

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN INITIA - JAARGANG 36 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2024 - P106084



initia

voor sociaal wonen



DOSSIER Innovatieve projecten - focus op energietransitie, duurzaamheid en klimaatneutraliteit

ACTUEEL Sociaal wonen geeft mensen meer ademruimte en meer kansen op andere levensdomeinen zoals werk, onderwijs en gezondheid

5 VRAGEN OVER Green deal rond gedeelde mobiliteit



Met de subsidie «Oproep innovatieve projecten» voorziet WiV voor het derde jaar op rij 10mio euro voor innovatieve maatregelen in sociale huisvesting. Met deze financiële ondersteuning kan een woonmaatschappij experimenteren met materialen of technieken die voorlopig nog niet breed toegepast worden in onze sector. De oproep is voor de sector een stap naar een meer duurzaam en toekomstgericht sociaal patrimonium.”

Sociaal wonen is de beste garantie op betaalbaar en duurzaam wonen

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

Raf Drieskens, Voorzitter INITIA





Sectoroverleg INITIA, 23 mei 2024.



DOSSIER

Vanuit de sociale woonsector met een groot patrimonium hebben we een belangrijke impact op het milieu. Door-dachter omgaan met wat we bouwen, hoe we het bouwen en hoe we in de toekomst met ons patrimonium zullen omgaan, is een essentiële stap. In dit dossier: subsidieprojecten **INNOVATIEVE PROJECTEN** met focus op energietransitie, duurzaamheid en klimaatneutraliteit.



UITGEDIPT

Sociaal wonen is meer dan ooit nodig om betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen te realiseren. Verschillende recente studies en rapporten wijzen nog maar eens op de cruciale rol van sociaal wonen voor de aanpak van de wooncrisis. Dit artikel licht de belangrijkste vaststellingen en bevindingen toe.

24 VIJF VRAGEN OVER
de Green Deal Deelmobiliteit en Wonen

26 WERKGEVER
Comités syndicale overlegorganen: bevoegdheden, werking, wat mag, wat mag niet? Tips voor een goede werking.

28 RECHTSPRAAK
Buitenlands onroerend bezit 2019 - 2024

31 HET GETAL
714 ha woonreservegebied in eigendom van woonmaatschappijen

32 ASTER
Reno-Tides: ASTER en WM's testen industriële processen en geprefabriceerde modules voor diepe renovatieversnelling

33 INITIA
Communicatie INITIA: website, sociale media en sectoroverleg

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 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 - Slan-gen & Koenis p.18-19 - AI gegenereerd beeld p.31

Lay-out: Claudia Verrept, Crosspoint So-lutions - 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.vlaan-deren

Verantwoordelijke uitgever:
Gert Eyckmans, directeur INITIA

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





SUBSIDIEPROJECT INNOVATIEVE PROJECTEN

Toekomstgericht bouwen: “Innovatieve projecten met focus op energietransitie, duurzaamheid en klimaatneutraliteit”

Tekst: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie INITIA i.s.m. WiV
Foto's: WiV, WM's, BEEL architecten, DMOO, Slangen & Koenis

Toekomstgericht bouwen is een brede doelstelling met raakpunten aan veel beleidsdomeinen. Het speelt in op de bredere maatschappelijke evolutie van een meer circulaire economie, het verminderen van de ecologische voetafdruk, het verhogen van het comfort in onze dagelijkse woonomgeving... Ondanks deze verschillende gezichtspunten, is er het gemeenschappelijk inzicht dat we moeten evolueren naar een andere aanpak van bouwen en verbouwen.

Vanuit de sociale woonsector met een groot patrimonium hebben we een belangrijke impact op het milieu. Doordachter omgaan met *wat* we bouwen, *hoe* we het bouwen en *hoe* we in de toekomst met ons patrimonium zullen omgaan, is een essentiële stap.

Hoe worden woonmaatschappijen (WM's) ondersteund om het pionierswerk van toekomstgericht bouwen aan te pakken? Fundamenten praat met Wonen in Vlaanderen (WiV), Veerle De Meulenaer, Haykush Harutyunyan en Sara Van Holm van de dienst Energie en Bouwtechniek, Financieel Beheer en Vastgoed. Wonen in Vlaanderen wil vooral een faciliterende rol in dit transitieproces opnemen. Met het subsidietraject "Oproep innovatieve projecten" voorziet WiV voor het derde jaar op rij 10mio euro voor innovatieve maatregelen in sociale huisvesting. Geen overbodige luxe gezien de globale klimaatdoelstellingen.

