

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN INITIA - JAARGANG 36 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2024 - P106084



initia

voor sociaal wonen



DOSSIER Innovatieve wijkontwikkeling - zoektocht naar balans tussen de meerwaarde van innovaties en de investeringskostent

UITGEDIPT De cruciale rol van het lokale bestuur bij het bouwen aan sociaal wonen

5 VRAGEN OVER brandpreventie



De gemeentelijke bestuurders zijn belangrijke spilfiguren om ervoor te zorgen dat de lokale besturen uit het werkingsgebied en de woonmaatschappij echt samen bouwen aan sociaal wonen in het volledige werkingsgebied.”

Sociaal wonen is de beste garantie op betaalbaar en duurzaam wonen

Raf Drieskens, Voorzitter INITIA



De teerling is geworpen. Op 9 juni hebben de burgers van ons land hun voorkeur kunnen uitspreken over hun volksvertegenwoordiging. De politieke partijen kunnen nu aan de slag voor de vorming van nieuwe regeringen met een parlementaire meerderheid.

Voor het beleidsdomein Wonen kijken we vooral naar de Vlaamse overheid. De beleidsprioriteiten van de woonmaatschappijen vonden hun neerslag in het Memorandum dat INITIA opmaakte. Onze rode draad is duidelijk: sociaal wonen is de beste garantie op betaalbaar en duurzaam wonen. Het is ook het instrument bij uitstek voor een effectief armoedebeleid dat gezinnen structureel vooruit helpt. De recente studies van SERV, het CEBUD en het HIVA onderbouwen vanuit een breed maatschappelijk perspectief deze stelling.

Het is nu aan de nieuwe Vlaamse regering om de handschoen op te nemen en vanuit een positieve benadering van sociaal wonen samen met de woonmaatschappijen aan de slag te gaan. We maakten de afgelopen weken alvast onze ronde bij de verschillende politieke partijen en bepleitten er onze speerpunten.

Een vraag die in deze gesprekken vaak terugkwam, was deze naar het toekomstig financieringsmodel van de woonmaatschappijen. We lieten ons hiervoor informeren en inspireren door Sien Winters van Steunpunt Wonen op het sectoroverleg dat eind mei plaatsvond.

Dit en veel meer leest u in deze Fundamenten. U zal opnieuw vaststellen dat sociaal wonen een erg dynamische en ondernemende sector is die het voortouw neemt bij tal van maatschappelijke uitdagingen.

Raf Drieskens
Voorzitter INITIA



DOSSIER
 innovatieve wijkontwikkeling - zoektocht naar balans tussen de meerwaarde van innovaties en de investeringskosten

In dit vervolgdossier focussen we op grootschalige innovatieve wijkrenovaties. Fundamenten praat met Hilde De Smedt, diensthoofd projecten bij WM Woonkade Rupelstreek en Wini Pannier, projectmanager, adjunct preventieadviseur bij Woonsprong.

24 VIJF VRAGEN OVER
 brandpreventie

26 WERKGEVER
 De vertrouwenspersoon binnen de onderneming

28 INSPIRATIE ONLINE
 Inspiratie nodig? Klik door in deze rubriek.

31 HET GETAL
 56 % van de sociale woningen heeft een EPC-label A of B.

32 ASTER
 ASTER news flashes: het laatste nieuws in een notendop

33 INITIA
 MISSIE, VISIE, KERNOPDRACHTEN - Initia erkend als ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen

36 HOME SWEET HOME
 Sociale huurders over hun "thuis"



UITGEDIPT

Bouwen aan sociaal wonen doen we in de Dorpsstraat of de cruciale rol van het lokale bestuur bij het bouwen aan sociaal wonen. Sociaal wonen wordt werkelijkheid in de lokale context. De gemeente is de regisseur. De rol van het lokale bestuur bij het bouwen aan sociaal wonen is cruciaal.

Colofon

Fundamenten is het driemaandelijks tijdschrift van INITIA, de vereniging van Vlaamse woonmaatschappijen

Werkten mee aan dit nummer: Els Matthyssen, Gert Eyckmans, Laurenz Van Landeghem, Raf Drieskens, WiV, WM's, Deira De Rijcke, Cil Cuypers, Birgit Coninx, Ann Hoef, Wim Boone

Redactiecomité: Els Matthyssen, Leentje Cornelis, Gert Eyckmans

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthyssen

Fotografie: Els Matthyssen p.1, 3-5, 20, 34-36 - WiV p.9 - BEEL architecten p.15 - WM's p.13, 15, 24, 32 - DMOO p.16 - Slangen & Koenis p.18-19 - AI gegenereerd beeld p.31

Lay-out: Claudia Verrept, Crosspoint Solutions - druk: Antilope De Bie

Contactgegevens:
 INITIA • Sint-Jansstraat 30
 1000 Brussel
 Tel: 02 390 97 13
 E-mail: info@initia.vlaanderen
 www.vvh.be

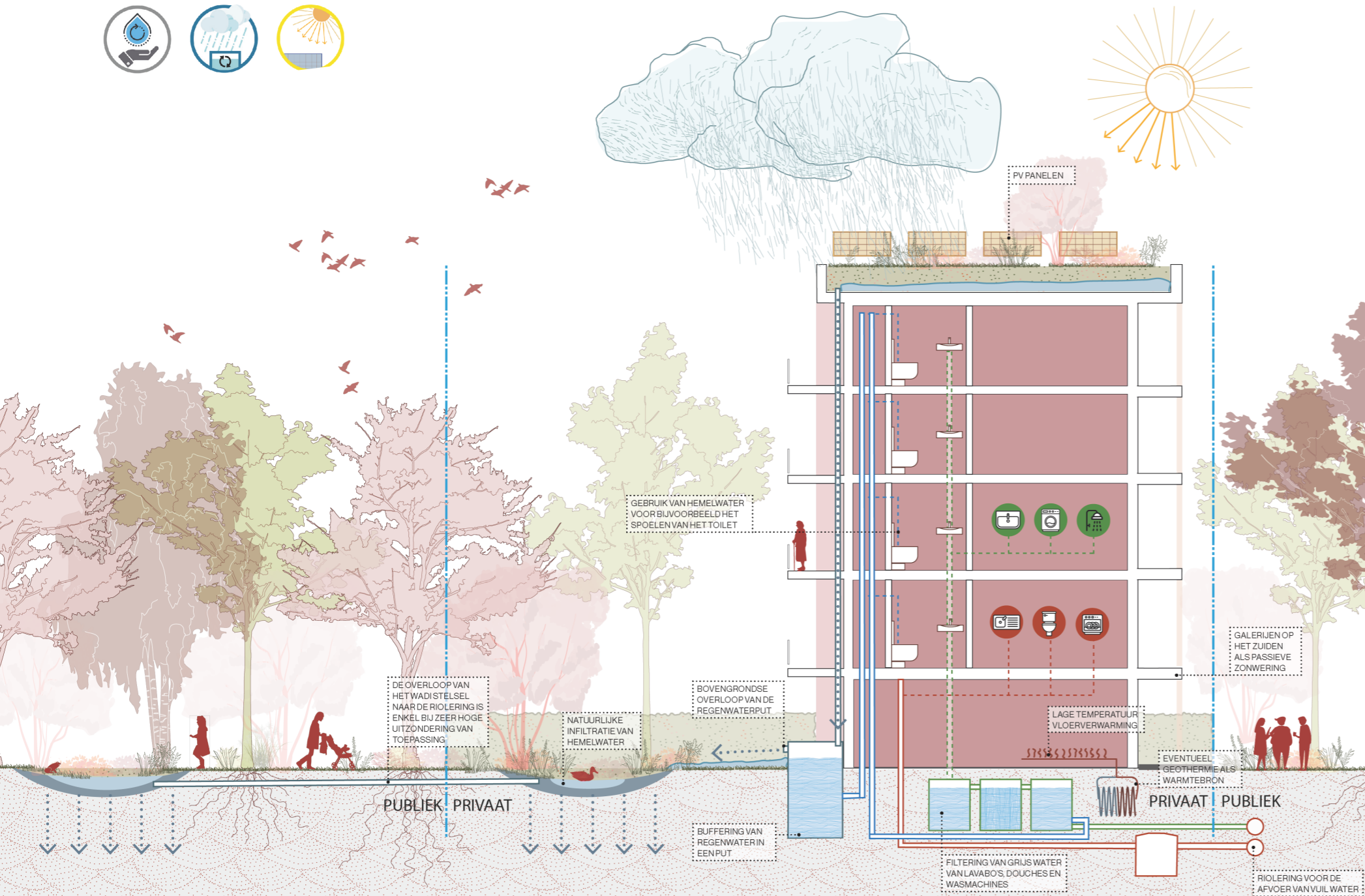
Fundamenten in pdf: www.vvh.be
 Redactie: els.matthyssen@initia.vlaanderen

Verantwoordelijke uitgever:
 Gert Eyckmans, directeur INITIA

"Niets uit deze uitgave mag worden gereproduceerd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, elektronische drager of welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever."



INNOVATIEVE TECHNIEKEN / ENERGIECONCEPTEN

INNOVATIEVE
WIJKONTWIKKELING

Zoektocht naar balans tussen de meerwaarde van innovaties en de investeringskosten

Tekst: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie INITIA i.s.m. WiV
Foto's:

Woonmaatschappijen (kortweg WM's) zetten zich al jaren in op toekomstgericht bouwen. Deze pioniersrol is velen niet vreemd, op zowel kleine als grote schaal denken zij toekomstgericht en zoeken zij naar extra financiële middelen of externe partners om het project "betaalbaar" te maken. In dit vervolgdossier(*) zetten we extra innovatieve projecten in de kijker die via diverse subsidievormen erin slagen om de voortrekkersrol van innovatief bouwen waar te maken. We focussen deze keer op grootschalige innovatieve projecten, meer wijkgericht. Fundamenten praat met Hilde De Smedt, diensthoofd projecten bij WM Woonkade Rupelstreek en Wini Pannier, projectmanager, adjunct preventieadviseur bij Woonsporg

(*) Fundamenten 2024-3 Dossier toekomstgericht bouwen rond subsidieprojecten oproep innovatieve projecten WiV

Onze sector voor sociaal wonen moet “pilot” zijn voor het uitdiepen van innovatieve mogelijkheden. Door de toepassing van prefab houtstructuren verhoogt de efficiëntie enorm, wat ook een financiële besparing zal opleveren”



LATEN WE METEEN MET DE DEUR IN HUIS VALLEN: INNOVATIEF BOUWEN: WAT ZIJN DE VOORDELEN VOOR WOONMAATSCHAPPIJEN?

Wini Pannier, WM Woonprong: ‘De implementatie van energiezuinige oplossingen, zoals wij bijvoorbeeld toepasten bij de renovatie van de Mimosawijk, leidt tot lagere energiekosten, wat de woonlasten voor bewoners vermindert. Ook zullen de onderhouds- en herstellkosten lager zijn door het gebruik van modulaire, circulaire en onderhoudsvriendelijke materialen. Innovatief bouwen verhoogt de duurzaamheidsstatus van de WM en verlaagt de impact op het milieu. Dat je als woonmaatschappij als benchmark kan dienen in stedelijke vernieuwing en maatschappelijk verantwoord ondernemen, is heel waardevol.’ **Hilde De Smedt, WM Woonkade Rupelstreek:** ‘Ook wij zijn ons als woonmaatschappij bewust van onze voorbeeldfunctie in bouw- en woonbeleid. We onderzoeken actief nieuwe mogelijkheden, pilotprojecten en innovaties. Innovatief bouwen biedt vele voordelen zoals duurzaamheid, energietransitie en klimaatneutraliteit, mits het betaalbaar

blijft. Op lange termijn zoeken we bij nieuwe projecten naar een balans tussen de meerwaarde van innovaties en de investeringskosten. Deze investeringen overwegen we alleen als de meerwaarde bewezen is. We zoeken dus altijd naar het evenwicht tussen innovatie, haalbaarheid en betaalbaarheid.’

