oekraïners het gebied weer kunnen innemen. Wij zijn geboren in Armenië en woonden 30 jaar in Oekraïne. Onze schoondochter is wel een Oekraïense.”

Wat zouden jullie graag in België doen?

Olga: “Ik zou graag weer gaan werken als bakker. Ik maakte 20 jaar lang Armeens brood, een flinterdun en groot platbrood. Andrej is bijna helemaal blind en kan daarom niet werken.”

Gaan de kleinkinderen hier naar school?

Olga: “Ja, ze zijn sinds 1 september ingeschreven in de school in Houtem. De kleinste blijft thuis, want zij is nog te jong. Bovendien voorziet de Oekraïense regering online lessen, gegeven door Oekraïense leerkrachten.”

Hebben jullie contact met de andere Oekraïners hier in de wijk?

Olga: “Ja, zeker! Met de Belgische burens wat minder, omdat we niet dezelfde taal spreken. Maar ze zijn heel vriendelijk. We hebben bijvoorbeeld al een grasmachine mogen lenen om de tuin in orde te brengen.”

*Dit zijn fictieve namen.

Nieuw agentschap Wonen in Vlaanderen start in 2023

In 2023 start ons nieuwe overheidsagentschap Wonen in Vlaanderen. Door de krachten van de VMSW en Wonen-Vlaanderen te bundelen, wil Wonen in Vlaanderen een nog sterkere dienstverlening bieden aan burgers, woonactoren en lokale besturen. Toekomstig administrateur-generaal Helmer Rooze legt uit hoe Wonen in Vlaanderen het verschil kan maken.

‘Een thuis voor iedereen’, dat is de slogan van Wonen in Vlaanderen en een hoopvolle boodschap die vandaag ook wel onder druk lijkt te staan. Hoe zie jij de rol van Wonen in Vlaanderen?

Helmer: “Een thuis voor iedereen is onze ambitie, iets waarvoor we ons met alle medewerkers van Wonen in Vlaanderen dagelijks hard inzetten. Doordat de dienstverlening van de VMSW en Wonen-Vlaanderen nu samenkomt, worden wij het enige agentschap voor alles wat met wonen te maken heeft. Werken aan een thuis voor iedereen is dus een eer, maar ook een enorm grote verantwoordelijkheid. Die willen we met ons volle vermogen opnemen.”

“In elke crisis van de voorbije jaren – de coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de huidige energiecrisis – stond wonen steeds centraal. Dat is logisch: wonen is een basisbehoefte, een dak boven je hoofd is een fundamentele zorg voor wie het moeilijk heeft. Dan moeten wij er als agentschap staan en

mee antwoorden bieden. Zorgen dat er geen uithuiszettingen zijn tijdens de coronacrisis, mee opvang organiseren voor wie uit Oekraïne vluchtte en nu mee werken aan de beperkte indexering van de huurprijzen, zijn maar enkele initiatieven die we in deze crisisperiodes namen. Als één agentschap hoop ik dat we nog meer antwoorden op maat kunnen bieden aan onze klanten.”

Een van die klantengroepen zijn de toekomstige woonmaatschappijen. De huidige sociale huisvestingsmaatschappijen en -verhuurkantoren gaan nu door dit grote herstructureringstraject. Welke ondersteuning zal Wonen in Vlaanderen hen bieden?

“De voorbije jaren werkten de VMSW en Wonen-Vlaanderen al intensief samen om de SHM’s en SVK’s te ondersteunen richting woonmaatschappijen. Die ondersteuning zetten we uiteraard verder. Het is niet omdat het juridische traject rond moet zijn tegen 30 juni 2023 dat elke

woonmaatschappij dan al organisatorisch helemaal op punt staat. We hebben daarom niet alleen het draaiboek woonmaatschappijen, maar ook de ondersteuning bij organisatieontwikkeling via de raamovereenkomst, het communicatiepakket, het prestatiehandboek, enzovoort.”

“Als één agentschap hoop ik dat we nog meer antwoorden op maat kunnen bieden aan onze klanten.”

“Ik doe graag een oproep aan de SHM’s en SVK’s: aarzel niet om ons aan de mouw te trekken als we onze ondersteuning kunnen verbeteren. We willen immers geen ‘ivoren toren’ zijn.”

