

# 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 meerwaarde van innovaties en investeringskosten

**UITGEDIEPT** 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 sámen bouwen aan sociaal wonen in het volledige werkingsgebied”**

## Sociaal wonen, een Vlaamse én lokale prioriteit

Raf Drieskens, voorzitter Initia



**D**e Vlaamse onderhandelingen blijven duren en de gemeenteraadsverkiezingen komen eraan. Op lokaal niveau is betaalbaar wonen absoluut een belangrijk thema. Of in de Vlaamse onderhandelingsnota's de focus op wonen ligt, is onduidelijk. Terwijl allerlei memoranda van studiediensten en middenveldorganisaties zelden zo eensgezindheid luidden: **betaalbaar en sociaal wonen is noodzakelijk**. Bovendien staan we voor een ongeziene renovatie-uitdaging om het bestaande patrimonium klimaatneutraal te maken tegen 2050. Vandaar klopten we met de 41 maatschappijen voor sociaal wonen en tal van steden en gemeenten recent nogmaals met de vuist op tafel en zetten we onze argumenten uiteen. Uitgangspunt is dat wonen een absolute basisbehoefte is, erkend als grondrecht. Het Vlaams beleid moet het draagvlak voor sociaal wonen versterken. Allerlei bijkomende voorwaarden verbinden aan het recht op wonen en de woonzekerheid beperken in de tijd hebben een tegengesteld effect. De volgende minister van Wonen moet de verdediger zijn van sociaal en betaalbaar wonen, gemeenten en woonmaatschappijen voldoende instrumenten en middelen geven en actief werk maken van een positieve beeldvorming rond sociaal wonen. **En daar zijn veel goede redenen voor:**

**Sociaal wonen heeft meer impact dan alle andere tegemoetkomingen samen.** Sociaal huren is voor de laagste inkomensgroepen (uitkering, minimumloon of laag loon) noodzakelijk om menswaardig te kunnen leven.

**Woonzekerheid is de noodzakelijke basis voor stabiliteit en groei kansen.** Een zekere, betaalbare en kwaliteitsvolle woning zorgt voor psychisch welbevinden en heeft een positieve invloed op de gezondheid. Zeker en betaalbaar wonen biedt meer kansen op werk, op een goede scholing en vrijetijdsbeoefening en is een weg uit de armoede.

**Sociaal wonen is een zeer kosteneffectief beleidsinstrument.** De middelen voor sociaal wonen komen zeer gericht en gecontroleerd terecht bij de doelgroep. Sociaal wonen verbetert de levenssituatie van de sociale huurder en draagt tevens bij aan het aanpakken van andere maatschappelijke uitdagingen zoals klimaatdoelstellingen, verdichting, woningkwaliteit van private huurwoningen...

Daarom vraagt Initia een beleidsdomeinoverschrijdend langetermijnplan dat het Vlaams beleid inzake wonen, welzijn, ruimtelijke ordening, klimaat en energie op elkaar afstemt. Dit moet resulteren in een verhoging van het aanbod, wonen op slimme locaties, toekomstbestendige woningen en een gepast regelgevend, administratief en financieel kader.

Dus beste politici, maak van sociaal wonen een Vlaamse én een lokale prioriteit. Het is een win-win.

Raf Drieskens, voorzitter Initia

# INHOUD





## 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 preventie-adviseur bij WM Woonsping.



## 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.

## 22 VIJF VRAGEN OVER

brandpreventie

## 26 WERKGEVER

De vertrouwenspersoon binnen de onderneming

## 28 INSPIRATIE ONLINE

Inspiratie nodig? Klik door in deze rubriek

## 30 HET GETAL

56 % van de sociale woningen heeft een EPC-label A of B

## 31 ASTER

ASTER news flashes: het laatste nieuws in een notendop

## 32 INITIA

Missie, visie, kernopdrachten - Initia erkend als ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen

## 36 HOME SWEET HOME

Sociale huurders over hun "thuis"

## Colofon

Fundamenten is het driemaandelijkse tijdschrift van Initia, de vereniging van Vlaamse woonmaatschappijen

Werkten mee aan dit nummer:

Els Matthysen, Gert Eyckmans, Hilde De Smedt, Wini Pannier, Lino Nemsdael, Laurenz Van Landeghem, Raf Driesskens, WM's, Cil Cuypers, Birgit Coninx, Kim Timperman, Wim Boone

Redactiecomité: Els Matthysen, Gert Eyckmans, Griet Vandekerckhove, Leentje Cornelis

Eindredactie en beeldselectie:  
Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen p.1, 3, 5, 16, 18, 21, 35, 36 - WM's p.5, 6, 8, 10, 17, 28, 29 - Woonhaven p.22-23