FINANCIËLE UITDAGING?

De Smedt: ‘Voor elk bouwproject is het een uitdaging om binnen de mogelijke financiering te blijven. Specifiek voor het project Braempark Boom (*) met 84 woonunits kregen we via WiV een subsidie van anderhalf miljoen. Deze subsidie geeft extra marge naast de standaard financiering. Voordeel: geeft ons de mogelijkheid om innovatieve zaken te onderzoeken en toe te passen. Deze innovatieve aspecten zijn vaak nog te duur maar met de extra subsidie als onderzoek/ondersteuning kunnen we deze dan toch toepassen. Als we als eerste inzetten op

innovaties, kunnen we hiervoor subsidies krijgen en is de extra innovatieve investeringskost minimaal. We zullen tegelijk als eersten de meerwaarde van deze innovatieve toepassingen ervaren. Dat het gesubsidieerde onderzoek moet gerealiseerd zijn binnen de drie jaar na toekenning van de subsidie, is een nadeel. Omdat het project gefaseerd wordt uitgevoerd, kan enkel de eerste fase van 48 woningen gesubsidieerd worden. We dienen te bekijken of het haalbaar is om de duurdere innovatieve zaken voor de overige units ook toe te passen. Op langere termijn bij andere nieuwe projecten trachten we het evenwicht te vinden tussen de meerwaarde van de innovaties i.f.v. de investeringskost. De investeringskost is dan in overweging te nemen als de meerwaarde is bewezen.’ **Pannier:** ‘Door de nieuwe en innovatieve aanpak zal de bouwkost vermoedelijk hoger liggen. Dit hopen we bij de renovatie van de Mimosawijk bijvoorbeeld op twee

manieren op te lossen. Enerzijds loopt er een ‘testfase’ waar drie typewoningen op voorhand zullen worden gerenoveerd. Hier hopen we zoveel mogelijk de fouten en gemiste zaken te filteren zodat dit bij de renovatie van de volledige woonwijk zo vlot mogelijk gaat en we hierdoor dus geen onnodige investeringen doen of dingen vergeten. Hiernaast hebben we ook een enorm schaalvoordeel omdat er slechts vier typewoningen zijn voor de hele wijk. Dit wil zeggen dat er heel veel op grote schaal en prefab kan geproduceerd worden. Door de toepassing van prefab houtstructuren verhoogt de efficiëntie enorm, wat ook een financiële besparing zal opleveren.

HOE ZOU JE COLLEGA WM'S KUNNEN AANSPOREN OM MEER IN TE ZETTEN OP INNOVATIEVE PROJECTEN (ENERGIE, DUURZAAMHEID)?

De Smedt: ‘Belangrijk is om continu met een open geest te kijken naar nieuwe toepassingen en innovaties en indien interessant te overwegen om deze te implementeren in onze bouwprojecten. Onze sector voor sociaal wonen moet “pilot” kunnen zijn voor het uitdiepen van innovatieve mogelijkheden. **Pannier:** ‘Om collega woningmaatschappijen aan te sporen om meer in te zetten op innovatieve projecten op het gebied van energie en duurzaamheid, zou je kunnen beginnen met het organiseren van workshops, seminars en informatiesessies die de voordelen en de noodzaak van deze duurzame innovaties benadrukken. Ook kan je dan succesverhalen en case studies presenteren van WM's die succesvol innovatieve projecten hebben uitgevoerd (zoals de Mimosawijk). Daarnaast is het opzetten van testwoningen en demonstratiewoningen heel effectief; deze dienen als concrete voorbeelden van hoe nieuwe technologieën en bouwmethoden in de praktijk werken en welke voordelen ze bieden.

Ook is het belangrijk om informatie over beschikbare subsidies, overheidssteun of andere financiële voordelen aan te bieden. Het is niet altijd evident de juiste middelen te vinden of om

te weten hoe je de dossiers moet opstellen. Voordelen van financiële incentives: verlagen de initiële kosten voor het implementeren van duurzame projecten en maakt de investering aantrekkelijker. Het heeft ons geholpen om een netwerk op te bouwen. Ook partnerschappen met technologieleveranciers, universiteiten en onderzoeksinstituten zijn heel zinvol om je weg te vinden. Samen sterk. (lacht). Tot slot is het belangrijk om gezamenlijk het beleid te beïnvloeden en te pleiten voor reguleringen die duurzame ontwikkeling ondersteunen. Door als sector een uniforme stem te vormen, kunnen WM's een krachtige invloed uitoefenen op beleidsbeslissingen die de weg vrijmaken voor grootschalige implementatie van duurzame en energie-efficiënte innovaties.’

NOG ANDERE LEERPUNTEN?

Pannier: ‘Als eerste belangrijk leerpunt wil ik de noodzaak van effectieve communicatie met bewoners benadrukken. Het is cruciaal om vanaf het begin een duidelijk communicatieplan op te stellen. Daarnaast is een gedetailleerde planning essentieel, vooral bij een pilotproject waar veranderingen tijdens de uitvoering vaak voorkomen. Een goed gestructureerde planning helpt om de voortgang te bewaken. Tot slot is het belangrijk om een evenwicht te vinden tussen innovatie en traditionele bouwpraktijken. Het project moet praktisch en begrijpelijk blijven voor externen die misschien niet bekend zijn met of de voordelen niet direct zien van circulair bouwen. Door iets te creëren waar ook traditionele aannemers en of externe partners een voordeel in zien, staan ze ook sneller open voor de minder “vertrouwde” praktijken waardoor er het misschien daarom zelf ook zullen proberen.

We zoeken altijd naar het evenwicht tussen innovatie, haalbaarheid en betaalbaarheid”



Testwoningen en demonstratiewoningen zijn heel effectief. Ze tonen hoe nieuwe technologieën en bouwmethoden in de praktijk werken en welke voordelen ze bieden.”



TOEKOMSTGERICHT WONEN IN BELLEWIJK, POPERINGE DOOR WM THUISWEST

De Bellewijk in Poperinge, oorspronkelijk gebouwd in de jaren '70, ondergaat een grondige transformatie om aan moderne woonbehoeften te voldoen. De wijk mist momenteel diversiteit in woonvormen, wat problematisch is gezien de vergrijzing en de toenemende vraag naar sociale woningen.

INNOVATIEF COLLECTIEF VERWARMINGSSYSTEEM

In het zuidoosten van de wijk vervangen we 49 huurwoningen door 28 nieuwe huurwoningen, 50 huurappartementen, 19 koopwoningen en een buurthuis. Deze herontwikkeling creëert een dynamische buurt door een doordachte verdichting. Door hoger te bouwen ontstaat er ruimte voor een prachtig groen park, wat verharding vermindert en een oase van rust biedt.

Het innovatieve collectieve verwarmingssysteem maakt dit project bijzonder. Door slim gebruik van ruimte en een lokaal warmtenet, zet Thuiswest een duurzame stap vooruit. Dit project combineert efficiëntie met milieuvriendelijkheid, en vormt een voorbeeld van toekomstgericht wonen. Financiële Innovatie en Duurzaamheid Dit project wordt ondersteund door subsidies van de Vlaamse overheid voor omgevingsaanleg en infrastructuur, evenals VKF-subsidies voor energie-efficiëntie. Een grondige scan voor duurzame energie vormde de basis voor het masterplan, dat in drie fases wordt uitgevoerd. In de eerste fase bouwen we 13 huurwoningen en 26 huurappartementen. De tweede fase omvat 12 koopwoningen, en in de derde fase realiseren we 12 huurwoningen, 27 huurappartementen en 7 koopwoningen. Voor het verwarmingssysteem werken we samen met een externe expert. Resultaten en Vooruitzichten

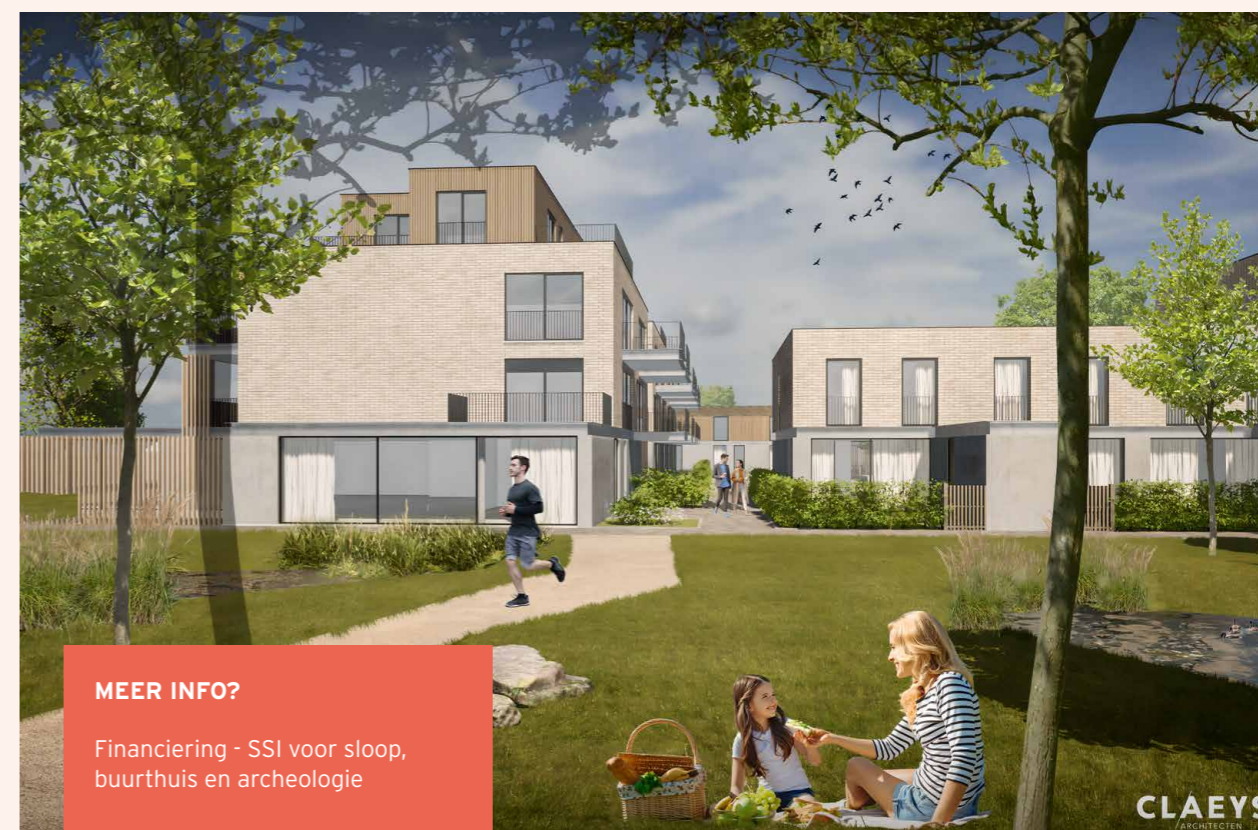
Tot nu toe zijn 37 woningen gesloopt en is de zone ingezaaid met een bloemenweide. De voorbereidingen voor de sloop van de resterende 11 huurwoningen zijn gaande. De wijk krijgt een uitgebreid netwerk voor langzaam verkeer, waardoor wandelen en fietsen veilig en aangenaam worden. Auto's worden zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd.

We creëren een groene long met wadi's en besteden aandacht aan streekeigen planten en duurzame materialen. Door een betere verdeling van woontiteiten en aansluiting op een warmtenet, genieten bewoners van meer groene ruimte en lagere energiekosten.