WAT ZIJN DE UITDAGINGEN VOOR WOONMAATSCHAPPIJEN (WM'S) IN HET KADER VAN KLIMAATDOELSTELLINGEN?

Er moeten de komende jaren aan een hoog tempo sociale woningen gerenoveerd worden. Met de huidige traditionele technieken en beschikbare arbeidskrachten, zal het tempo te laag liggen om forse stappen vooruit te zetten. *De Meulenaer:* "Door op verschillende trajecten gelijktijdig in te zetten kan het tempo mogelijk wel opgekrikt worden. De alternatieve methoden zullen niet overall en altijd toegepast kunnen worden, omdat renovaties nu eenmaal vaak verschillen en maatwerk vereisen. Het is dus vooral een kwestie om per project de meest efficiënte methodiek te kiezen. Met de oproep innovatieve projecten willen we inzicht krijgen in de mogelijkheden van innovatie in de sector. Want het is belangrijk te weten wat wél en wat niet werkt voor de sociale huisvesting. Met de opgedane kennis kan zowel

de sector als *Wonen in Vlaanderen* vervolgens aan de slag om te zorgen voor een verdere toepassing en versnelling bij toekomstige bouwprojecten."

WAT BETEKENT DE OPROEP INNOVATIEVE PROJECTEN CONCREET VOOR EEN WM EN VOOR DE SECTOR SOCIAAL WONEN?

De Meulenaer: "De oproep innovatieve projecten is een subsidietraject waar 10 miljoen euro voorzien is voor innovatieve maatregelen in sociale huisvesting. Met deze financiële ondersteuning kan een WM experimenteren met materialen of technieken die voorlopig nog niet breed toegepast worden in onze sector. De oproep is voor de sector een stap naar een meer duurzaam en toekomstgericht sociaal patrimonium." *Harutyunyan:* "WM's willen vaak wel duurzamer bouwen en verbouwen, maar hebben vaak de middelen niet om de meerkosten zelf te dragen. De subsidie biedt hier een antwoord op. We bieden zowel financiële ondersteuning voor de investeringen in bijvoorbeeld nieuwe materialen, bouwmethodes en/of technieken als voor het bijkomend studiewerk dat nodig is om de nieuwe zaken te ontwikkelen." *Van Holm:* "De leerlessen die uit deze innovatieve projecten naar boven komen, zullen we op een brede schaal delen zodat de kennis en ervaring in de sector groeit. De maatregelen die we vandaag als innovatief beschouwen,

zien we op termijn als de gangbare methode voor bouwen en verbouwen van sociale woningen. Met de oproep willen we dus vooral het doorgaans lange traject van nieuwe ontwikkelingen ondersteunen zodat deze evoluties sneller hun weg vinden in het bouwproces en de brede bouwsector."

WONEN IN VLAANDEREN HANTEERT ZES PIJLERS OM INNOVATIEVE SOCIALE BOUWPROJECTEN TE DEFINIËREN

Harutyunyan: "Voor de oproep hebben we zes innovatieve pijlers gedefinieerd, onderverdeeld in twee categorieën: toekomstgericht (ver)bouwen en toekomstgericht ruimtegebruik.

> Onder **toekomstgericht (ver)bouwen** vallen de pijlers circulair materiaalbeheer, innovatieve bouwmethoden en innovatieve technieken of energieconcepten. Deze pijlers focussen vooral op het gebouw zelf. Bij circulair materiaalbeheer gaat het over het toepassen van circulaire materialen zoals bio-based materialen of het gebruiken van gerecycleerde materialen met demonteerbare verbindingen. Onder innovatieve bouwmethoden komen principes voor zoals modulair of veranderingsgericht bouwen. Bij innovatieve technieken gaat het om energiezuinige oplossingen voor het gebouw. Er kan ook breder gekeken worden naar warmtenetten of energiegemeenschappen.



Team oproep innovatieve projecten/ dienst Energie en Bouwtechniek, Financieel Beheer en Vastgoed.: v.l.n.r. achteraan: Wouter Bosmans, Elisa Vandebusch, Veerle De Meulenaer, v.l.n.r. vooraan: Haykush Harutyunyan en Sara Van Holm.