“We zijn een partner. We willen woonactoren, lokale besturen, burgers en andere stakeholders nauw betrekken bij onze werking. Zo zorgen we ervoor dat onze ondersteuning zoveel mogelijk op maat is.”

Welke andere grote projecten staan op de planning in het eerste jaar van Wonen in Vlaanderen?

“Er is nog zeer veel werk. De algemene betaalbaarheid van wonen moet omhoog, het aanbod voor kwetsbaren moet sterk toenemen en de kwaliteit en energiezuinigheid van alle woningen moeten omhoog richting 2050. Elke dag zullen we ons inspannen om dit, samen met onze partners, te verbeteren.”

“Voor sociaal wonen zijn belangrijke projecten de nieuwe toewijzingsregels en het centraal inschrijvingsregister die allebei vanaf 1 oktober 2023 in werking treden. We zullen de woonmaatschappijen ondersteunen om deze toewijzingsraden goed te implementeren. Zelf moeten we zorgen voor een centraal inschrijvingsregister dat kandidaten een transparante, maximale toegang geeft tot hun inschrijving en het aanbod aan sociale woningen. Een stevig project met een mooie doelstelling waar we hard aan werken.”

“Een ander belangrijk project is de nieuwe MijnVerbouwPremie die op 1 oktober 2022 startte en in 2023 op volle toeren moet draaien. Alle energie- en woonpremies komen samen om Vlamingen te ondersteunen bij hun renovatiewerken. Het is onze rol, samen met partners Fluvius en het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, om dit zo efficiënt en klantvriendelijk mogelijk te organiseren. Die financiële ondersteuning kan immers een belangrijke hefboom zijn om de woningen in Vlaanderen klimaatneutraal te krijgen tegen 2050.”

Wanneer zal Wonen in Vlaanderen voor jou geslaagd zijn?

“Als we een thuis voor onze medewerkers en onze klanten zijn, en we zo elke dag opnieuw ten volle kunnen werken aan een thuis voor iedereen. Daarbij moeten wij de beschikbare middelen en instrumenten zo efficiënt en klantvriendelijk mogelijk inzetten om die basisbehoefte wonen maximaal te kunnen invullen. Ik weet alvast dat de medewerkers van Wonen in Vlaanderen daartoe hun uiterste best doen. Intern zullen we de komende maanden nog hard werken om onze nieuwe organisatie helemaal op punt te krijgen en al onze klanten zo goed mogelijk wegwijs te maken in Wonen in Vlaanderen. Ik kijk alvast uit naar de verdere samenwerking met al onze partners.”

Het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen lanceren we graag met jou erbij. Noteer alvast dinsdag 21 maart 2023 in je agenda: dan organiseren we een netwerkavond voor al onze partners en stakeholders in Gent ICC.

Je vindt ons nieuwe agentschap ondertussen al op Twitter, Facebook, Instagram en LinkedIn.



**Helmer
Rooze**

Renovatieplanner

De VMSW lanceerde op 18 juli Renovatieplanner, een nieuwe online toepassing voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Daarmee wil de VMSW SHM's ondersteunen bij het halen van de Vlaamse klimaat- en energie-doelstellingen tegen 2050. Woonwoord sprak over Renovatieplanner met Jolien Bosmans en Veerle De Meulenaer, experten energie en bouwtechniek bij de VMSW.



**Jolien
Bosmans**

**Veerle
De Meulenaer**

Wat is Renovatieplanner en wat is de link met de klimaatdoelstellingen?

Veerle: “De Vlaamse klimaatdoelstellingen beogen dat alle woningen energiezuinig zijn tegen 2050. Dat betekent dat ze een energie-label A moeten halen met een EPC-waarde lager dan 100. Met Renovatieplanner kunnen SHM’s een planning maken op lange termijn voor de renovatie van hun patrimonium.”

Jolien: “Op basis van de gegevens in de toepassing Woningkenmerken kennen we de huidige conditiescore van elke woning van een SHM. Als je bijvoorbeeld aangeeft dat je een bepaalde woning of woninggroep wil renoveren in 2040, maakt Renovatieplanner een inschatting van de conditiescore van de woningen op dat moment, rekening houdend met de ingeplande werken. Daarnaast kan je de toekomstige EPC-waarde van elke woning berekenen en nagaan of die de doelstellingen van 2050 haalt.”