Na sloop werden de gronden ingezaaid met een bloemenweide voor een tussentijdse aangename groene "look".

“De vernieuwde Bellewijk biedt een moderne leefomgeving met een sterke focus op duurzaamheid en gemeenschap, klaar om te voldoen aan de behoeften van vandaag en morgen.”



MEER INFO?

Financiering - SSI voor sloop, buurthuis en archeologie



VKF-subsidies



Toekomstbeeld Bellewijk: een groene long met wadi's en aandacht voor streekeigen planten en duurzame materialen

EEN EIGENTIJDSE VISIE OP BRAEMPARK: WOONWERK ARCHITECTEN WINT EERSTE PRIJS I.S.M. WM WOONKADE RUPELSTREEK

Ontwerpbureau Woonwerk Architecten won de eerste prijs voor het project 'Braempark' in Boom, dat focust op divers parkwonen binnen het masterplan van Renaat Braem. Momenteel wordt veel open ruimte gebruikt voor parkeren, wat leidt tot verharding en een tekort aan hoogwaardige buitenruimte. De openheid, licht en lucht in Braems plan zijn nog steeds een grote meerwaarde. Woonwerk Architecten wil deze kwaliteiten herontdekken en de kwaliteit voor bewoners en bezoekers verbeteren. In dit project van Woonmaatschappij Woonkade Rupelstreek worden bestaande appartementen vervangen door nieuwe, comfortabele woningen. Het parkeerterrein wordt bij het project betrokken, waardoor een woonomgeving met eigen karakter ontstaat, waar identiteit, welbevinden, veiligheid en geborgenheid kernwaarden zijn.

WIJKSTRUCTUUR HERDEFINIËREN

Woon- en buitenruimte worden geoptimaliseerd binnen het masterplan van Renaat Braem. Het doel is een hedendaagse invulling die individuele woonwensen koppelt aan maatschappelijke doelstellingen. Het plan stimuleert gebruik van openbare ruimte en bevordert wandelen en fietsen.

"Zowel in het openbaar domein als op private kavels is er voldoende ruimte voor water, groen en biodiversiteit. Kortom, eigentijdse ideeën over wonen en het publieke domein zijn geïntegreerd."

BESTAANDE STRUCTUUR EN NIEUWE IDENTITEIT

Woonwerk Architecten behoudt de 'geest' van Braems plan door de kwaliteit en openheid van de groene binnenruimte te benadrukken. Ze verkleinen gebouwen en buitenruimte tot een menselijke maat en geven de aansluitingen op de burens zorgvuldig vorm.

Zowel in het openbaar domein als op private kavels is er voldoende ruimte voor water, groen en biodiversiteit. Kortom, eigentijdse ideeën over wonen en het publieke domein zijn

De nieuwe groene ruimte, zonder parkeren, biedt ruimte voor natuur, water, biodiversiteit, ontmoeten en spelen. Gebouwen vormen de 'mal' voor de buitenruimte, met plekken voor bewoners en bezoekers. Het park, rond de school en appartementen, strekt zich uit van de 's Herenbaan tot de Kruiskenslei, met ruime oost-west verbindingen.

MOBILITEIT EN PARKEREN

In de nieuwe situatie bepaalt het groene Braempark het beeld. Parkeren wordt zorgvuldig ingepast, dicht bij woningen en met minimale verharding. Auto's blijven 'gasten' in het openbaar domein. Aan de oostkant kunnen bewoners van de Antwerpsestraat parkeren, zodat hun tuinen onthard kunnen worden.



ZICHT VANAF DE 'S HERENBAAN
BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE



ZICHT VANAF HET BINNENGEBIED
BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE



INTEGRALE DUURZAAMHEID

Braempark krijgt een maat en schaal die betekenisvol is. Er komen verbindingen met het stadspark en de groene rand. Vanuit Braempark is het vijf minuten lopen naar het stadspark. Deze structuur biedt ruimte voor flora en fauna, wat de biodiversiteit ten goede komt. Zowel in het openbaar domein als op private kavels is er voldoende ruimte voor water, groen en biodiversiteit. Kortom, eigentijdse ideeën over wonen en het publieke domein zijn geïntegreerd.

DIEPGAANDE RENOVATIE WIJK GANSBEEK IN BILZEN DOOR WOONMAATSCHAPPIJ WIL

TOEKOMSTGERICHTE ENERGETISCHE RENOVATIE VAN 63 WONINGEN MET ENERGIEPRESTATIEGARANTIE

Zoals vele gebouwen en wijken in Vlaanderen waren ook de wijken Gansbeek 1 en 2 in Bilzen toe aan een energetische upgrade. Woonmaatschappij Wil koos ervoor om deze aan te besteden als een design en insulate-dossier met energieprestatiegarantie. Energetisch de woningen renoveren tot een E-peil van 30 en gelijktijdig CO₂-neutraal zijn. De woningen worden voorzien van hybride warmtepompen die naargelang de interessantste techniek zullen verwarmen, hiervoor gebruiken ze elektriciteit van de pv-installaties of CO₂-neutraal biogas.

De uitdaging: Energetisch de woningen renoveren tot een E-peil van 30 en gelijktijdig CO₂-neutraal zijn”



Renovatie wijk Gansbeek in Bilzen door woonmaatschappij Wil.



De renovatie werd uitgevoerd terwijl de huurders in hun woningen konden blijven”

RESULTAAT?

Een energiebesparing van meer dan 60 procent op, de doelstelling van E-peil 30 voor woningen uit jaren 1970 werd bereikt. Daarbij werd een CO₂-neutrale renovatie gevraagd met een energieprestatiegarantie en bewonersbegeleiding tijdens de werken.

SUCCEFACTOREN

De renovatie werd uitgevoerd terwijl de huurders in hun woningen konden blijven. Er werd een buurthuis ingericht in de woonwijk waar twee keer per week iemand van de dienst bewonerszaken aanwezig is voor de bewoners. Daarnaast waren er in ook nog bewonersvergaderingen in kleinere groepjes om nog gedetailleerder de werken en de vragen en bezorgdheden van

de bewoners te bespreken. De aannemer verzorgde een eigen sociale ondersteuning op de werf. Met een heel goed resultaat en goed geïnformeerde en tevreden huurders als gevolg. De test om het principe van energieprestatiegarantie toe te passen, leverde een heel goede uitvoering op en de resultaten bewezen dat de maatschappij kreeg waarvoor ze betaald hadden.

INNOVATIEVE HEROPLEIVING VAN MIMOSAWIJK BIJ WM WOONSPRONG IN OOSTENDE

De Mimosawijk in Oostende, oorspronkelijk gebouwd tussen 1975 en 1980 als tuinvijk, ondergaat een baanbrekende renovatie met als bouwheer Woonmaatschappij WoonSprong en ontwerper architectenbureau ArQ. Deze WM is in 2021 (toen SHM De Gelukkige Haard) gestart in samenwerking met ArQ om deze wijk om te vormen naar een circulaire woonwijk met de renovatie van 265 woningen, gericht op energietransitie, circulariteit en klimaatneutraliteit.

Dit project dient als inspiratie voor toekomstige stedelijke renovaties, zowel nationaal als internationaal”



ENERGIETRANSITIE, CIRCULARITEIT EN KLIMAATNEUTRALITEIT

De renovatie zet in op hernieuwbare energie via geothermie en zonnepanelen, wat de wijk voorziet van schone energie. Circulaire bouwmethoden maximaliseren het hergebruik van materialen zoals gevelstenen en betonelementen, waardoor afval wordt verminderd en het gebruik van nieuwe grondstoffen beperkt. Groene daken en infiltratietuinen dragen bij aan waterbeheer, biodiversiteit en klimaatneutraliteit, terwijl de ecologische voetafdruk wordt verkleind.

EXTRA FINANCIERING UIT VERSCHILLENDE HOEK

De deelname aan de open oproep van WiV voor innovatieve projecten heeft ons meer marge gegeven om experimentele technieken uit te proberen en kwalitatieve materialen te gebruiken die duurzamer zijn. Hiernaast hebben we ook een traject meegelopen 'energiepositieve wijken' van de VVSG en zijn we ook betrokken in het project van de stad Oostende 'Urban Mining' waar ze een digitale materialenbank willen opmaken van het patrimonium

van Oostende. In samenwerking met Vives werd van drie testwoningen een BIM-model ontwikkeld, een 3D-scan van alle aanwezige materialen. Het BIM-model geeft een duidelijk beeld van wat de renovatie zal inhouden en welke mogelijke onvoorziene omstandigheden er kunnen zijn bij de renovatie van de overige 254 woningen.

VOORDELEN FINANCIERING VIA EXTERNE PARTNERS

Voor ons als woonmaatschappij heeft deze bijkomende steun alleen maar voordelen gehad: ons netwerk is uitgebreid, we hebben dingen kunnen realiseren die anders niet haalbaar zijn, we hebben heel veel bijgeleerd en dit gaf ons echt kansen die we misschien anders niet zouden hebben gehad. Deze initiatieven hebben niet alleen het netwerk vergroot en kennis verrijkt, maar ook het gebruik van duurzame en kwalitatieve materialen mogelijk gemaakt.

AANPAK EN UITVOERING

Het architectenbureau sprong er al bij de prijsvraag uit, door het voorstellen van een zorgvuldig plan en het toevoegen van een testfase. De testwoningen zorgen ervoor dat geplande maatregelen kunnen worden getest en zo onvoorziene omstandigheden zoveel mogelijk in te perken. De renovatie



omvat het hergebruik van waardevolle materialen om de karakteristieke brutalistische architectuur te behouden. Het gefaseerde uitvoeringsproces minimaliseert overlast en optimaliseert doorlooptijden, wat de leefbaarheid en duurzaamheid van de wijk ten goede komt.

RESULTATEN EN VOORUITZICHTEN

De testwoningen bevinden zich in de aanbestedingsfase, terwijl de omgevingsvergunningfase voor de gehele wijk in volle gang is. Start van de uitvoering wordt verwacht eind 2024 of begin 2025. De vernieuwde Mimosawijk zal energie-efficiënt en milieuvriendelijk zijn, met lagere energiekosten voor bewoners en een significante daling van de CO2-uitstoot. Groene ruimtes, wateropvangsystemen en verbeterde openbare ruimten zullen de leefomgeving verrijken, terwijl zachte mobiliteit de verkeersveiligheid verhoogt. Het behoud van de brutalistische erfgoedwaarde, gecombineerd met moderne voorzieningen, maakt dit project tot een model voor stedelijke renovatie.

URBAN MINING

Binnen dit project zijn ze al bezig met het inventariseren van proefprojecten door middel van een 3D-scan in de woning en drones die van bovenaf scannen. Samen met 'Madaster' onderzoeken ze hoe dit inventariseren het beste kan worden uitgevoerd. Het project Mijn Oostende, voorheen bekend als 'Het potentieel van urban mining voor de bouwsector', wil alle herbruikbare bouwmaterialen in de stad, zoals hout en beton maar ook sanitaire toestellen en verlichtingsarmaturen, inventariseren en koppelen aan een materialenpaspoort. Door de materialen digitaal in kaart te brengen, zouden problemen rond logistiek en beschikbaarheid worden geminimaliseerd.



MIMOSAWIJK: EEN MODEL VOOR DE TOEKOMST

De renovatie van Mimosawijk belooft een duurzamere, leefbare en aantrekkelijke woonwijk, met voordelen voor zowel de bewoners als het milieu. Dit project dient als inspiratie voor toekomstige stedelijke renovaties, zowel nationaal als internationaal.



GERECUPEREEDE BOUWMATERIALEN KOPEN EN VERKOPEN?