Woonmaatschappijen willen vaak wel duurzamer bouwen en verbouwen, maar hebben vaak de middelen niet om de meerkosten zelf te dragen

> **Toekomstgericht ruimtegebruik** focust meer op de aanpak van de globale site. Onder deze categorie vallen de pijlers groen/blauwe structuren, duurzame mobiliteit en planmatige concepten. Voorbeelden van groen/blauwe structuren zijn ontharding, (biodivers) vergroening of een globaal regenwaterconcept uitdenken. Ingrepen zoals (elektrische) deelmobiliteit in projecten integreren vallen onder de pijler duurzame mobiliteit. De pijler planmatige concepten maakt het mogelijk om te experimenteren met ruimtegebruik en collectiviteit.

VOOR DIT DOSSIER FOCUSSEN WE OP ENERGIETRANSITIE, DUURZAAMHEID EN KLIMAATNEUTRALITEIT. WAT IS HET BELANG VAN DEZE PIJLERS?

Van Holm: "Energietransitie, duurzaamheid en klimaatneutraliteit zijn termen die vooral kaderen in de visie richting 2050. Het zijn de hoekstenen om te evolueren naar het ambitieus toekomstbeeld van een woonomgeving waar iedereen kan en wil wonen, in een aangepaste en kwaliteitsvolle woning, met aandacht voor woonzekerheid, betaalbaarheid, inclusiviteit en een flexibel

en voldoende aanbod. Om deze maatschappelijke uitdaging aan te gaan, is er een grote rol weggelegd voor technologische innovatie om de transitie op gang te trekken en een omslag te maken. De drie aangehaalde kernthema's zitten dan ook integraal vervat in de innovatieve pijlers zoals opgenomen in de oproep. Door het combineren van meerdere maatregelen, zoals bij holistische projecten, kan men op zoek gaan naar mogelijke synergiën en integrale oplossingen die een antwoord kunnen bieden op de vele uitdagingen.

Belangrijkste knelpunten bij innovatie: financiële middelen, inspiratie en gebrek aan ervaring van alle betrokken partijen (woonmaatschappij, ontwerpteam, aannemer)

DIT IS DE DERDE PROJECTOPROEP (2024). ZIEN JULLIE EEN EVOLUTIE IN DE INGEDIENDE PROJECTEN?

De Meulenaer: "Wonen in Vlaanderen legt bij elke oproep de lat voor innovatie iets hoger, zodat ook de projecten elk jaar een stap verder gaan. Ook de minimale eisen waaraan een project moet voldoen om in aanmerking te komen voor subsidie verscherpen we bij elke oproep. Zo vragen we in de derde oproep meer (technische) onderbouwing voor de innovatieve pijlers en hanteren we een aantal tools en instrumenten van andere overheidsinstellingen. Ook bij toekomstige oproepen, willen we deze evolutie systematisch doortrekken door de ondergrens op te schuiven.

Algemeen zien we zowel een inhoudelijke als vormelijke evolutie in de ingediende projectvoorstellen. De projecten van de tweede projectoproep waren misschien minder talrijk, maar ze waren beter en breder uitgewerkt. Er werden meer pijlers per project opgenomen en er werd sterk ingezet op integrale en holistische projecten met een combinatie van innovatieve maatregelen."

Harutyunyan: "In de toekomst hopen we vooral dat WM's elkaar inspireren door hun ervaringen met elkaar te delen. Door te leren uit elkaars inzichten en/of fouten hopen we het innovatief proces te kunnen versnellen en een snelle doorvertaling te zien naar het bredere veld van zowel sociale woon- als private woningbouw."

WAAR ZIJN WOONMAATSCHAPPIJEN STERK IN ALS HET GAAT OM INNOVATIEVE PROJECTEN?

Van Holm: "In de projectvoorstellen zien we vooral het toenemend gebruik van circulaire materialen. Meer en meer WM's willen hiermee aan de slag. Dit is een mooie evolutie voor de sector en we hopen dat deze materialen ook een weg vinden in de reguliere projecten."

Harutyunyan: "Voor innovatieve technieken wordt er veel geëxperimenteerd met verschillende systemen, zowel voor woningverwarming, ventilatie als het elektrisch verbruik. Interessant hierbij is dat WM's een gedetailleerde monitoring willen opzetten om zicht te krijgen op de beste oplossing. In het algemeen zijn ze heel ambitieus in hun projecten. Ze stellen holistische projecten voor met verschillende niveaus van doorgedreven innovatieve aanpak. De grootste uitdaging is om ze nu ook waar te maken bij de uitvoering."