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

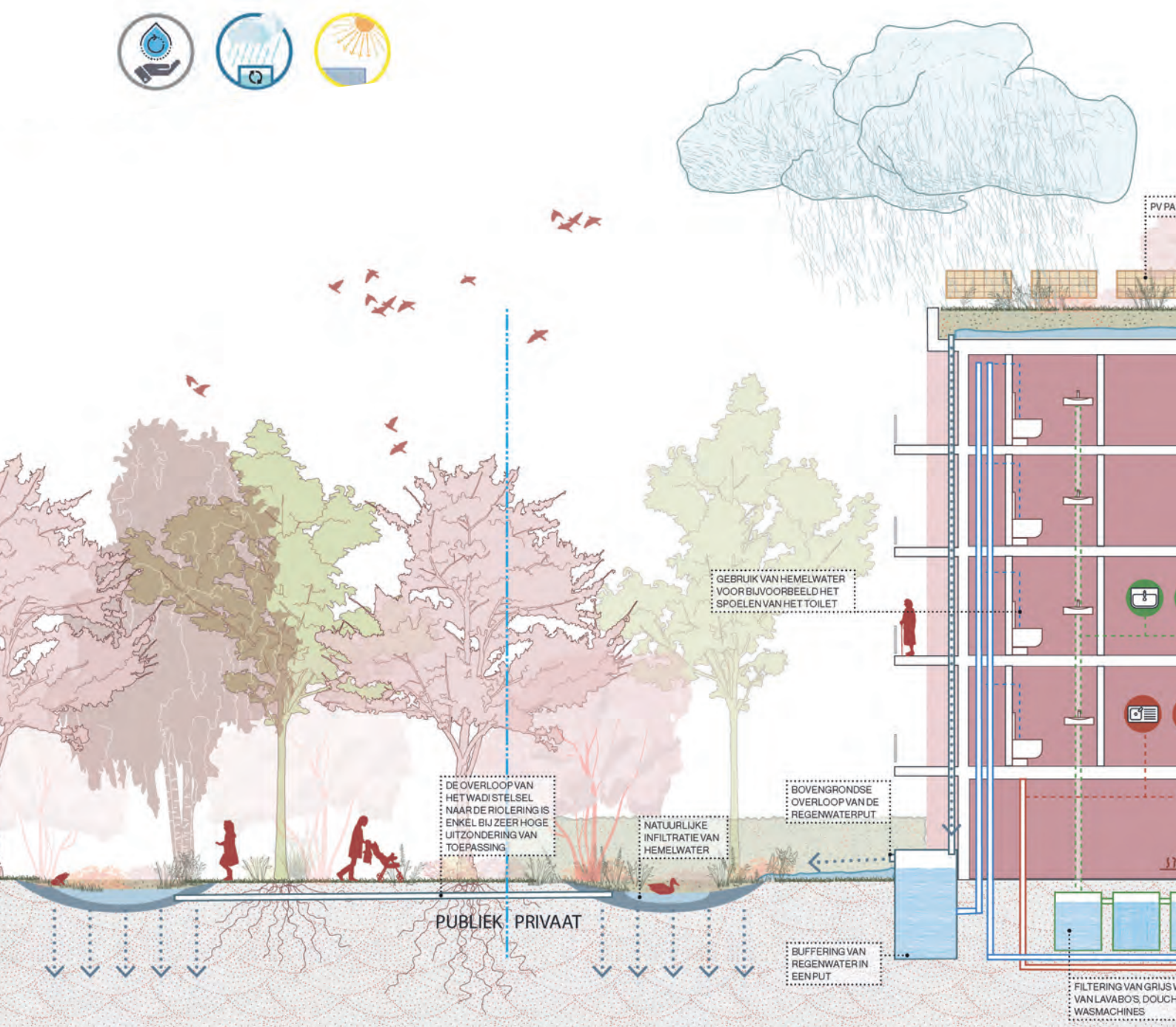
Fundamenten in pdf: [www.vvh.be](http://www.vvh.be)  
Redactie: [els.matthysen@initia.vlaanderen](mailto:els.matthysen@initia.vlaanderen)

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."