Check overzicht hergebruikplatformen:





DE CRUCIALE ROL VAN HET LOKALE BESTUUR
BIJ HET BOUWEN AAN SOCIAAL WONEN

Bouwen aan sociaal wonen doen we in de Dorpsstraat

Tekst: Gert Eyckmans, directeur INITIA
Foto: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie INITIA

Sociale huurder en kandidaat-huurders zijn nu ook al inwoners van een gemeente. Woonmaatschappijen bouwen en renoveren in een gemeente. Toewijzingen van sociale huurwoningen gebeuren volgens een lokaal toewijzingsreglement.

In dit artikel gaan we in op de lokale impact van sociaal wonen, de noodzaak van een gemeentelijke visie op (sociaal) wonen, het belang van het lokaal toewijzingsreglement, elementen om woonprojecten sneller te realiseren en de rol van de gemeentelijke bestuurders.

DE IMPACT VAN SOCIAAL WONEN IS EEN LOKALE IMPACT

Onderzoek toont aan dat sociaal wonen effectief en efficiënt zorgt voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. We weten dat deze betaalbare, kwaliteitsvolle en zekere thuis positieve effecten op de levenssituatie van huurders. Het is een basis voor stabiliteit in andere levensdomeinen zoals gezondheid, werk en onderwijs.¹

Toch heeft niet iedereen die het nodig heeft, toegang tot een betaalbare sociale woning. Er staan 176.000 huishoudens op de wachtlijst. Er zijn 175.000 sociale huurwoningen in Vlaanderen.

Deze gezinnen op de wachtlijst wonen vandaag ook al ergens, in een woning met een kost die te zwaar weegt op hun budget. Zij doen dikwijls beroep op de lokale sociale voorzieningen van de gemeente waar ze wonen.

De gemeente is niet alleen de plek waar de gezinnen op de wachtlijst wonen, het is ook de plek waar de woonmaatschappij de sociale woonprojecten realiseert.

Het effect van een groter aanbod aan sociale woningen is onmiddellijk zichtbaar en voelbaar in de gemeenten. Sociaal wonen maakt voor heel wat gezinnen sociaal wonen dat ze menswaardig kunnen leven. En dat leven speelt zich af in de gemeente waar ze wonen. Een verhuis van een te dure woning op de private markt naar een sociale woning, zorgt ervoor dat ze volwaardig kunnen deelnemen aan het sociale leven in de gemeente.

DE GEMEENTE ZIT AAN HET STUUR

De lokale besturen zitten aan het stuur: ze zetelen in de bestuursorganen van de woonmaatschappij, ze bepalen het lokaal (sociaal) woonbeleid, ze leveren omgevingsvergunningen af.

Gemeenten kunnen samen met de woonmaatschappij ervoor zorgen dat hun inwoners dankzij een zekere, kwaliteitsvolle en betaalbare sociale woning vanuit een stabiele levenssituatie

Sociaal wonen wordt werkelijkheid in de lokale context. De gemeente is de regisseur. De rol van het lokale bestuur bij het bouwen aan sociaal wonen is cruciaal.”

ten volle deel kunnen zijn van de lokale gemeenschap.

WELKE ELEMENTEN DRAGEN BIJ AAN LOKAAL SOCIAAL WONEN?

Een duidelijke lokale visie

Lokaal bouwen aan sociaal wonen is sterk gebaat bij een duidelijke lokale visie op het sociaal woonbeleid. De gemeente is de regisseur van het lokale (sociale) woonbeleid. Een visie op lange termijn zet de bakens uit. De woonmaatschappij kan helpen met de onderbouwing van deze visie. Zij heeft immers het beste zicht op de woonneed, en de lokale samenstelling van de doelgroep voor sociaal wonen, en weet welke projecten ze wil ontwikkelen. De lokale welzijnsactoren kunnen dit lokaal woonbeleid ook stofferen met de behoeften van de diverse doelgroepen.

Gemeentelijke bestuurders in de woonmaatschappij zijn spilfiguren

Gemeentelijke bestuurders van de woonmaatschappij kunnen hier een faciliterende rol spelen. Zij kennen immers het reilen en zeilen van de woonmaatschappij en de specifieke (regelgevende) context waarbinnen de woonmaatschappijen moeten werken. Tegelijk kennen zij ook de lokale situatie en noden. Zij vormen ook de brug tussen de woonmaatschappij die voor het hele werkingsgebied werkt, en de individuele lokale besturen in het werkingsgebied. Zo kunnen zij de bovenlokale noden mee

in kaart brengen en ervoor zorgen dat die ook worden opgenomen in het beleid van de woonmaatschappij voor het hele werkingsgebied. De gemeentelijke bestuurders zijn belangrijke spilfiguren om ervoor te zorgen dat de lokale besturen uit het werkingsgebied en de woonmaatschappij echt samen bouwen aan sociaal wonen in het volledige werkingsgebied.

Het lokaal toewijzingsbeleid

De lokale woonbeleidsvisie kan de basis zijn voor het uitwerken van het lokaal toewijzingsreglement: de invulling van de lokale binding, het bepalen van de criteria voor versnelde toewijzing, het opstellen van doelgroepenplannen om de toewijzing aan doelgroepen mogelijk te maken. Dit alles op maat van de lokale situatie, samen met de woonmaatschappij en de lokale welzijnsactoren.

Een coherent toewijzingsreglement kan ervoor zorgen dat de lokale woonbehoeften op de best mogelijke manier worden ingevuld. De gezinnen op de plaatselijke wachtlijst kunnen er enkel wel bij varen. De gemeente ondervindt dan weer de positieve gevolgen van een stabiele woonsituatie voor deze inwoners van hun gemeente.

Het lokaal bestuur heeft een cruciale rol bij het vergroten van het aanbod

Het Steunpunt Wonen onderzoekt hoe we de lange doorlooptijden van sociale woonprojecten korter kunnen maken. De gemeenten spelen hier een cruciale rol. We zetten de aanbevelingen op een rij.

¹ In het vorige nummer van Fundamenten zijn we dieper ingegaan op de impact van sociaal wonen zoals die blijkt uit talrijke studies.

AANBEVELINGEN

Een legislatuur-overschrijdende continuïteit in beleid voor sociale woonprojecten is van het grootste belang. Een lange termijn strategische beleidsplanning met een groot draagvlak bij een brede groep, over de politieke partijen heen, geeft aan alle betrokken partijen zekerheid en continuïteit over de beleidstermijnen heen. Dit vermijdt dat coalitiewissels de ontwikkeling van een sociaal woonproject doen stikken.

In dit kader kan het aanstellen van een projectcoördinator nuttig kunnen zijn. Als eerste aanspreekpunt voor zowel het lokale bestuur als de woonmaatschappij, kan een projectcoördinator de uitvoering van projecten die kaderen in het strategisch plan, stroomlijnen. Een coördinator kan ook meewerken aan het vergroten van het draagvlak. Bij complexe projecten, zoals projecten met verschillende actoren die samenwerken, zorgt een gemeentelijke projectcoördinator mee voor het vlotte verloop van het project. Een taskforce die toeziet op de uitvoering van het strategisch plan, de continuïteit bewaakt en mee draagvlak creëert, kan een goed instrument zijn om de gemeentelijke ambities op het vlak van (sociaal) wonen te verwezenlijken.

Het is belangrijk dat er een zeer goed contact is tussen de projectmedewerkers van de woonmaatschappij en de gemeentelijke diensten. Een structureel en permanent overleg tussen de betrokken gemeentelijke diensten en de woonmaatschappij zal de samenwerking vlotter doen lopen en de uitvoering van het gemeentelijk lange termijn strategisch plan vergemakkelijken.

Niemand kent de gemeente beter dan de gemeente. Het lokale bestuur is heel goed geplaatst om een actieve rol op te nemen bij het zoeken naar mogelijkheden om het aanbod van sociale woningen in de gemeente te vergroten. In de eerste plaats kan de gemeente actief kijken naar de mogelijkheden bij gronden en panden van de gemeente zelf. Bovendien kan de gemeente ook zelf

Het lokale bestuur is heel goed geplaatst om een actieve rol op te nemen bij het zoeken naar mogelijkheden om het aanbod van sociale woningen in de gemeente te vergroten.”

actief op zoek naar gronden en panden waar bijkomend sociaal woonaanbod kan worden ontwikkeld op plekken die passen in het lokaal woonbeleid.

De gemeente is ook als eerste op de hoogte van geplande private woonontwikkelingen. Ook hier kan de gemeente een actieve rol opnemen en bekijken of er in deze projecten plaats kan zijn voor sociale woningen.

Bestaande instrumenten zoals het gemeentelijk actieplan, zijn goede startpunten om de actieve rol op te nemen. Het lokaal woonoverleg en het structurele en permante overleg met de woonmaatschappij zijn geschikte fora om met de woonmaatschappij en de andere actoren die betrokken zijn bij (sociaal) wonen het gesprek aan te gaan.

Lokale bouwcodes en de ontwerprichtlijnen van sociale woningen zijn soms niet op elkaar afgestemd. Dit kan betekenen dat het ontwerp voor nieuwe sociale woningen in een patstelling terecht komt. De tegenstelling tussen de verschillende regels kan ook kostprijsverhogend werken. Rekening houden met de eigenheid van sociale huisvesting bij het toepassen van de lokale bouwcode kan al heel wat soelaas bieden. Dit kan besproken worden op het structurele en permanente

overleg tussen de gemeente en de woonmaatschappij.

Om het draagvlak van sociaal wonen te verhogen kan de gemeenten samen met de woonmaatschappij werken aan een beter imago voor sociale huisvesting. Positieve communicatie met buurten bij nieuwe projecten, initiatieven om contact tussen burens te bevorderen, participatieve trajecten zijn voorbeelden van acties die het draagvlak kunnen vergroten.