OVERZICHT INGEDIENDE OPROEP INNOVATIEVE PROJECTEN

| Woonmaatschappijen | 2022 | 2023 | totaal |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Antwerpen | 11 | 9 | 20 |
| Leefgoed | 4 | 6 | 10 |
| Thuisrand | 1 | 1 | 2 |
| Woonhaven Antwerpen | 2 | 0 | 2 |
| Woonkade Rupelstreek | 2 | 2 | 4 |
| WM Rivierenland | 1 | 0 | 1 |
| Woonschakel Berg en Nete | 1 | 0 | 1 |
| Limburg | 3 | 2 | 5 |
| Wonen in Limburg | 3 | 2 | 5 |
| Oost-Vlaanderen | 3 | 0 | 3 |
| Dimensa | 1 | 0 | 1 |
| Thuispunt Gent | 1 | 0 | 1 |
| Woonpunt Waas | 1 | 0 | 1 |
| Vlaams-Brabant | 7 | 2 | 9 |
| Dijledal | 3 | 0 | 3 |
| Kanvaz | 4 | 1 | 5 |
| Woonpunt Zennevallei | 0 | 1 | 1 |
| West-Vlaanderen | 3 | 1 | 4 |
| Ons Onderdak | 1 | 0 | 1 |
| WM Elan | 1 | 0 | 1 |
| Woonsprong | 1 | 0 | 1 |
| Impuls Menen-Wervik | 0 | 1 | 1 |
| Eindtotaal | 27 | 14 | 41 |

HOEVEEL PROCENT VAN ALLE WM'S ZET REGELMATIG IN OP INNOVATIEVE PROJECTEN? ZIE JE EEN VERSCHIL IN PROVINCIES?

Harutyunyan: "Uit de ingediende projectvoorstellen springen enkele cijfers in het oog:

- Van 17 woonmaatschappijen (41% van 41 WM's) werden in 2022 en 2023 een innovatief project geselecteerd. Goed voor in totaal 41 projecten. Duidelijke koploper is Provincie Antwerpen met 20 geselecteerde projecten. Op de tweede plaats Vlaams-Brabant met 9 projecten.
- Van 7 woonmaatschappijen werden al meer dan twee projecten geselecteerd. Eén woonmaatschappij (Leefgoed) werd al 10 keer geselecteerd.
- 60% van de geselecteerde projecten zijn eerder holistische projecten die inzetten op drie of meer pijlers.

WAT ZIJN DE GROOTSTE KNELPUNTEN? HOE KUNNEN WE WM'S STIMULEREN OM NOG MEER IN TE ZETTEN OP ENERGETISCHE, DUURZAME INNOVATIE?