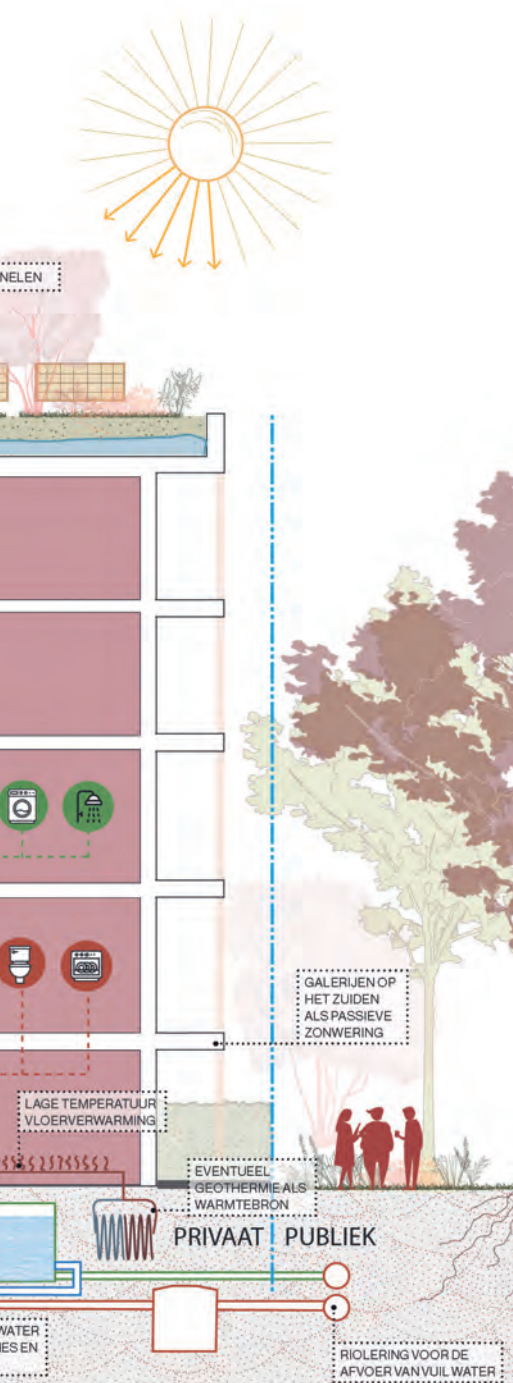
INNOVATIEVE TECHNIEKEN / ENERGIECONCEPTEN



## INNOVATIEVE WIJKONTWIKKELING

# Zoektocht naar balans tussen de meerwaarde van innovaties en de investeringskosten

Tekst: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie Initia  
Foto's: Els Matthysen en woonmaatschappijen



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 preventie-adviseur bij WM Woonsprong.

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

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



Hilde De Smedt

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

**Wini Pannier, WM Woon-  
sprong:** '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 herstelkosten 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 Ruppelstreek:** 'Ook wij zijn ons als woonmaatschappij bewust van onze voorbeeldfunctie in bouw- en woonbeleid. We onderzoeken actief nieuwe mogelijkheden, pilootprojecten 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.

(\*) Braempark Boom. Het project omvat de sloop van twee appartementsblokken met samen 152 wooneenheden gelegen in Boom, Uitbreidingsstraat 29-32 en de bouw van 11 woningen en 73 appartementen, verspreid over meerdere woonvolumes. Het ontharden en vergroenen van de parking Boom, Uitbreidingsstraat zit mee in het bouw- en infrastructuurdossier.

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

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



Wini Pannier



te lossen. Enerzijds loopt er een "test-fase" 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 woonmaatschappijen 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 maken 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 ze het misschien zelf ook zullen proberen.'

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



Beeld gegenereerd door AI.

## 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 vervangt Thuiswest 49 huurwoningen door 28 nieuwe huurwoningen, 50 huurappartementen, 19 koopwoningen en een buurt-huis. 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 ze 13 huurwoningen en 26 huurappartementen. De tweede fase omvat 12 koopwoningen, en in de derde fase realiseren ze 12 huurwoningen, 27 huurappartementen en 7 koopwoningen. Voor het verwarmingssysteem werken ze 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.

Thuiswest creëert een groene long met wadi's en besteedt aandacht aan streek-eigen planten en duurzame materialen. Door een betere verdeling van woon-titeiten 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”

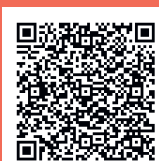


#### MEER INFO FINANCIERING?

Subsidie Sloop en Infrastructuur (SSI)



Energiepremies voor sociale woonactoren (VKF-subsidies)



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

**CLAEYS**  
ARCHITECTEN

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

In dit project (Braempark in Boom) 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.

**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.”**

Ontwerpbureau Woonwerk Architecten won de eerste prijs voor dit project 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.

### 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.



### ZICHT VANAF DE 'S HERENBAAN BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE



Voor



Na

#### 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.

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

### ZICHT VANAF HET BINNENGEBIED BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE



Voor



Na

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.

#### 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 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn.

**De uitdaging: Energetisch de woningen renoveren tot een E-peil van 30 en gelijktijdig CO<sub>2</sub>-neutraal zijn”**

Renovatie wijk Gansbeek in Bilzen door woonmaatschappij Wil.





De woningen worden voorzien van hybride warmtepompen die naargelang de interessantste techniek zullen verwarmen, hiervoor gebruiken ze elektriciteit van de pv-installaties of CO<sub>2</sub>-neutraal biogas.

#### RESULTAAT?

Een energiebesparing van meer dan 60 procent op de doelstelling van E-peil 30 voor woningen uit de jaren 1970 werd bereikt. Daarbij werd een CO<sub>2</sub>-neutrale renovatie gevraagd met een energieprestatiegarantie en bewonersbegeleiding tijdens de werken.

#### SUCCESSFACTOREN

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 ook nog bewonersvergaderingen in kleinere groepjes om nog gedetailleerder de werken en de vragen

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

en bezorgheden van de bewoners te bespreken. De aannemer voorzag 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 had.

## INNOVATIEVE HEROPLEVING VAN MIMOSAWIJK BIJ WM WOONSPRONG IN OOSTENDE

De Mimosawijk in Oostende, oorspronkelijk gebouwd tussen 1975 en 1980 als tuinwijk, ondergaat een baanbrekende renovatie met als bouwheer WM 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”**

proberen en kwalitatieve materialen te gebruiken die duurzamer zijn. Hiernaast hebben ze ook een traject meegelopen 'energiepositieve wijken' van de VVSG en zijn ze 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 de woonmaatschappij heeft deze bijkomende steun alleen maar voordelen gehad: hun netwerk is uitgebreid, ze hebben dingen kunnen realiseren die anders niet haalbaar zijn, ze hebben heel veel bijgeleerd en dit gaf hen echt kansen die ze 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



Mimosawijk voor.