Een actieve woonmaatschappij als structurele partner

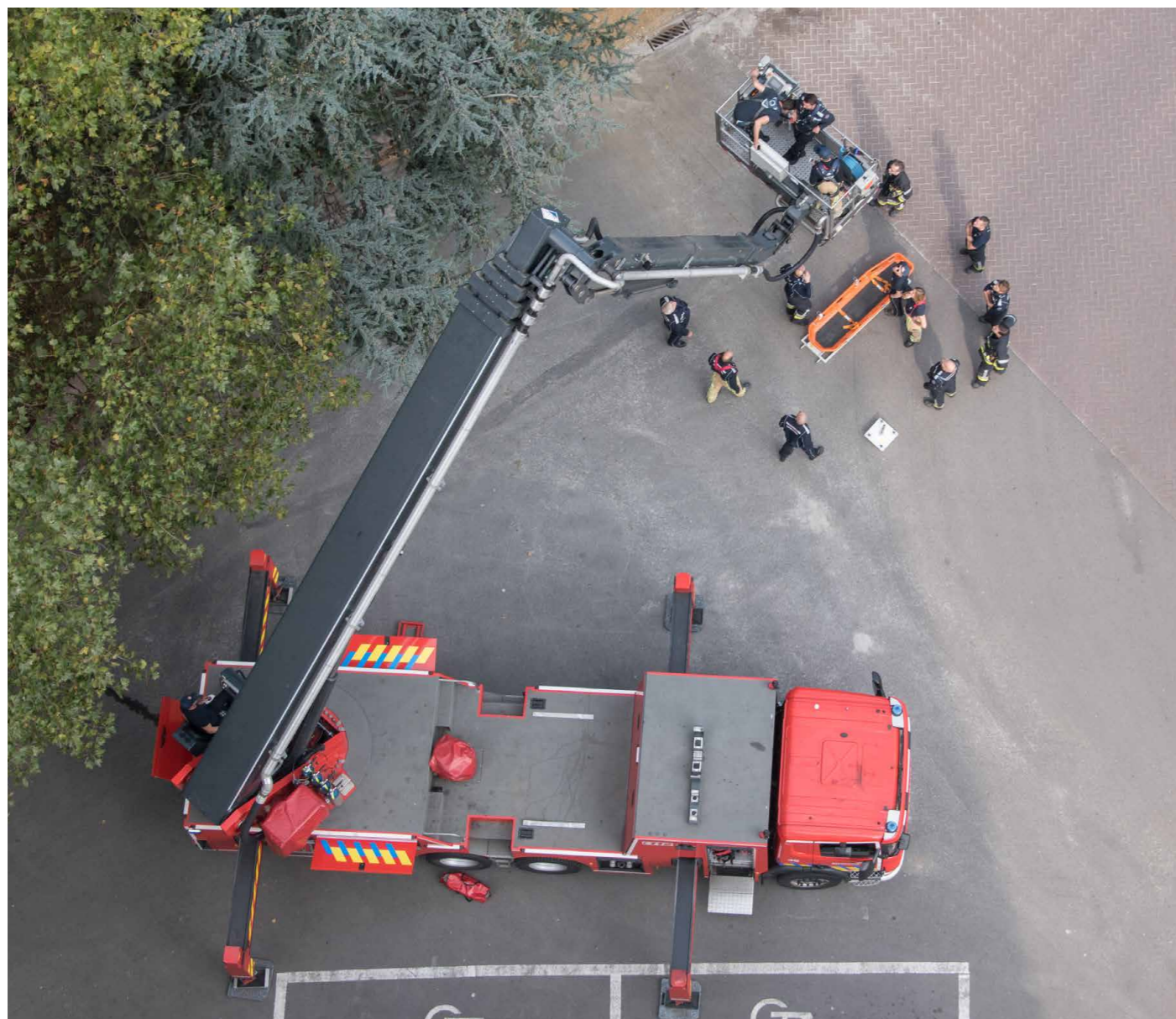
De actieve rol van de gemeente vraagt ook om een actieve woonmaatschappij. In de eerste plaats is het nodig dat de woonmaatschappij een actieve communicatie voert met de gemeente. Wederzijds begrip ontstaat door goede communicatie. De woonmaatschappij moet de nood aan sociale woningen, de samenstelling van de doelgroep, het belang van sociaal wonen en positieve effecten actief aanbrengen en onderbouwen bij de gemeente. De gemeentelijke bestuurders hebben hierbij een belangrijke rol. Zij zorgen voor de afstemming tussen de gemeente en de woonmaatschappij. Daarom moet de woonmaatschappij ook hen goed en actief informeren.

**SAMEN BOUWEN AAN SOCIAAL WONEN DOEN WE LOKAAL.**

Het is duidelijk dat het lokale bestuur een cruciale rol heeft in het bouwen aan sociaal wonen. Een duidelijke visie op sociaal wonen met een lange termijn strategie is een belangrijke basis om structureel te werken aan sociaal wonen en de broodnodige continuïteit te waarborgen. Een actieve samenwerking met de woonmaatschappij met tweerichtingsverkeer is nodig om het lokale woonbeleid op een goede manier uit te voeren. Samenwerking tussen de gemeentelijke diensten en de woonmaatschappij is onontbeerlijk. De rol van de gemeentelijke bestuurders in de woonmaatschappij mag niet onderschat worden. Zij zijn de brug tussen de woonmaatschappij en het lokaal bestuur. Zij kunnen een goede en actieve communicatie tussen de woonmaatschappij en de gemeente mee ondersteunen en zo mee zorgen voor wederzijds begrip als basis om samen lokaal te bouwen aan sociaal wonen.

De gemeente is niet alleen de plek waar de gezinnen op de wachtlijst wonen, het is ook de plek waar de woonmaatschappij de sociale woonprojecten realiseert.”

¹ In het vorige nummer van Fundamenten zijn we dieper ingegaan op de impact van sociaal wonen zoals die blijkt uit talrijke studies.



Vijf vragen over brandpreventie

Tekst: vragen aan Lino Nemsdael, preventieadviseur bij Woonhaven
Foto's: Woonhaven

1 WAAROM IS BRANDPREVENTIE BELANGRIJK?

Brandpreventie speelt een cruciale rol op vlak van brandveiligheid. Het woord zegt het natuurlijk zelf: we gaan preventief aan de slag. Enerzijds om brand te voorkomen en anderzijds om de impact van een brandincident zoveel mogelijk in te dijken.

Woonhaven investeert net als andere woonmaatschappijen in tal van middelen die de kans op brand verminderen of brand detecteren, signaleren en blussen. Denk aan opleidingen, veilige arbeidsmiddelen en werkzaamheden, rookmelders, brandalarmen, goed gemarkeerde vluchtwegen, sprinklerinstallaties, brandwerende materialen.

Deze preventieve maatregelen dienen om personen snel en veilig te evacueren, de interventie van de brandweer te vergemakkelijken, de brand snel en effectief te bestrijden en de schadelijke effecten te beperken.

Brand- en evacuatieoefeningen zijn hierbij onontbeerlijk. Door regelmatige training en educatie over brandveiligheid zijn mensen beter voorbereid om snel en effectief te reageren in geval van een brand. Het creëert een cultuur van veiligheid en bewustzijn. Dit kan levens redden, maar het kan ook grote materiële schade voorkomen, financiële verliezen beperken en de continuïteit van de organisatie waarborgen.

2 HEB JE TIPS VOOR BRANDOEFENINGEN?

Oefenen, oefenen, oefenen. Een preventieplan op papier is mooi, maar het komt pas tot leven in de praktijk. Iedereen ondervindt dan aan den lijve wat zijn/haar rol is en hoe ze effectief moet handelen: hoe evacueer je snel, wat is de dichtstbijzijnde nooduitgang, waar is het verzamelpunt, wat zijn de geluiden van de brandalarmen, hoe monitor je alles... Een oefening stelt je in staat om eventuele problemen of lacunes te identificeren en aan te pakken. Dus de belangrijkste tip: oefen regelmatig. Organiseer minimaal één keer per jaar een brandoefening om iedereen vertrouwd te maken met de procedure en om de reactietijd te testen. Probeer de oefening zo realistisch mogelijk te maken. Dit helpt om je beter voor te bereiden op een echte noodsituatie. En evalueer de oefeningen grondig. Identificeer eventuele problemen en verbeter het noodplan en de bijhorende procedures.

3 HOE CRISISCOMMUNICATIE SPEELT EEN ROL IN BRANDPREVENTIE?

Crisiscommunicatie is een belangrijk onderdeel van crisismanagement en dus ook van brandpreventie. Je bereidt je op communicatievlak voor op een eventueel brandincident. Snelle en correcte communicatie is dan ontzettend belangrijk. Je wil alle betrokken op een adequate manier informeren en begeleiden. Ze moeten weten wat er aan de hand is en wat ze wel of niet moeten doen.

Door tijdige en accurate informatieverspreiding naar alle betrokkenen kan je paniek verminderen en ervoor zorgen dat mensen rationeel en veilig handelen en zichzelf in veiligheid brengen.

Alle communicatierollen, -taken, -kanalen, -boodschappen en stakeholders zijn terug te vinden in een crisiscommunicatieplan. Zo kan je tijdens een incident terugvallen op specifieke richtlijnen en alle communicatieprocessen op een effectieve manier controleren. Ook de crisiscommunicatie test je tijdens de brand- en evacuatieoefeningen.



4 OP WELKE MANIER COMMUNICEER JE NAAR BEWONERS?

Om huurders goed voor te bereiden is het belangrijk om hen te informeren over brandpreventie: Wat kunnen ze doen om brand te voorkomen? Hoe kunnen ze zichzelf en anderen in veiligheid brengen in geval van nood? Woonhaven heeft folders met algemene informatie. We leggen uit waarom brandpreventie belangrijk is en geven huurders tips mee. We geven hen de nodige informatie over rookmelders, vluchtwegen, nooduitgangen, brandalarmen en brandblusapparaten. Maar ook onze wijkmedewerkers wijzen huurders op preventiemaatregelen. Daarnaast werken we ook met visuele hulpmiddelen op strategische plaatsen in het gebouw.

Tips voor de huurders:

- Controleer goed of alle vuren (kookvuur, kaarsen, sigaretten...) uit zijn als je weggaat. Blijf altijd bij je kookpotten als je kookt. Zorg ervoor dat er geen brandbare materialen in de buurt van het fornuis staan.
- Rook buiten en gooi sigarettenpeuken veilig weg. Rook nooit in bed.
- Laat kinderen niet spelen met aanstekers, lucifers, kaarsen of het keukenfornuis.
- Plaats meubelen, gordijnen, tapijten niet te dicht bij een warm toestel (verwarming, fornuis).
- Barbecue niet op een open vuur in het gebouw.
- Gebruik nooit kapotte elektriciteitskabels.
- Steek niet te veel stekkers in 1 stopcontact. Dat is gevaarlijk voor kortsluiting. Gebruik goedgekeurde stekkerdozen (CE- of CEBEC-gekeurd).
- Repareer kapotte zekeringen nooit zelf.
- Het is verboden om houtkachels, allesbranders, gasflessen en verplaatsbare verwarmingstoestellen op gas of petroleum te gebruiken.
- Schaf een branddeken in een doe-het-zelfzaak aan voor de keuken. Je kan er een kleine brand (vb. friteuse) direct mee doven.
- Hou brandwerende deuren toe.

- Hou gangen en nooduitgangen vrij
- Blijf rustig tijdens een evacuatie: blijf laag bij de grond bij rook, gebruik geen lift, begeef je naar de dichtstbijzijnde nooduitgang.
- Sluit deuren achter je om de verspreiding van vuur te vertragen.
- Keer nooit terug tijdens een brand, totdat de brandweer aangeeft dat het veilig is.

5 WAT DOE JE ALS PREVENTIEADVISEUR ROND BRANDPREVENTIE?

Een preventieadviseur bij een woonmaatschappij ontwikkelt een uitgebreid brandpreventiebeleid dat voldoet aan de wettelijke vereisten en standaarden en zich richt op best practices. Ik zorg enerzijds voor veilige arbeids-

middelen en werkzaamheden en informeer en sensibiliseer hierrond. Ik analyseer, beoordeel en documenteer potentiële brandrisico's en creëer hiervoor gedetailleerde risicoprofielen. Vervolgens implementeer ik preventieve maatregelen om deze risico's te minimaliseren.

Met voorlichtingscampagnes, workshops en infosessie wil ik het brandveiligheidsbewustzijn van onze medewerkers verhogen en een cultuur creëren waarin brandveiligheid een prioriteit is. Ik betrek medewerkers bij brandpreventieactiviteiten en moedig hen aan om veiligheidsproblemen te melden.

Anderzijds zorg ik voor voldoende apparatuur om brand te detecteren, te signaleren en te blussen, zoals

rookmelders, brandblussers, sprinklers en noodverlichting. Ik voer periodiek inspecties uit om erop toe te zien dat het gebouw, de installaties en de apparatuur steeds voldoet aan de brandveiligheidsnormen.

Ik ontwikkel nood- en evacuatieplannen met te volgen procedures in geval van brand. Daarnaast zet ik trainingsprogramma's op voor personeel rond het gebruik van brandblussers, evacuatieprocedures en eerste hulp bij brand.

Om de hele werking zorgvuldig te testen organiseer ik brand- en evacuatieoefeningen. Net als bij brandincidenten, analyseren we als woonmaatschappij de maatregelen en stellen we - eventueel in samenwerking met brandweer - verbeterpunten op.

Brandblusapparaten

In onze gebouwen hangen brandblusapparaten. Daarmee kan je een kleine brand zelf blussen. Deze apparaten controleren we jaarlijks. Als er 1 gebruikt is (of misbruikt), zorgen we snel voor een nieuw apparaat. Check eens waar een brandblusser hangt.