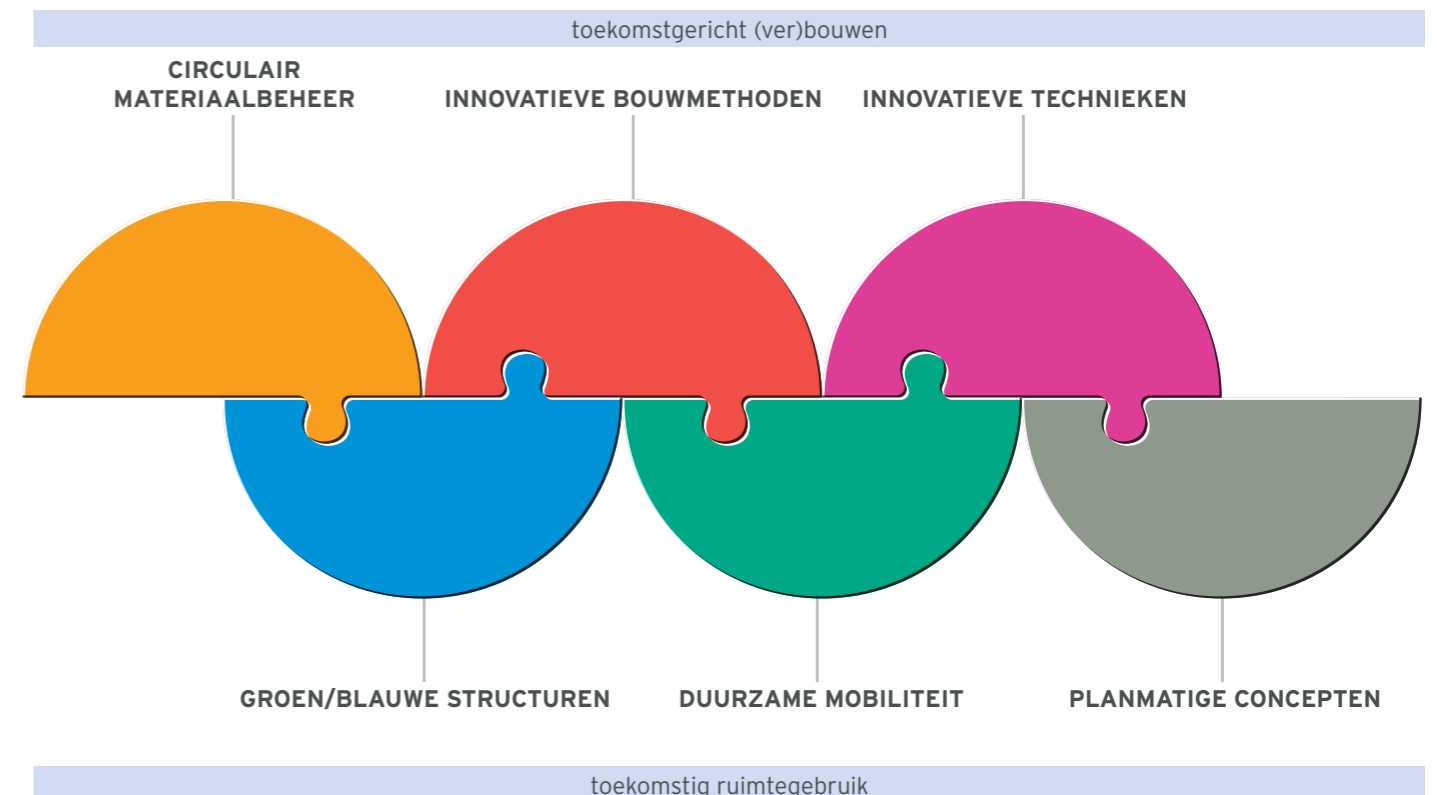
Met de oproep innovatieve projecten wil *Wonen in Vlaanderen* innovatie stimuleren door alvast een oplossing te bieden voor een aantal van de belangrijkste knelpunten: financiële middelen, inspiratie en gebrek aan ervaring (van alle betrokken partijen: woonmaatschappij, ontwerpteam, aannemer).

Innovatie gaat nog veel gepaard met een hoger prijskaartje. *De Meulenaer:* "Vaak is dit omdat de technieken en materialen in België momenteel op kleine schaal toegepast worden en dus duurder zijn in aankoop, maar ook bijkomend studiewerk of uitvoeringstijd vereisen om de elementen te leren kennen. Wij hopen dat de schaalgrootte van so-

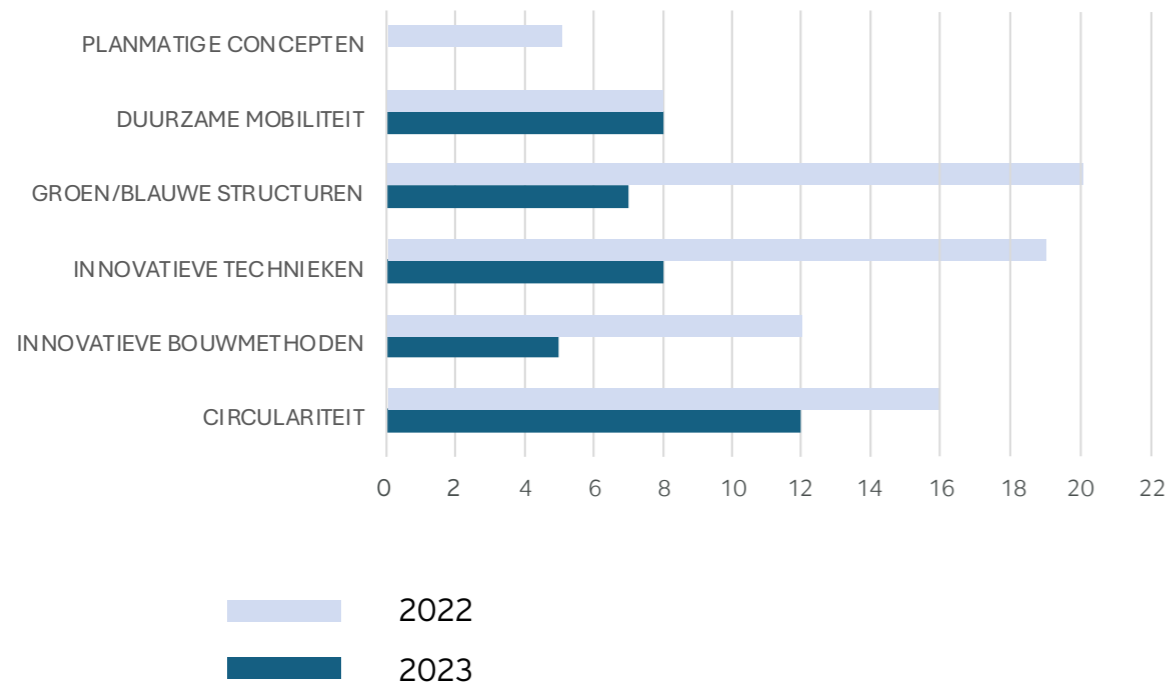
ciale woningbouwprojecten ervoor zorgt dat de materiaalkosten op termijn kunnen gedrukt worden en de materialen en technieken deel worden van standaard uitvoeringsmethodes. De subsidie dekt daarom sinds de oproep van 2023 niet enkel de kosten van de uitvoering van de projecten, maar kan ook aangevraagd worden voor het vergoeden van het bijkomende studiewerk dat die innovatie vereist.