Er bestond al een toepassing waarin SHM’s hun renovatieplannen konden maken. Waarom een nieuwe?

Jolien: “De oude toepassing was een pak minder flexibel. Bovendien konden SHM’s hierin maar plannen tot 2040, waardoor we de schermen sowieso moesten aanpassen. Door te kiezen voor een volledig nieuwe tool, konden we de tijdslijnweergave integreren. De SHM’s kregen voor de start van de nieuwe toepassing de kans om de bestaande renovatieplannen aan te passen, zodat we ze mee konden migreren.”

Hoe werkt de toepassing concreet?

Veerle: “Je maakt een renovatieplan door woningen te selecteren en er bepaalde werken aan te koppelen. Op basis daarvan berekent de toepassing de toekomstige conditiescore en EPC-waarde van de woningen, en geeft ze een inschatting van de kostprijs van de geplande werken. De SHM kan die kostprijs nog aanpassen en krijgt vervolgens een overzicht per jaar van het budget dat nodig is om de geplande werken uit te voeren.”

“Verder kan je de geplande werken visualiseren in een tijdslijn. Dat kan per woning, per wijk, per woninggroep of voor je volledige patrimonium. De tijdslijn toont per vijf jaar en in kleurencodes de evolutie van de woning(en). Als alles goed gaat, kleuren alle woningen groen in 2050.”

Aan welke andere toepassingen is Renovatieplanner gelinkt?

Jolien: “Momenteel aan Woningkenmerken en aan de app ‘Test EPC’ van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA). In de toekomst willen we de links met andere toepassingen uitbreiden. Zo willen we een koppeling leggen met het Projectportaal, zodat je vanuit een renovatieplan een nieuw woonproject kan opstarten om het plan ook effectief te realiseren. Daarnaast is het ultieme doel om, na de realisatie van een woonproject, de gegevens uit de simulatietabel te laten doorstromen naar Woningkenmerken.”

“Achterliggend zijn de toepassingen al zodanig op elkaar afgestemd, dat die koppelingen makkelijk kunnen worden gelegd. De selectie van de deelwerken en van de woningen is bijvoorbeeld identiek in Renovatieplanner en Projectportaal. Ook de berekening van de toekomstige conditiescore gebeurt op dezelfde manier als bij de renovatietoets.”

Zijn er nog andere toekomstplannen voor Renovatieplanner?

Veerle: “Op korte termijn willen we de weergave van de tijdslijn verder verfijnen, zodat ze flexibeler te gebruiken is. Zo willen we het onder andere mogelijk maken om planningen in de tijd te verschuiven, planningen van elkaar afhankelijk te maken, de termijn van een verhuisbeweging aanpasbaar te maken, enzovoort.”

“Daarnaast willen we de berekening van de degradatie van de conditiescore van een woning integreren en bouwen we aan de mogelijkheid om rapportering te genereren. Via de berekening van de degradatie zal de toepassing kunnen aangeven welke werken tot aan een grondige renovatie of vervangingsbouw nodig zijn om te voldoen aan de minimale kwaliteitseisen en om de leefbaarheid van de woning te vrijwaren.”

Waar kunnen gebruikers terecht met vragen over Renovatieplanner?

Jolien: “Via de knop ‘Meld een probleem’ in de toepassing. Daar vind je de handleiding met instructievideo’s en antwoorden op veelgestelde vragen. Toch nog een vraag? Dan kan je telefonisch of via e-mail terecht bij de helpdesk Woningkenmerken.”



Je vindt de tool via renovatieplanner.vmsw.be. (Inloggen is vereist).



De Lochting is uitgegroeid tot een fijne ontmoetingsplek. In Aspelare creëerden buurtbewoners een moestuin in hun wijk.



MOBIELE RADIOSHOW STRIJKT NEER IN WETTEREN

“De show liet onze huurders en wijk stralen”

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

SHM Eigen Dak en cc Nova in Wetteren ontvingen op zaterdag 10 september de mobiele radioshow Blokbusters. Showbizz Bart en Griet Dobbelaere presenteerden er een live-uitzending, een initiatief van theatermakers CirQ!