Hoe gebruik je een brandblusapparaat? Je vindt de instructies op het apparaat, maar we geven een korte uitleg:

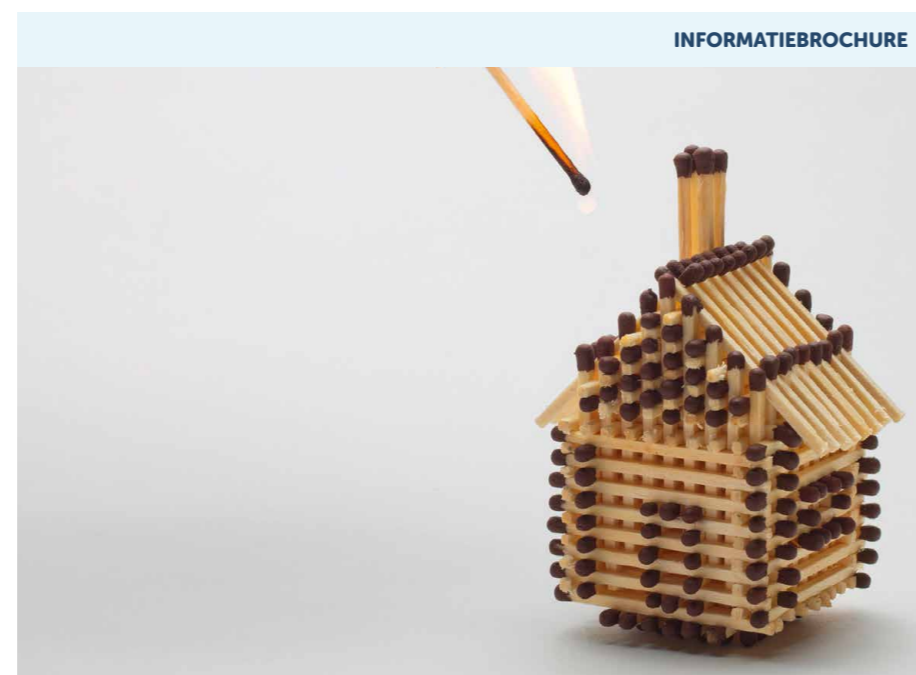
- Bel eerst de hulpdiensten via 112.
- Neem het apparaat en trek de veiligheidspin eruit.
- Blijf minimum 2 meter van de vlammen, maar ga ook niet te ver weg staan.
- Richt de 'slang' naar de basis van de vlammen. Probeer dichter te komen bij het centrum van de brand.
- Druk op de knop bovenaan en knijp in het handvat van de blusser.
- Veiligheid komt eerst - Zorg dat je altijd weg kan lopen!
- Werkt het apparaat niet? Schud er dan een paar keer mee.



Geen speelgoed!

De brandblusapparaten, alarmen, signalisatie, ... zijn er voor jouw veiligheid. Het is daarom ook jouw verantwoordelijkheid om Woonhavens te informeren als er iets kapot is. Zie je misbruik of kapotte apparaten? Contacteer dan de technische dienst.

Het gebeurt dat mensen de brandblusapparaten voor het plezier leegspuiten. Dat is niet slim. Wie we betrappen, betaalt alle schoonmaakkosten en de kosten van een nieuw apparaat.



Een technisch probleem?

- Contacteer onze technische dienst
- Vraag een reparatie aan via onze website
- of bel naar 03 212 25 00 - optie 1

Algemeen

www.woonhaven.be/contact
03 212 25 00



www.woonhaven.be

Brandveiligheid

Hoe vermijd je een brand?



Elignia,
de puurheid
van steen

Binst Architects - Architectenassociatie Angst & D'hoore, Antwerpen



Licht en lijnen zijn de twee woorden die de subtiële kracht van deze baksteen samenvatten. Met haar uitgepuurde ontwerp en langwerpige formaat verleent de Elignia een ontspannen karakter aan hedendaagse architectuur. Elegant dus, maar met karakter, dankzij de generfde structuur en uitgesproken lineariteit. Op het vlak van duurzaamheid is Elignia eveneens een excellente keuze. Deze gevelstenen worden ook aangeboden in het slankere Eco-brick formaat dat tot 3,5 cm extra ruimte biedt voor isolatie of meer woonruimte creëert.

Ontdek de Elignia collectie in onze showrooms in Londerzeel of Kortrijk. Of vraag uw brochure aan via www.wienerberger.be/documentatie.

Ook in Eco-brick formaat

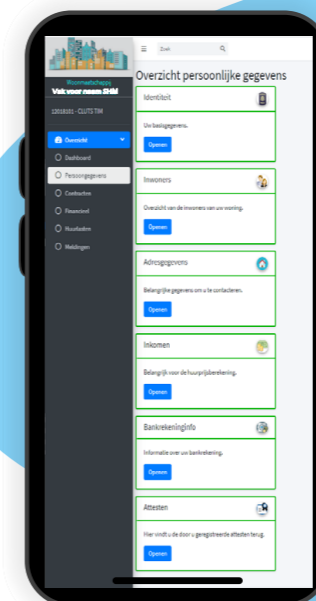
- ✓ Slanke gevelsteen
- ✓ Meer ruimte voor isolatie
- ✓ Duurzame keuze

www.wienerberger.be/elignia



Gash.Net Plus

ERP voor Woonmaatschappij



1. Kandidaten, huurders, derden

digitaal verwerken, archiveren, statistieken, communicatie

2. WorkFlow

soc., adm. of tech. melding automatisch bij juiste backoffice zonder enige tussenkomst

3. Veiligheid

er wordt een grote zorg besteed aan de regelgeving AVG / GDPR

4. Financieel

afbetalingsplannen, financieel overzicht, waarborgen, ... duidelijke overzichtelijke weergave

5. Portaal

iphone, smartphone, PC, tablet, android totaal onafhankelijk

6. Persoonlijke aanpak

klienten hebben inspraak in de ontwikkeling van de software

7. Uitwisseling

informatie uitwisselen tussen de VMSW en Woonmaatschappijen

8. DocFlow

uitgaande en inkomende stukken digitaal goedkeuren en verwerken, ook facturen

9. Ondersteuning

ondersteuning via Topdesk, telefonisch, per mail. Opleiding gepersonaliseerd, nieuwe gebruikers, oprissing, enz

Meer weten ?

Gash.Net Plus - Brusselstraat 11 - 1740 Ternat - info@gashnetplus.be - 02.582.91.61



VERPLICHTING VOOR WERKGEVERS MET MINSTENS 50 WERKNEMERS. KLEINERE ORGANISATIES SOMS OOK AAN DEZE VERPLICHTING ONDERWORPEN.

De vertrouwenspersoon binnen de onderneming

Tekst: Laurenz Van Landeghem, stafmedewerker algemeen beleid INITIA

De problematiek rond psychosociale risico's vormt al jarenlang een uitdaging voor wetgever en sociale partners om effectieve preventie- en bestrijdingsmaatregelen te ontwikkelen. Psychische klachten bij werknemers kunnen voortkomen uit ongunstige arbeidsomstandigheden of verstoorde interpersoonlijke relaties op het werk. Nationale en Europese wetgeving legt werkgevers de verplichting op om een beleid te voeren dat het welzijn van werknemers bevordert. Een belangrijke preventiemaatregel is de aanstelling van een vertrouwenspersoon. Voortaan zijn werkgevers met minstens 50 werknemers verplicht om minstens één vertrouwenspersoon binnen de organisatie aan te stellen. Kleinere organisaties kunnen soms ook aan deze verplichting onderworpen zijn.

WAT ZIJN DE TAKEN VAN DE VERTROUWENSPERSOON?

De vertrouwenspersoon fungeert als het onafhankelijke aanspreekpunt voor medewerkers met zorgen over psychosociale risico's op de werkvloer. Werknemers kunnen in vertrouwen en zonder formaliteiten hun zorgen delen. Naast het bevorderen van de dialoog bij conflicten tussen collega's of met leidinggevenden, werkt de vertrouwenspersoon nauw samen met de preventieadviseur psychosociale aspecten. Als er geen vertrouwenspersoon is aangesteld, neemt de preventieadviseur van de interne dienst voor preventie en bescherming op het werk deze rol op zich.

Kortom: de vertrouwenspersoon is verantwoordelijk voor alle werkgerelateerde psychosociale risico's binnen een informeel kader.

WIE KAN VERTROUWENSPERSOON ZIJN?

Niet iedereen komt in aanmerking om vertrouwenspersoon te zijn. Zo zijn bepaalde functies of hoedanigheden onverenigbaar met de rol van een neutrale en onafhankelijke vertrouwenspersoon. De werkgever, leidinggevend personeel, de preventieadviseur-arbeidsgeneesheer, vakbondsafgevaardigden, leden van de

ondernemingsraad (OR) of het Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk (CPBW), en kandidaten voor sociale verkiezingen kunnen deze rol niet opnemen. De preventieadviseur psychosociale aspecten en de interne preventieadviseur die de leiding heeft over de interne dienst voor preventie en bescherming op het werk, kunnen wél als vertrouwenspersoon optreden, mits zij aan alle voorwaarden voldoen, zoals het volgen van de vereiste opleiding.

VERPLICHTE AANSTELLING

Tot voor kort was de aanstelling van een vertrouwenspersoon niet verplicht, tenzij alle leden van de werknemersvertegenwoordiging binnen

aan het CPBW voorleggen. Wanneer meerdere vertrouwenspersonen worden aangesteld, moet er altijd minstens één vertrouwenspersoon een werknemer van de onderneming zijn, zelfs als de preventieadviseur psychosociale risico's deel uitmaakt van de externe dienst voor preventie en bescherming op het werk. In het licht van de nieuwe wetgeving is het daarom aan te raden om het arbeidsreglement te herzien, omdat dit de gegevens van de vertrouwenspersoon moet bevatten.

FACULTATIEVE AANSTELLING

Voor ondernemingen met minder dan 20 werknemers verandert er niets: zij kunnen vrij beslissen om een

vragen. Bij afwezigheid van een vakbondsafvaardiging kan deze verplichting ook ontstaan wanneer alle werknemers hier gezamenlijk om verzoeken.

SANCTIES

De verplichting om een vertrouwenspersoon aan te stellen wordt strikt gehandhaafd. De wetgeving introduceert een aanpassing van het Sociaal Strafwetboek, waardoor overtredingen met betrekking tot vertrouwenspersonen bestraft worden. Werkgevers met minstens 50 werknemers die nalaten ten minste één vertrouwenspersoon uit het eigen personeelsbestand aan te wijzen,

De vertrouwenspersoon is er voor jou!

het CPBW hierom vroegen, ongeacht het aantal werknemers in de onderneming. Dit is nu veranderd voor bedrijven met minstens 50 werknemers: zij moeten altijd een vertrouwenspersoon aanstellen, in overleg met de leden van het CPBW. De keuze van de vertrouwenspersoon moet op consensus berusten, waarvoor de instemming van alle vertegenwoordigers in het CPBW vereist is. Als er geen akkoord wordt bereikt, kan de inspectie Toezicht Welzijn op het Werk tussenbeide komen. Indien er na deze interventie nog steeds geen overeenstemming is, brengt de inspectie een advies uit, waarna de werkgever de uiteindelijke beslissing neemt. Als de werkgever dit advies naast zich neerlegt, moet hij dit motiveren en zijn besluit

vertrouwenspersoon aan te stellen, maar zijn hiertoe niet verplicht. Als ze ervoor kiezen om een vertrouwenspersoon aan te wijzen, hoeft dit niet per se een personeelslid te zijn. Ook voor bedrijven met 20 tot 49 werknemers geldt dat er geen verplichting is om een vertrouwenspersoon aan te stellen. Maar, als ze dat wel doen, moet er minstens één vertrouwenspersoon een interne medewerker zijn als de preventieadviseur psychosociale aspecten tot een externe dienst behoort.