Als tegenprestatie verwachten wij dat geselecteerde projecten hun leerlessen en studiewerk delen met de sector om zo andere WM's te inspireren, de drempel te verlagen en te vermijden dat opgedane kennis maar op één project toegepast wordt.

ZES PIJLERS OM INNOVATIEVE BOUWPROJECTEN TE DEFINIËREN



AANTAL PROJECTEN PER PIJLER 2022 t.o.v. 2023



WELKE VOORBEELDEN UIT HET BUITENLAND Zouden onze WM's kunnen stimuleren? Hoe presenteert België (Vlaanderen) tov de ons omringende landen? Doen we het goed of hinken we achterop?

Toekomstgericht bouwen is niet nieuw. Er zijn al vele goede voorbeelden, zowel in het buitenland als in het binnenland, maar iedereen experimenteert op zijn eigen manier en dikwijls voor een heel specifieke context. *De Meulenaer*: "Vlaanderen heeft de naam om innovatief te zijn, maar een schaalvergroting blijft voorlopig nog uit. In Nederland wordt wél al op een grotere schaal toekomstgericht gebouwd, maar de vertaling naar de Vlaamse context is niet altijd evident. De woningmarkt en het woonbeleid in Vlaanderen verschillen in vele opzichten van dat van onze buurlanden, en zelfs van de andere Belgische

regio's.

Los van voorbeeldprojecten zijn er ook nog eens een heleboel tools en leidraden die ondersteuning willen bieden bij innovatief bouwen. Het is tegenwoordig dus eerder een kwestie van door de bomen het bos nog te kunnen zien en de juiste keuzes te kunnen maken voor het bewuste project."

HOE MAAK JE EEN GEBOUW TOEKOMSTGERICHT?

OVAM probeert hiervoor een oplossing aan te bieden in de vorm van de gids "*Hoe maak ik mijn gebouw toekomstgericht - een praktische gids voor opdrachtgevers*". Deze interactieve gids (zie link bij meer info) bevat een checklist, voorbeeldprojecten en algemene principes van toekomstgericht bouwen met uitleg en concrete voorbeelden. In de oproep van 2024 zal het gebruik van de gids worden opgelegd als ver-

plicht criterium. *De Meulenaer*: "We hopen hiermee de WM's en ontwerpers een extra houvast te bieden, maar het hen ook mogelijk te maken om projecten in de toekomst beter met elkaar te kunnen vergelijken."

VISIE OP DE TOEKOMST? WAT NA DE LEVENSDUUR VAN EEN GEBOUW?

De Meulenaer: "De oproep innovatieve projecten zet in op toekomstgericht (ver)bouwen. Momenteel bevinden veel van de geselecteerde projecten zich nog in een beginfase of zijn nog maar net gestart met de uitvoering. Het is dus nog even wachten voor we resultaten zullen zien en een analyse kunnen maken van de impact van zowel de projectoproep als van (elk van) de toegepaste innovaties. Daarnaast kijkt toekomstgericht (ver)bouwen verder dan de levensduur van een gebouw. We moeten ons bewust zijn dat er ook een fase na de levens-

duur van een gebouw komt. De innovatieve maatregelen die hierop inspelen, zorgen ervoor dat we op een andere manier kunnen omgaan met het gebouw op het einde van de levensduur. Het is dus zaak van hier vandaag over na te denken om het morgen mogelijk te maken. Ook dat is innovatie!"