### 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 WoonSprong meer marge gegeven om experimentele technieken uit te





Mimosawijk na.

kunnen worden getest om 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 omgevingsvergunningsfase 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot. Groene ruimtes, wateropvangsystemen en verbeterde openbare ruimtes 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.

### 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.

### 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.

Vives 3D-scan.



Digital twin voor meer circulariteit.

### 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's: Els Matthyssen, stafmedewerker communicatie Initia

Sociale huurders 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 heeft op de levenssituatie van huurders. Het is een basis voor stabiliteit in andere levensdomeinen zoals gezondheid, werk en onderwijs.<sup>1</sup>

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 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 ten volle deel kunnen zijn van de lokale gemeenschap.

# 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.”

## 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 onderzocht hoe we de lange doorlooptijden van sociale woonprojecten korter kunnen maken<sup>2</sup>. De gemeenten spelen hier een cruciale rol. We zetten de aanbevelingen op een rij.

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

<sup>2</sup> Dockx, E. Van den Broeck, K., & Winters, S. (2023). Investeren in sociaal wonen. Hoe het investeringsritme versnellen en verhogen? Leuven: Steunpunt Wonen, 124 p.

## 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 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 heel 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 actief op



**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.”**

zoek gaan 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 kostprijshogend 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 gemeente 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”



# Vijf vragen over brandpreventie

---

Tekst: 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 BRAND-OEFENINGEN?

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 SPEELT CRISISCOMMUNICATIE 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 betrokkenen 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 communicatie rollen, -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 BEWOONERS?

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 preventie maatregelen. 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 keukenuitgang.
- 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. frituse) direct mee doven.

## 5 VRAGEN

- 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 PREVENTIE-ADVISEUR ROND BRANDPREVENTIE?

Een preventieadviseur bij een woonmaatschappij ontwikkelt een uitgebreid brandpreventiebeleid dat voldoet aan de wettelijke vereisten en standaarden

en integreert best practices.

Ik zorg enerzijds voor veilige arbeidsmiddelen 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 de 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 Woonhaven 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.

#### INFORMATIEBROCHURE



#### 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](http://www.woonhaven.be/contact)  
03 212 25 00



#### 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 subtiele kracht van deze baksteen samenvatten. Met haar uitgepuurde ontwerp en langwerpig 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](http://www.wienerberger.be/documentatie).

### Ook in Eco-brick formaat

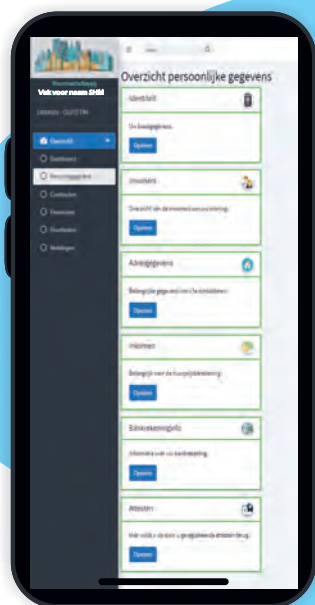
- Slanke gevelsteen
- Meer ruimte voor isolatie
- Duurzame keuze

[www.wienerberger.be/elignia](http://www.wienerberger.be/elignia)



## Gash.Net<sup>Plus</sup>

### 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

klanten 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](mailto: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<sup>1</sup> 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?

**D**e 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<sup>2</sup>. Kortom: de vertrouwenspersoon is verantwoordelijk voor alle werkgerelateerde psychosociale risico's binnen een formeel kader<sup>3</sup>.

### 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<sup>4</sup>.

### VERPLICHTE AANSTELLING

Tot voor kort was de aanstelling van een vertrouwenspersoon niet verplicht, tenzij alle leden van de werknemersvertegenwoordiging binnen het CPBW hierom vroegen, ongeacht het aantal werknemers in de onderneming. Dit is nu veranderd voor bedrijven met min-

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 vertrouwenspersoon aan te stellen, maar zijn hiertoe niet verplicht. Als ze ervoor kiezen om

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, riskeren sancties. Daarnaast worden ook werkgevers bestraft die, bij inschakeling van een externe preventieadviseur psychosociale aspecten, niet zorgen dat

## De vertrouwenspersoon is er voor jou!

stens 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 aan het CPBW voorleggen. Wanneer meerdere

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 vragen. Bij afwezigheid van een vakbondsafvaardiging kan deze

minstens één vertrouwenspersoon uit hun eigen personeel komt, als zij twintig of meer werknemers in dienst hebben. Het gaat om sancties van niveau 2<sup>5</sup>.

*Bronnen: [www.werk.belgië.be](http://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.*

<sup>1</sup> Het gaat daarbij over 50 effectieve werknemers en niet VTE's.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 8.

## Scan de QR-codes en laat je inspireren

Samenstelling: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie Initia



### MEDEWERKERS IN DE KIJKER (WM WOONST)

Om de organisatie zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor nieuwe collega's zetten WM Woonst op regelmatige tijdstippen een collega in de kijker. Ze doen dit online en met een strip in hun informagazine.