Hoewel er geen wettelijke verplichting bestaat voor bedrijven met minder dan 50 werknemers, kan die toch ontstaan als alle leden van de vakbondsafvaardiging unaniem om een vertrouwenspersoon

riskeren sancties. Daarnaast worden ook werkgevers bestraft die, bij inschakeling van een externe preventieadviseur psychosociale aspecten, niet zorgen dat minstens één vertrouwenspersoon uit hun eigen personeel komt, als zij twintig of meer werknemers in dienst hebben. Het gaat om sancties van niveau 2.

Bronnen: www.werk.belgië.be - thema's - welzijn op het werk - rol en statuut van de actoren betrokken bij het preventiebeleid - de vertrouwenspersoon; wet van 5 november 2023 houdende diverse arbeidsbepalingen, BS 23 november 2023; wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, BS 18 september 1996; Sociaal Strafwetboek 6 juni 2010, BS 1 juli 2010.

¹ Het gaat daarbij over 50 effectieve werknemers en niet VTE's.

² Deze situatie kan zich voordoen in ondernemingen met minder dan 50 werknemers. Een uitzondering geldt voor ondernemingen met minder dan 20 werknemers, waar de werkgever zelf de rol van preventieadviseur vervult.

³ Voor een formeel verzoek tot psychosociale interventie kan een werknemer niet bij de vertrouwenspersoon terecht, maar dient hij zich te wenden tot de preventieadviseur psychosociale risico's.

⁴ Voor nieuw aan te stellen vertrouwenspersonen is het echter niet noodzakelijk dat zij deze opleiding al hebben voltooid op het moment van hun aanstelling. Volgens de Codex over het welzijn op het werk hebben zij hiervoor een termijn van twee jaar na aanstelling.

⁵ Zijnde een strafrechtelijke geldboete van 50 tot 500 euro of een administratieve geldboete van 25 tot 250 euro. De bedragen van de boetes zijn te vermeerderen met factor

RECHTSPRAAK ROND PROCESSEN EIGENDOMMEN IN HET BUITENLAND

Rechtspraak buitenlands onroerend bezit 2019 – 2024

Tekst: Deira De Rijcke, stafmedewerker algemeen beleid INITIA



Op 6 juni 2019 oordeelde de vrederechter van Hamme over de ontbinding van een sociale huurovereenkomst op basis van een rapport van een privé onderzoeksbureau. Vijf jaar na dit eerste vonnis is het interessant om stil te staan bij enkele aandachtspunten die in de verdere rechtspraak over de controle buitenlandse eigendommen aan bod kwamen.

DE REGELS

Voor een sociale huurder is het verboden om onroerend goed geschikt voor wonen (volledig of gedeeltelijk) te bezitten. Het bezit van binnenlandse eigendom kan gecontroleerd worden via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Voor eigendommen in het buitenland is de controle minder evident, zeker als er geen overeenkomst is gesloten met de betrokken overheden. Wanneer de sociale huurder verzaakt aan de meldingsplicht wat betreft onroerend bezit kan de sociale verhuurder met alle middelen van recht de schending van het verbod aantonen en de huurovereenkomst opzeggen (incl.

terugvorderen sociale korting).

PRIVÉ-ONDERZOEK

Sinds 2019 hielden verschillende rechters rekening met het door privé onderzoeksbureaus verzamelde bewijsmateriaal, al was dit niet vanzelfsprekend. In een vonnis van 9 november 2020 werd geoordeeld dat de stukken van het onderzoeksbureau onrechtmatig verkregen werden omdat er in strijd met de AVG, de Algemene Verordening Gegevensbescherming, geen vrije toestemming voor het vermogensonderzoek was gegeven. T. Vandromme (toen adviseur Wonen Vlaanderen) merkte op dat de toestemming van de sociale huurders niet nodig is opdat de sociale verhuurder persoonsgegevens kan doorgeven voor buitenlands vermogensonderzoek nu er in de AVG nog andere toepasselijke rechtsgronden voorzien zijn. Ondertussen zijn deze bepalingen van de AVG expliciet als rechtsgrond opgenomen in de sociale huurregelgeving.

Het is belangrijk om aan te stippen dat het bewijs verkregen door een privé onderzoeksbureau niet op zich als rechtvaardigingsgrond voor ontbinding van de huurovereenkomst in aanmerking wordt genomen. In de verschillende rechtszaken is het de combinatie van

het bewezen onroerend bezit met het stilzwijgen van de huurders en het uitblijven van door hen aangeleverde tegenbewijs die tot de beoordeling als contractuele wanprestatie leidt.

Dergelijk bewijsmateriaal moet bovendien kritisch benaderd worden. Dit blijkt niet altijd het geval. In welke mate zijn de vaststellingen van een privé-onderzoeksbureau betrouwbaar als de documenten ondertekend worden door een anoniem persoon of er niet uit kan afgeleid worden welk verdiep of deel van het gebouw de huurder in eigendom zou hebben? Hoe haalbaar is het voor een sociale huurder om tegenbewijs te verkrijgen als de overheid liever privé detectives betaalt dan tot samenwerking over te gaan met de betrokken buitenlandse autoriteiten? In Nederland wordt daadwerkelijke overheidscontrole op het buitenlands onderzoek voorzien en het privaat optreden beperkt tot het verzamelen van openbare gegevens. Deze toetsing ontbreekt in Vlaanderen.

SOCIALE KORTING

In het geval van opzeg van de huurovereenkomst wegens onroerend bezit dient de sociale korting terugbetaald te worden. Op de vraag hoe ver teruggedaan kan worden in de tijd werd in een recent vonnis op

grond van art. 1382 Oud BW geoordeeld dat terugvordering tot meer dan 10 jaar mogelijk is. M.a.w. zelfs tot voor de verruiming van de onroerende bezitsvoorwaarde onder minister Homans en tot voor de invoering van de bepaling die de sociale verhuurder hiertoe de toelating geeft. Er kunnen hierbij vragen gesteld worden. Zijn de veroordeelde sociale huurders in staat deze sociale korting ooit terug te betalen? Zeker nu het bedrag berekend wordt op basis van het inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe hoger de boete, onafhankelijk van de inbreuk.

GEDEELTELIJK BEZIT

Sinds 1 maart 2017 kan de sociale verhuurder de huurovereenkomst ook opzeggen indien de sociale huurder een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, **gedeeltelijk** in volle eigendom of volledig vruchtgebruik in binnen- of buitenland heeft. Er geldt voor de sociale huurder een actieve meldingsplicht bij het verwerven, maar niet bij gedeeltelijk bezit van voor de inwerkingtreding. De rechtbank van eerste aanleg Antwerpen oordeelde dat in het geval van onroerend bezit van voor 1 maart 2017 het gebrek aan melding bijgevolg geen aanleiding kan geven tot een sanctie van reglementaire aard zoals het terugvorderen van de sociale korting. Een gelijkaardige argumentatie werd voorgelegd aan het Hof van Cassatie, echter is het niet duidelijk op basis van de uitspraak of het Hof deze redenering volgt.

De uitbreiding tot gedeeltelijk bezit geeft aanleiding tot schrijnende situaties. Zoals een gepensioneerde mijnwerker die uit zijn sociale woning wordt gezet omwille van 1/10de erfdeel (t.w.v. 258 euro) van een ruïne in een ontvolkt bergdorp. Of de, omwille van mede-eigendom in een appartement voor haar zorgbehoevende moeder, uitgezette sociale huurder die gehouden wordt tot

het terugbetalen van een sociale korting van meer dan 60.000 euro. Dergelijke uitspraken maken de betrokkenen des te afhankelijker van een systeem voor betaalbaar wonen.

Bronnen:

- Vred. Hamme 6 juni 2019, T.Vred. 2020, nr. 1-2, 122 - 125; Rb. Antwerpen (afd. Antwerpen) 9 november 2020, nr. 20/653/A, T.S. en T.H. t/cvba Woonhaven Antwerpen, onuitg.; Rb. Antwerpen, (afd. Antwerpen) 8 mei 2023, nr. 21/1332/A, D.F. en C.S. t/cv Woonhaven Antwerpen, onuitg.; Rb. Antwerpen, (afd. Antwerpen) 19 oktober 2023, nr. 21/4198/A, C.A. en K.L. t/bv Woonhaven Antwerpen, onuitg.; Cass. 6 november 2023, C.23.0102.N.
- Vlaamse Codex Wonen, Besluit Vlaamse Codex Wonen, Vlaamse Wooncodex, Kaderbesluit Sociale huur en Algemene Verordening Gegevensbescherming;
- T. Vandromme, "Ook beroepsrechter laat bewijs van onroerend buitenlands bezit door privéfirma toe", *Juristenkrant* 2021, 6.
- A. Hendrickx, "Buitenlands vermogensonderzoek door private bedrijven

inzake sociale huisvesting: tijd voor wetgevend optreden (noot Antwerpen 5 december 2019)", T.Vred. 2020, nr. 7-8, 426.

In Nederland wordt daadwerkelijke overheidscontrole op het buitenlands onderzoek voorzien en het privaat optreden beperkt tot het verzamelen van openbare gegevens. Deze toetsing ontbreekt in Vlaanderen.

923HA OF TWEE DERDE VAN DE WM-WOONRESERVEGEBIEDEN ONDER DE STOLP

Het getal 923

Tekst: Cil Cuypers, stafmedewerker algemeen beleid INITIA

De nieuwe decretale regeling plaatst een “stolp” over de nog aanwezige woonreservegebieden. Het aansnijden van onbebouwd woonreservegebied kan pas als de gemeente het gebied “vrijgeeft”. De regeling is herzien en versterkt om nauw aan te sluiten bij de langetermijndoelstellingen van de bouwshift.

De *Taskforce Bouwshift* voerde een grootschalige analyse uit van alle woonreservegebieden. Daaruit blijkt dat maar liefst 66% van alle woonreservegebieden als ongunstig gelegen wordt beschouwd, op basis van criteria zoals knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (zie geopunt.be). Voor 1 à 2% van deze gebieden zijn er geen principiële bezwaren tegen ontwikkeling volgens de bouwshift. Maar voor de overige 33% waren de toetsingscriteria te algemeen om een definitief oordeel te vellen. We moeten ook rekening houden met de afbakening watergevoelige openruimte gebieden (1000 ha).

Volgens *Wonen in Vlaanderen* gaan er **923 hectare** (ha) of twee derde van de ‘woonreservegronden’ in eigendom van WM’s onder de stolp (waterziek, niet kernversterkend of inbreidingsgericht). Rekening houdend met een bebouwingdichtheid van 25 woningen/ha, gaat dit dus over een ontwikkelpotentieel van ongeveer 16.000 woningen dat voor de woonmaatschappijen verloren zou gaan.

Maar het is wat kort door de bocht om te stellen dat 33% van de woonreservegebieden in bezit van de WM’s goed gelegen en **66% slecht gelegen** is. Elke situatie moet afzonderlijk beoordeeld worden. En het staat buiten kijf dat de WM’s kwalitatieve projecten willen realiseren. Daarom startte INITIA een werkgroep op om verschillende cases te bespreken om zo tot een leidraad of stappenplan te komen voor vrijgavebesluiten en op termijn een gezamenlijk standpunt, te communiceren naar administratie en kabinet.

INDUSTRIËLE PROCESSEN EN GEPREFABRICEERDE MODULES VOOR DIEPE RENOVATIEVERSNELLING

Reno-Tides: ASTER en WM's testen energie-renovaties

Tekst: Sébastien Garnier, head of finance, strategy and business development ASTER

Binnenkort gaat het nieuwe EU project Reno-Tides van start. Binnen Reno-Tides zullen woonmaatschappijen en ASTER innovatieve methodes voor energie-renovaties testen.