MEER INFO?

Toekomstgericht bouwen



WiV innovatie



De huidige subsidie (oproep 2023) kan ook aangevraagd worden voor het vergoeden van het bijkomende studiewerk dat de innovatie vereist

WORDT VERVOLGD

Naast de subsidieprojecten beschreven in dit dossier en de cases die hierna worden uitgelicht, zetten heel wat WM's los van of breder dan de oproep innovatieve projecten 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 een vervolgdossier dit najaar in Fundamenten zullen we er enkele uitlichten waaronder Woonprong (WM Oostende). Naast de open oproep van WiV namen ze deel aan het testtraject 'energiepositieve wijken' van de VVSG en waren ze ook betrokken in het project van de stad Oostende 'Urban Mining' waar ze een digitale materialenbank willen opmaken van het patrimonium van Oostende.

Zo heeft Vives onlangs een 3D-scan gemaakt van de testwoningen om zo een duidelijk beeld te krijgen van alle aanwezige materialen.

"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."

Vives 3D-scan



CIRCULAIR EN DUURZAAM: VERVANGBOUW SPIJKER EN SCHARDAUW IN KUURNE woonmaatschappij WM Elan

WAT MAAKT PROJECT INNOVATIEF?

Dit project transformeert een gebouwencomplex uit de jaren 80 met 150 appartementen naar een circulair en duurzaam geheel. De ontwerpbenadering richt zich op toekomstgerichte aanpasbaarheid, zodat het gebruik kan worden aangepast en onderdelen en materialen eenvoudig kunnen worden gedemonteerd voor hergebruik.

► **Omkeerbare verbindingen:** Er wordt zoveel mogelijk gekozen voor omkeerbare verbindingen, zoals demonteerbare lichtgewicht wanden en mortelvrije, droge vloerpakketten, die bijdragen aan circulariteit.

► **Modulaire opbouw:** Door te werken met modulaire opbouwconstructies, prefabricage (volledig afgewerkte badkamers en keukens), en houten producten, worden de bouwtijd, het gewicht, het transport, bouwplaatsfouten en de overlast voor de burens verminderd.

► **Duurzame systemen:** Het project integreert systemen voor de recuperatie van hemel- en grijswater, een warmtenet voor fossielvrije verwarming, en nachtventilatie voor passieve koeling. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van lichte materialen en veel groen om het project ecologisch en aangenaam te maken. Met deze benadering wordt niet alleen duurzaamheid bevorderd, maar ook flexibiliteit en gebruiksvriendelijkheid voor de toekomst gegarandeerd.

FINANCIËLE UITDAGING

Het project ontving een subsidie van 1 miljoen euro als innovatief project van WiV, en het FS3-plafond werd met hetzelfde bedrag verhoogd. Deze subsidie dekt echter alleen de eerste fase van het project (56 van de 161 woningen). Gezien de totale kosten van het project en de extra kosten van de innovatieve elementen, ook in de tweede fase, blijft deze subsidie beperkt.

Dit project heeft aanzienlijke milieu- en circulariteitsvoordelen

De subsidie heeft een strikte tijdslijmet voor de realisatie van het project. In het licht van fusies, patrimoniumoverdrachten, personeelwissels en een verkiezingsjaar blijkt deze tijdslijmet onhaalbaar. Een normale doorlooptijd volgens overheidsopdrachten is al aanzienlijk, en de integratie van innovatieve elementen verlengt deze doorlooptijd nog meer.

De uitvoering van een vervangbouwproject van deze schaal (153 woningen, in verschillende fases met verhuisbewegingen) legt een grote druk op de woonmaatschappij (WM). Tijdens de realisatie zijn er niet alleen hogere kosten en aflossingen die beginnen te lopen, maar is er ook gedurende langere tijd een verminderd aantal verhuurbare woningen door leegstand en sloop.

PLAN VAN AANPAK EN RESULTAAT

De omgevingsvergunning wordt eind oktober 2024 ingediend, na de laatste afstemmingen over groenaanleg, invulling van het gelijkvloers en afvalophaling. We hopen de eerste fase in het najaar van 2026 te starten. Structureel overleg tussen de WM, het lokale bestuur, en ontwerpers blijft cruciaal voor verdere stappen.