### LENTESCHOONMAAK (WM WOONST)

Deze zomer organiseerde woonmaatschappij WoonST in enkele wijken een lenteschoonmaak. De WM ging samen met haar huurders aan de slag om de gemeenschappelijke delen in onze gebouwen vrij te maken van afval. Zo vergroten ze de leefbaarheid in hun wijken én werken ze aan een warme en veilige thuis voor iedereen.

Bekijk de video op Facebook ►

Naast de inhoud van de actie inspireert de video door de vrolijke aanpak, laagdrempelig gefilmd. Of je het beste horizontaal of verticaal kunt filmen met je smartphone hangt af van het doel en het platform waarop je de video wilt delen. Als je niet zeker weet waar je de video gaat gebruiken, kun je horizontaal filmen en de video later bijsnijden of aanpassen voor verticale platforms. Het is dus belangrijk om na te denken over waar je je video wilt plaatsen en hoe je publiek deze zal bekijken. Voor bepaalde social media platforms en formaten heeft een verticale video de voorkeur, zoals Instagram Reels en IGTV.

**Tip:** Film horizontaal

**1. Meest voorkomende standaard:** Voor platforms zoals YouTube en Vimeo wordt horizontale video vaak als de standaard beschouwd.

**2. Meer beeld in frame:** Je kunt meer van de omgeving vastleggen, wat vooral handig is voor landschappen, groepsfoto's of situaties waarin je veel in beeld wilt brengen.

**3. Beter geschikt voor grote schermen:** Video's die horizontaal zijn gefilmd, zijn beter geschikt voor weergave op televisies, computerschermen en laptops.



## Een dag uit het leven van Dimitri: technisch medewerker WoonST



## DE !IMPULSIVE GIRL TOUR (WM !IMPULS)

Deze tour ligt in Zuid-West-Vlaanderen. *Girls 'n cans* stuurde tien getalenteerde vrouwelijke graffiti-artisten op pad om de straten te transformeren met hun kleurrijke en expressieve werken, verspreid over verschillende gevels in sociale wijken regio Menen/ Wervik.

## BEDRIJFSVIDEO THUISWEST: DE IDENTITEIT KOMT TOT LEVEN (WM THUISWEST)

Thuiswest is de nieuwe woonmaatschappij in Roeselare. Dit betekende afscheid nemen van de vertrouwde namen De Mandel, SVK Roeselare, SVK Izegem en IZI Wonen. Stap voor stap introduceerden ze de driekleur van Thuiswest, van de eerste presentatie tot de volledige invoering van hun nieuwe logo. Inmiddels zijn bijna 100 collega's trotse ambassadeurs van Thuiswest. Deze nieuwe identiteit hebben ze sterk verbeeld in een inspirerende video, gedeeld tijdens de algemene vergadering, in hun interne communicatie en op sociale media.

## OPEN ONTMOETINGSHUIZEN (WM VIVENDO)

In samenwerking met organisatie Covias werden 'Open ontmoetingshuizen' opgericht in het patrimonium van Vivendo (Brugge). Daarvan werd een superleuk filmpje gemaakt dat getoond werd op het congres 'Alles Draait om Mensen' van het Lokaal Sociaal Beleid Brugge op 21 juni.

Ondertussen heeft Vivendo een open huis op drie locaties en deze komen allemaal in het filmpje voor.

De uitbating van de open huizen gebeurt door de wijkbewoners zelf, onder supervisie van een 'kwartiermaker' van Covias, met steun van Vivendo.

Een kwartiermaker is 'iemand die in kwetsbare buurten een gastvrij klimaat wil creëren waar iedereen zich kan en mag thuis voelen. Daarbij wordt psychische kwetsbaarheid bespreekbaar gemaakt en worden verbindingen op wijkniveau versterkt'. Met Covias heeft Vivendo een heel goeie samenwerking om de leefbaarheid in hun wijken te versterken. Vivendo biedt de locaties aan voor een symbolische euro en sponsort ook bepaalde activiteiten zodat zo veel mogelijk mensen kunnen deelnemen. Er zijn vaste ontmoetingsmomenten waarbij iedereen kan langskomen voor een babbel met koffie, maar daarnaast zijn er ook heel wat verbindingactiviteiten die door de bewoners zelf georganiseerd worden: croque-monsieur namiddag, buurtbarbecue, eigen buurtkrantje, bezoek kerstman, Halloween-tocht, knutselactiviteiten, enz. De bewoners doen ook zelf samen het tuinonderhoud, richten alles mooi in.

Vivendo ervaart dat de leefbaarheid in deze wijken sterk positief is geëvolueerd. Mensen leren elkaar beter en op een positieve manier kennen. Daardoor zijn er minder conflicten.





56% VAN DE WM'S HEEFT EEN EPC LABEL A OF B  
EN DAT CIJFER STIJGT ELK JAAR MET 1 À 2%.  
SOCIALE HUUR SCOORT BETER DAN PRIVATE HUUR

## Het getal 56

Tekst: Cil Cuypers, stafmedewerker algemeen beleid Initia

14% van de sociale woningen heeft een EPC-label A, 42% een EPC-label B, 24% een EPC-label C (in 2022). Daarmee scoort de sociale huisvesting veel beter dan de algemene woningmarkt. Uit de cijfers blijkt nog dat die goede score ook elk jaar met 1% stijgt.