Het verhogen van de energieprestatie van de woningvoorraad blijft een grote uitdaging, zowel technisch als financieel. Het is daarom nodig om nieuwe opties te onderzoeken om op dit vlak een versnelling te bewerkstelligen. Het project gaat methodes onderzoeken om grootschalige diepe renovaties te versnellen. Daarbij wordt met name gebruikt gemaakt van meer industriële processen en geprefabriceerde modules. Het project zal de markt triggeren voor slimme ontwerpen die in drie 'getijden golven (tides) tot 'net zero' energie-renovaties leiden. Dit gebeurt door buy-in programma's te organiseren voor groepen gebouweigenaars, zoals woonmaatschappijen. De drie stappen 1) de installatie van geprefabriceerde geïsoleerde gevels; 2) geprefabriceerde geïsoleerde en door zonne-energie aangedreven daksystemen; 3) de conversie van energiesystemen.

Het Reno-Tides project is in lijn met de aanpak die ASTER eerder gebruikte voor de uitrol van zonnepanelen op sectorniveau.

Het project wil het potentieel verkennen voor dergelijke coherente gefaseerde

collectieve aankoopregelingen die het mogelijk maken golven van gevelrenovatie en golven van dakrenovatie te organiseren. Vervolgens wil het project met 'net zero' in 3 golven van retrofit, doorwerken aan de 3 volgende hoofdrichtingen:

1/ Het ontwikkelen van grootschalige renovatiestrategieën voor de sociale huisvestingssector om taken te standaardiseren en CO₂-neutrale strategieën te ontwikkelen (bijv. selectiecriteria en -procedures voor prioritaire gebouwen, doelgerichte

renovaties, lange termijn planning).
 2/ Het ontwikkelen en implementeren van 'LEAN'-pakketten voor bouwbedrijven en installateurs zodat de toeleveringsketen wordt ondersteund om gereed te zijn voor de CO₂-doelstellingen in de sociale huisvesting in termen van volume van gerenoveerde woningen.
 3/ Het opstellen van bruikbare (raam)contracten en business models om de renovaties-getijden structureel en grootschalig te kunnen herhalen tot 2050.

Naast Belgische partners zijn ook partners uit Nederland, Litouwen, Frankrijk, Duitsland, Oostenrijk, en Italië betrokken bij Reno-Tides. In totaal gaat het om 17 partners, waaronder onderzoekinstellingen, installateurs, woonmaatschappijen, ingenieursbureaus. Een aantal van de partners, waaronder de coördinator Ressorts, waren eerder al succesvol met de uitrol van een vergelijkbare aanpak (de Energiesprong) in andere landen.

Het is de bedoeling dat het project na de zomer officieel van start gaat. De uitkomsten en concepten zullen door ASTER worden gedeeld met de WM's.



**Ressorts (fr), Stichting global energiesprong alliance (nl) Buro de haan informatie technologie bv (nl), Pouget consultants (fr), Nobatek (fr) Ene-project (de), Edera (it), Atnaujinkime miesta (it), Roofuz (de), Renowave (at), Saxion university (nl), Delta ecopolis (it), Buildup (be), Institut fur nachhaltige technologien (at), ASTER (be), Wonen in limburg (be), Alliade habitat (fr)*

INITIA

Communicatie Initia: website, sociale media en sectoroverleg

Tekst: Ann Hoef, stafmedewerker communicatie INITIA, Wim Boone, beleidsmedewerker INITIA
 Foto's: Els Matthyssen, stafmedewerker communicatie INITIA

WEBSITE INITIA BINNENKORT LIVE

INITIA versterkt haar digitale aanwezigheid. Binnenkort staat er een nieuwe website voor je klaar. Momenteel werken we er hard aan om met het Initia-team de nieuwe content in te voegen. Hou voor het lanceringsmoment onze digitale nieuwsbrief in de gaten.

De INITIA-website is een praktisch platform, ontworpen voor het laatste sectornieuws en om haar leden te versterken in hun werking. Zowel de ervaren professional die op de hoogte wil blijven van de recentste updates in het paritair comité 339.01, als een nieuwkomer die zich wil verdiepen in onze activiteiten, maar ook een enthousiaste lezer die gewoon geïnspireerd wil worden... onze website heeft voor ieder wat wils. Via het ledenportaal krijgen bestuursleden, directeurs en medewerkers van woonmaatschappijen toegang tot exclusieve content.

WAT KAN JE VERWACHTEN: Frisse vormgeving en intuïtieve navigatie

Onze website heeft een volledig vernieuwd ontwerp, niet alleen met een visueel aantrekkelijke stijl die past bij onze huisstijl, maar ook met een gebruiksvriendelijke navigatie, zodat je snel de informatie vindt die je zoekt.

Diepgaande inhoud en actuele inzichten

INITIA biedt informatie en reageert op de actualiteit, variërend van diepgaande analyses en nieuwsberichten tot vacatures binnen de sector. Daarnaast delen we standpunten en opiniestukken van onze experts over sociaal wonen.

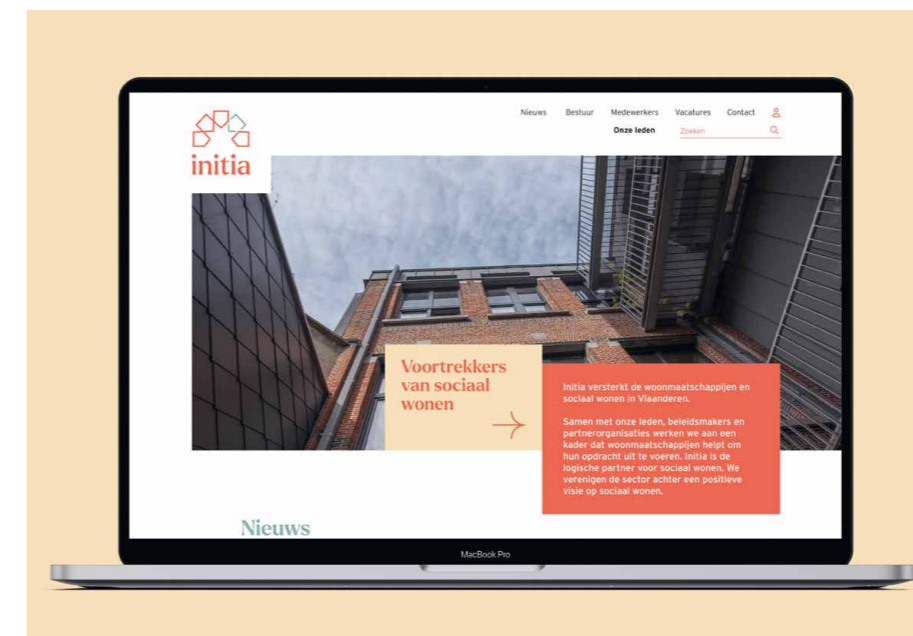
Exclusieve ledenruimte

INITIA zorgt voor haar leden door hen te informeren en feedback te geven over actuele onderwerpen via een logisch opgebouwd ledenportaal.

Evenementen en L&D-initiatieven

Of je nu geïnteresseerd bent in onze eerdere evenementen of informatie zoekt over aankomende evenementen en Learning&Development-initiatieven, onze website is jouw gids voor professionele ontwikkeling en netwerk mogelijkheden.

Je vindt onze gloednieuwe website op www.initia.vlaanderen.



INITIA GELOOFT IN DE KRACHT VAN VERBINDING

Wil je jouw netwerk vergroten en waardevolle relaties opbouwen? Sluit je dan aan bij onze online gemeenschap. Post, repost, reageer en ontdek hoe we samen impact maken voor meer en beter sociaal wonen.

Volg ons op FACEBOOK



LINKEDIN



#sociaalwonen #rechtopwonen #wonen #huisvesting

SECTOROVERLEG INITIA: EEN NIEUW FINANCIERINGSMODEL VOOR DE SECTOR?

Op 23 mei vond in Brussel het allereerste sectoroverleg van INITIA plaats. Een groep van ongeveer 30 deelnemers, waaronder vertegenwoordigers van woonmaatschappijen (WM's) en medewerkers van INITIA, kwam bijeen in het Warwick-hotel. Dit overleg, dat INITIA meerdere keren per jaar zal organiseren, biedt een platform voor de uitwisseling van kennis en ideeën over de werking van de koepel en de toekomst van sociale huisvesting in Vlaanderen.

Raf Drieskens, voorzitter van INITIA, opende de bijeenkomst en gidste de deelnemers door de agenda. Daarna presenteerde Gert Eyckmans, directeur van INITIA, de recente ontwikkelingen binnen de koepel. Het team en het bestuur hebben een missie en visie geformuleerd, die zijn vertaald naar drie kernopdrachten: belangenbehartiging,

kenniscentrum, en netwerkvorming en samenwerking. Binnenkort gaan de themaplatformen van start. Deze vaste overleggroepen zullen dieper ingaan op inhoudelijke thema's. Voor onderwerpen zoals geconventioneerd verhuren en woonreservegebieden kunnen zij al aan de slag met de bevindingen van werkgroepen.

Het zwaartepunt van de agenda was de uitwerking van een nieuw financieringsmodel voor de sector. Om de blik te verbreden lichtte Sien Winters van het Steunpunt Wonen hun onderzoek toe. Het onderzoeksrapport vertrekt van een algemeen theoretisch overzicht van mogelijke financieringsvormen en vergelijkt Vlaanderen met voorbeelden uit de buurlanden. Ze verwees ook naar het rapport voor beleidsaanbevelingen en mogelijke scenario's voor Vlaanderen. De daaropvolgende discussie was uitdagend, vooral omdat het starten vanaf een leeg blad niet eenvoudig bleek. De huidige financiering en of ze toereikend is voor het dekken van werkingskosten leidde tot veel discussie. Ook de complexiteit door het

samenvoegen van vroegere SVK- en SHM-financiering kwam aan bod. De noodzaak voor vereenvoudiging werd duidelijk, omdat het overleg maar liefst 16 verschillende subsidies voor sociaal verhuren identificeerde. De sector benadrukte daarnaast het belang van kostendekkende financiering, zowel voor huur als voor de werking, vooral omdat woonmaatschappijen steeds meer taken krijgen zonder extra middelen.

Het sectoroverleg werd afgesloten met een oproep tot blijvende dialoog en samenwerking. De volledige presentaties van Gert Eyckmans en Sien Winters zijn beschikbaar op de website van Initia voor verdere inzage.

Het zwaartepunt van de agenda was de uitwerking van een nieuw financieringsmodel voor de sector.



INITIA
Sectoroverleg van INITIA: uitwisselingsmomenten van kennis en ideeën.



Alle foto's van het evenement ©Els Matthyssen.



Van onrust naar rust: de gelukkige nieuwe Thuis van Eddy en Annie

Ontmoet Eddy (71) en Annie (73), een liefdevol koppel dat onlangs verhuisde naar een sociale nieuwbouwwoning in Brugge Sint-Pieters. Terugdenkend aan hun vorige woning waar ze 31 jaar woonden, herinneren Eddy en Annie zich de laatste jaren vol lawaai en onrust. Zes blaffende honden, burenruzies en luide muziek leidden tot een gebrek aan rust en sereniteit. Maar die tijden zijn nu voorbij. Hun nieuwe thuis is een oase van rust, mede dankzij de goede isolatie en de fijne, respectvolle burens. In alle rust kunnen genieten van hun ontbijtje in hun lichte woning met uitzicht op de wijk en hun mooie tuin... Eddy en Annie stralen opnieuw geluk uit, en hun nieuwe thuis heeft daar een groot aandeel in.

TEKST & FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE INITIA