De hosts van dienst voerden hartverwarmende babbels met de bewoners uit de wijk. Daarin kwamen enkele bijzondere mensen en verhalen aan bod. Huurster Greta vertelde dat ze van een oude kast een kabouterhuisje knutselde in haar tuin. Ze versierde de kast als een echt huisje, bracht er verlichting in aan en verzint fantasieverhalen over de kabouters. De directrice van het kleuterschooltje in de wijk was enthousiast over zoveel creativiteit en denkt erover na om met de kleuters een bezoekje aan de tuin te brengen. Ook Jozefina kwam aan het woord.

Zij is met haar 94 jaar een van de oudste inwoners van de wijk.

“Het was een topevenement, ondanks het regenweer. De opkomst uit de wijk was groot en de huurders waren heel enthousiast. Velen vroegen naar meer initiatieven in de toekomst. De huurders brachten hartverwarmende verhalen en vroegen daarbij liedjes aan. Showbizz Bart en Griet Dobbelaere lieten onze huurders en de wijk stralen”, vertelt **Nele**, maatschappelijk werker bij SHM Eigen Dak.

De vrijwilligers van tweedehandswinkel 't Ensemble organiseerden voor deze gelegenheid een modeshow. Zij verzamelen tweedehandskledij en bekommeren zich om de mensen die het moeilijk hebben. Zo stelden ze zich voor aan de buurt.

SHM Ninove-Welzijn werd op 2 september 100 jaar en lanceerde daarom de campagne 'verwonderd door onze 100'. Alle aanwezigen genoten van een lekkere traktatie.



Alides in Gent opende het SVK Pro project Lux in aanwezigheid van minister Diependaele. Dit is het tweede project dat via SVK Pro in huur is genomen.



In het culinaire verhalenboek 'Smaakmakers' van Nieuw Dak vind je 12 verhalen uit de keukens van sociale huurders.



De Vlashaard viert 100 jaar Sociaal Wonen met een foto-tentoonstelling en wandel- en fietstochten die sociale woonprojecten in de kijker zetten.



70 woningen in de woonwijk Otterbeek van Woonpunt Mechelen krijgen zonnepanelen. De overtollige stroom wordt gedeeld met andere sociale huurders uit de buurt.



PARKWIJK EGELS-VENNEN MAAKT ZICH KLAAR VOOR DE TOEKOMST



BIJ 'AANKOOP GOEDE WONING' ZIJN DE RENOVATIEKOSTEN MINIMUM



DE LAATSTE WOONWOORD



KLANT IN ZICHT

“Hier wonen we comfortabel”

Geronimo en zijn dochter wonen sinds juli in een compacte rijwoning. Hun vorige woning moest dringend gerenoveerd worden. Er waren vochtproblemen met schimmel als gevolg, de elektriciteit viel geregeld uit en het huis was niet geïsoleerd. Een grote verbetering dus.

“We hebben daar vaak koud gehad, toch woonden we er wel graag. Het huis was ruim en had een tuin. Ik ben enorm blij dat we nu deze woning kunnen huren via het SVK. Hier hebben we geen problemen met de elektriciteit. Bovendien is de woning goed geïsoleerd en niet te groot, zodat onze energiefactuur betaalbaar blijft.”

“De ligging is ideaal. We wonen dicht bij het werk en bij de school. Alles bevindt zich op wandelafstand: de bus naar Diest, winkels, cafeetjes, ... Ook de nabijheid van de prachtige basiliek is erg belangrijk voor ons, want we zijn katholiek.”

“Onze woning heeft een achteringang. Dat is heel praktisch om onze fietsen weg te zetten. Het is zo handig dat we de voordeur bijna nooit gebruiken, enkel als er bezoek komt. Onze burens zijn supervriendelijk en het SVK helpt ons waar nodig. Het enige nadeel is misschien dat we moeilijk een parkeerplaats vinden in het centrum. Vooral als het de volgende dag markt is, moeten we er aan denken dat we niet op het dorpsplein parkeren. Dat zal geen tweede keer gebeuren *(lacht)*.”

WIE IS DE BEWONER?

Geronimo Batista

47 jaar /
Woont met dochter Brownny (21) en konijntje Luna dicht bij de basiliek in Scherpenheuvel-Zichem /
Werkt als kwaliteitsinspecteur in de metaalsector /
Draait salsa- en bachatamuziek onder de naam DJ El Latino /
Brownny zit in haar laatste jaar Ouderenzorg