Het is de bedoeling dat alle sociale woningen in 2050 klimaat-neutraal zijn. Maar om aan de klimaatdoelstellingen te geraken moet de groei worden versterkt tot 3,3%.

De verdeling van EPC-labels op de Vlaamse woningmarkt in het algemeen is minder positief: 6,8% heeft een EPC-label A, 21% een EPC-label B, 20% een EPC-label C. Dit betekent dus een renovatie-opdracht van meer dan 90% tegen 2050, met 90.000 wooneenheden per jaar.

Indrukwekkende getallen toch?!

Bron: *Wonen in Vlaanderen*

# ASTER news flashes: het laatste nieuws in een notendop

Tekst: Birgit Coninx, algemeen secretaris ASTER

## GUNNING LAADINFRASTRUCTUUR

In mei 2024 werd de opdracht voor de plaatsing en exploitatie van laadinfrastructuur gegund aan EnergyVision, de aannemer die ook de PV-installaties plaatst. De laadpunten kunnen worden geïnstalleerd op semi-publieke gronden in eigendom of beheer van de woonmaatschappij, zoals bij het kantoor of een magazijn of werkplaats van de woonmaatschappij of op parkeerplaatsen bij woningen die niet worden overgedragen aan de lokale overheid. Bij overdracht kunnen er afspraken worden gemaakt met de gemeente of de stad. Op 24 september organiseerden ASTER en EnergyVision een webinar om alle woonmaatschappijen te informeren over de verschillende opties die worden geboden, de procedures die worden gevolgd en de praktische uitvoering van de laadinfrastructuur. Wordt snel vervolgd.

## NIEUWE WEBSITE, GEKENDE LOOK & FEEL

Vlak na de zomer lanceerde ASTER haar volledig vernieuwde website in de gekende ASTER look & feel. Projecten worden meer en beter uitgelicht en veelgestelde vragen worden meer gestructureerd weergegeven.

Benieuwd? Neem zeker eens een kijkje op [www.aster.vlaanderen](http://www.aster.vlaanderen).

## ZETUS ALS NIEUWSTE AANDEELHOUDER

Zetus, de woonmaatschappij actief in Knokke-Heist, Blankenberge, De Haan en Zuienkerke, werd deze zomer aandeelhouder van ASTER. Met Zetus als

nieuwste aandeelhouder, zijn nu alle 41 woonmaatschappijen in Vlaanderen en koepelorganisatie Initia.Vlaanderen aandeelhouder van ASTER. De zon scheen deze zomer extra hard aan de kust, laten we nu hopen op extra zonneschijn in heel Vlaanderen.

## DE 10.000STE ASTER-INSTALLATIE

Dit najaar zal ASTER de 10.000ste PV-installatie plaatsen. 10.000 PV-installaties zijn goed voor meer dan 100.000 zonnepanelen met een vermogen van 45 MWp en een besparing van meer dan 5.000 ton CO<sub>2</sub>.

Alvast een flinke prestatie, maar er is zeker nog groeimarge en voldoende capaciteit bij ASTER om het aantal deelprojecten op te schalen. Heeft jouw woonmaatschappij opportuniteiten voor het plaatsen van PV-installaties? Waarbij de huurders kunnen genieten van een lagere energiefactuur én waarbij je als woonmaatschappij je steentje bijdraagt aan een beter klimaat? Stuur je gegevens naar [sven.van.elst@aster.vlaanderen](mailto:sven.van.elst@aster.vlaanderen) en ASTER zorgt voor de technische en administratieve opvolging en ontzorging.




ONS DOEL: WOONMAATSCHAPPIJEN EN  
SOCIAAL WONEN VERSTERKEN

## Missie, visie en kernopdrachten

---

Tekst: Kim Timperman, Stafmedewerker HR Initia



Een organisatie kan niet zonder missie en visie, net zoals een schip niet zonder een navigatiesysteem kan. Je missie en visie beschrijft scherp en helder waar je voor staat als organisatie en wat je wil bereiken. Het helpt je om keuzes te maken en de route uit te stippelen om je doel te bereiken. Het is als het ware je kompas.



**G**ezien het belang van een missie en visie wilden we na de oprichting van Initia eind januari geen tijd verliezen. Amper een maand later verzamelde het voltallige team van Initia zich in Oostende. Onder de vakkundige begeleiding van Ginkgo Consulting stonden we gedurende twee dagen stil bij onze kernkrachten en -waarden, maar ook bij wat we willen bereiken en wie onze stakeholders zijn. Dat vormde de basis voor een krachtige missie en visie.

### MISSIE EN VISIE

Het versterken van woonmaatschappijen en bij uitbreiding sociaal wonen is waar Initia voor staat. Dat doen we niet alleen, maar samen met onze partners. We vertrekken daarbij niet vanaf nul, maar vanuit de expertise die al aanwezig is in de sector. Die expertise verspreiden we, verrijkt met nieuwe kennis en inzichten. Het resultaat moet een kader zijn dat woonmaatschappijen helpt om hun opdracht uit te voeren: beter en meer sociaal wonen in Vlaanderen!

### KERNOPDRACHTEN

Om dat alles te kunnen realiseren zal Initia zowel een belangenbehartiger, een expertisecentrum als een netwerkorganisatie zijn. Het behartigen van belangen omvat niet alleen het beïnvloeden van het beleid. Het houdt ook in dat we breed communiceren over de belangen van de sector en sociaal wonen. Dat vanuit een positieve visie op sociaal wonen. Omdat Initia ook een expertisecentrum is, zal die belangenbehartiging steunen op objectieve data en ervaringen uit het werkveld. Evoluties op vlak van regelgeving, sociaal wonen, HR enz. worden op de voet gevolgd zodat Initia een voortrekkersrol kan spelen. Initia heeft een ambitieuze visie. Maar om die te kunnen waarmaken is overleg en samenwerking met partners essentieel. Dat vergt het uitbouwen en onderhouden van een sterk netwerk.

### GEEN DODE LETTER

Een missie en visie heeft uiteraard weinig waarde als ze dode letter blijft. Om dat te vermijden werkt Initia aan een

### MISSIE

Initia versterkt de woonmaatschappijen en sociaal wonen in Vlaanderen.

### VISIE

Samen met onze leden, beleidsmakers en partnerorganisaties werken we aan een kader dat woonmaatschappijen helpt om hun opdracht uit te voeren. Initia is de logische partner voor sociaal wonen. We verenigen de sector achter een positieve visie op sociaal wonen.

### KERNOPDRACHTEN

Als belangenbehartiger dragen we die positieve visie uit en vertegenwoordigen we de belangen van de sector in het besluitvormingsproces. Als expertisecentrum voeden we niet alleen het beleid en het debat, maar ondersteunen we ook woonmaatschappijen. Als netwerkorganisatie faciliteren we uitwisseling en samenwerking, zowel binnen de sector als over de grenzen van de sector heen.

strategisch plan met duidelijke en ambitieuze doelstellingen. De kernopdrachten zullen de basis vormen van strategische doelstellingen waar concrete acties

aan gekoppeld worden. Zo komen we stap voor stap dichterbij ons doel: het versterken van woonmaatschappijen en sociaal wonen in Vlaanderen!

## Healthy Apartment Concept



Creating healthy spaces

*Bouwen aan energiezuinige en gezonde woningen*

De continue toevoer van **verse lucht** en de gecontroleerde afvoer van vervuilde lucht zorgt voor een **goede luchtkwaliteit**

Optimaliseer de **gezondheid en comfort** van bewoners



Buitenzonwering in combinatie met **ventilatieve koeling** (of nightcooling) garandeert steeds aangename temperaturen

[www.renson.be](http://www.renson.be)

oktober 2024 Fundamenten

33

## BIJBOUWEN ÉN DOORVERHUREN OM HET AANBOD SNEL TE VERHOGEN

# Initia erkend als ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen

Tekst: Wim Boone, stafmedewerker beleid Initia  
Foto: Els Matthyssen, stafmedewerker communicatie Initia

Op het moment van dit schrijven zijn de onderhandelingen voor een nieuwe Vlaamse regering nog volop aan de gang. We kunnen dus nog niet inschatten of de roep van heel wat middenveldorganisaties voor meer sociale woningen ook zal leiden tot een voldoende ambitieus plan. Toch kunnen we er wel van uit gaan dat de verwachting zal zijn dat er verder bijgebouwd wordt én dat de sociale doorverhuuractiviteit een belangrijk instrument zal blijven om het aanbod snel te verhogen.

### DOORVERHUURWONINGEN: GROEI- POTENTIEEL HOOG

Tussen 2013 en 2023 kwamen er netto meer dan 21.000 sociale huurwoningen bij. Een groot deel van die groei (34%) werd gerealiseerd door woningen in te huren op de private huurmarkt om ze vervolgens sociaal door te verhuren. Het plafond lijkt nog lang niet bereikt dus het groeipotentieel van de sociale doorverhuuractiviteit blijft ook de komende jaren hoog. Enerzijds vinden steeds meer private ontwikkelaars en investeerders de weg naar woonmaatschappijen om via verschillende systemen te bouwen voor kwetsbare huurders. Anderzijds zien we dat er nog grote verschillen bestaan tussen gemeenten die niet altijd door hogere huurprijzen verklaard kunnen worden. Het is daarom logisch dat het beleid wil dat woonmaatschappijen

actief blijven inzetten op deze activiteit. Tegen de achtergrond van de wooncrisis aan de onderkant van de huurmarkt is het belangrijk om elk bestaand groeipotentieel maximaal te blijven benutten.

**Specifiek voor de doorverhuuractiviteiten is Initia decretaal erkend als ondersteuningsstructuur. Dankzij subsidies kunnen de woonmaatschappijen zo rekenen op extra ondersteuning.”**

### UITDAGINGEN

Vol inzetten op de sociale doorverhuuractiviteit blijkt echter niet evident. In 2023 werd maar een heel beperkte groei gerealiseerd. Complexe fusieoperaties met een grondige hertekening van de werkingsgebieden hebben enorm veel energie gevraagd. De sector had door de reorganisatie ook te kampen met verlies van expertise. Niet elke woonmaatschappij kon bij de hervorkaveling ervaren medewerkers opnemen in haar werking, en voor nogal wat ervaren medewerkers was de hervorming of tijdelijke onduidelijkheid daarover aanleiding om in een andere sector werk te zoeken. Doordat beide systemen in het verleden aanvullend werkten en nu in één model samengebracht zijn brengt dit bovendien ook nieuwe uitdagingen mee en die vragen eigen antwoorden. Bij Initia merken we aan de vragen die binnenkomen dat de sector actief zoekt hoe woonmaatschappijen deze activiteiten best vormgeven. Dankzij een subsidie van Vlaanderen kan de koepel effectief extra hulp bieden.

### INITIA ERKEND ALS ONDERSTEU- INGSSTRUCTUUR

Initia vroeg de erkenning aan als ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen en kreeg die vanaf het tweede kwartaal. We ontvangen daardoor jaarlijks een aanzienlijke subsidie. In ruil verwacht het beleid van de koepel dat ze de woonmaatschappijen ondersteunt in de uitvoering en versterking van de



*Bijbouwen én doorverhuren om het aanbod snel te verhogen.*

doorverhuuractiviteiten. De bijgaande brief van de minister stelt uitdrukkelijk dat hij de sociale doorverhuuractiviteit beschouwt als "een belangrijk onderdeel van de werking van de woonmaatschappijen" en dat aandacht ervoor blijvend moet zijn en tot verdere groei moet leiden. "Daar kan Initia een belangrijke rol bij opnemen," besluit hij in zijn brief. Er is dus een duidelijke verwachting naar de sector toe dat verdere groei gerealiseerd wordt in het privaat inhuren van woningen. 2024 wordt voor de decretale opdracht van Initia een opstartjaar.

Structuren moeten vorm krijgen en moeten het mogelijk maken om deze opdrachten in nauwe samenwerking met het agentschap Wonen in Vlaanderen uit te voeren. Bij de acties in het eerste jaarplan komt daarom vaak "opstarten, opmaken en oprichten" terug. Daarnaast worden ook concrete acties gepland om de doorverhuuractiviteiten samen met de sector goed in te bedden in de werking van de woonmaatschappijen. Een nieuwe, sectorbreed gedragen visie op deze activiteiten dringt zich op.

#### **DECRETALE OPDRACHT INITIA:**

Als ondersteuningsstructuur heeft Initia de volgende opdrachten:

1. De woonmaatschappijen ondersteunen bij het inhuren en in erfpacht nemen van private woningen om deze sociaal door te verhuren. Initia overlegt met Wonen in Vlaanderen om samen met hen overleg en ervaringsuitwisseling te organiseren tussen de woonmaatschappijen onderling. Daarnaast biedt Initia ook vorming en intervisie aan, aanvullend op het aanbod van het Vlaamse agentschap.
2. Op basis van de jaarrapportgegevens een jaarlijkse analyse opmaken van de werking van de woonmaatschappijen, minstens voor het inhuren en in erfpacht nemen, sociale huurdersbegeleiding en de eigenaarsbegeleiding in functie van verhoging van de woningkwaliteit.
3. De werking van de woonmaatschappijen promoten bij private investeerders en projectontwikkelaars.
4. Specifieke projecten uitvoeren ten behoeve van de woonmaatschappijen voor versterking van het privaat inhuren en in erfpacht nemen, sociale huurbegeleiding en eigenaarsondersteuning en -ontzorging.

# Van Overleven naar Leven: Hoe Kelly haar Leven weer opbouwt

Kelly (28) woont met haar twee kinderen, Luka (8) en Lano (4), in een doorverhuurwoning van woonmaatschappij (WM) Dender-Zuid. Na een zware tijd, waarin ze twee jaar dakloos was, kan ze stilaan weer op adem komen. Dankzij de doorverhuurwoning heeft ze opnieuw stabiliteit. Zo woont haar oudste zoon, die in pleegzorg is, opnieuw deeltijds bij haar. Intussen verhuisde ze naar een grotere woning met twee slaapkamers, waar ze haar kinderen dicht bij zich heeft en geniet van de vriendschap van haar drie katten.

Dankzij een huursubsidie van 350 euro betaalt Kelly nog 238 euro huur. Toch blijft het als werkzoekende alleenstaande moeder een uitdaging om rond te komen.

Vandaag is Jolien van Vierdewereldgroep Mensen voor Mensen Aalst op bezoek, een vereniging waar armen het woord nemen. Sinds het project (T)Huis Gezocht werkt de WM nauw samen met deze vzw. Wat Kelly betreft, ondersteunt de vzw haar om haar leven weer op te bouwen en bieden ze haar steun en waardigheid. Kelly volgde bij hen o.a. een opleiding tot ervaringsdeskundige en een cursus positief opvoeden. "Dat je in de vzw andere alleenstaande mama's leert kennen en zonder oordeel je verhaal kan delen, maakt dat je je minder alleen voelt", zegt Kelly.

TEKST & FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE INITIA



Andere huurster aan het woord zien? Bekijk filmpje Lisa en haar dooverhuurwoning