Dit project heeft aanzienlijke milieu- en circulariteitsvoordelen. Hoewel sommige innovaties hogere initiële kosten met

zich meebrengen, resulteren ze op lange termijn in besparingen door lager energieverbruik, hergebruik van water, en duurzame energieproductie. Technologisch gezien bevordert prefabricage de nieuwste bouwinnovaties, vermindert fouten en bouwafval, en verkort de uitvoeringstijd. BIM-software en een centraal digitaal informatieplatform optimaliseren het proces verder, wat de efficiëntie ten goede komt.

VOORDELEN VOOR DE WM

De vervangbouw van Spijker en Schar dauw moet het vlaggenschip van onze WM worden en een voorbeeld stellen voor andere projecten in Vlaanderen. Dit project wil de perceptie van de site veranderen van een wat gemarginaliseerde plek van sommige burgers naar een innovatieve, toekomstgerichte locatie. Het toont hoe ontwerp (ruimtelijk, sociaal en constructief) kan bijdragen aan betere bouwmethoden, niet alleen voor sociale huisvesting maar ook schaalbaar naar andere locaties en gebruikers.

LEERPUNTEN

Waardevolle ontwerpideeën moeten vroegtijdig praktisch worden getoetst: zijn de stakeholders klaar voor deze werkwijze? Wat betekent dit voor de huurlasten? Hoe integreren we veiligheid, sociale controle en cohesie? Zo voorkomen we onrealistische voor-



Project Spijker en Schar dauw © BEEL architecten.

stellen, hoe waardevol ook. Regelmatig vastleggen van afspraken tussen stakeholders, vooral bij faseafroding, zorgt voor een duidelijke leidraad bij personeels- of bestuurswisselingen.

AANSPORING VOOR ANDERE WM'S

Samenwerking met ontwerpbureaus die ons uitdagen en begeleiden bij innovatieve projecten is cruciaal. Meer kruisbestuiving en leren van elkaar versnelt de vooruitgang voor elke WM. Laten we elkaar inspireren en onze ervaringen delen om gezamenlijk sneller stappen vooruit te zetten.

Samenwerking met ontwerpbureaus die ons uitdagen en begeleiden bij innovatieve projecten is cruciaal



DUURZAAM BOUWEN MET MASSIEVE HOUTBOUW MET CLT-PANELEN: DE WEEG — SPORT- EN WOONCOMPLEX IN BREE

Woonmaatschappij Wonen in Limburg

Dit project maakt deel uit van een groter masterplan in Bree, waarbij publieke en private actoren samenwerken om een nieuwe groene sport- en wooncampus te ontwikkelen. Het omvat de bouw van een nieuw sport- en zwemcomplex gecombineerd met 36 levenslange rolstoeltoegankelijke meergezinswoningen. De huidige 42 grondgebonden sociale woningen worden vervangen door een woontoren om ruimte te creëren voor een groot groen park.

ARCHITECTONISCH ONTWERP

De woontoren is een compact complex met gestapelde woningen, ontworpen voor intergenerationeel (65+) en aangepast wonen voor andersvaliden. De terrassen rondom de toren fungeren als volwaardige buitenruimtes, wat belangrijk is gebleken voor het welzijn van de bewoners. Het woonvolume is vloeiend geïntegreerd in het geheel, maar kan volledig autonoom functioneren dankzij doordachte circulaties en toegangen.

INNOVATIEVE ASPECTEN: ENERGIE-TRANSITIE EN DUURZAAMHEID

- > CLT (Cross-Laminated Timber) bouw**
 Het project maakt gebruik van massieve houtbouw met CLT-panels, wat de CO₂-uitstoot van het bouwproces aanzienlijk vermindert en bijdraagt aan een lagere ecologische footprint. CLT is een hernieuwbaar, herbruikbaar en CO₂-neutraal bouw materiaal. Het gebruik van CLT-panels zorgt voor een duurzame houtproductie, waarbij CO₂ uit de atmosfeer wordt gehaald en duurzaam wordt opgeslagen. Ook het resthout van de bouw zal hergebruikt worden als meubilair voor het sportcomplex, wat bijdraagt aan de circulaire economie.
- > Compacter en repetitief bouwen** (zo-

wel verticaal als horizontaal).

Dit minimaliseert materiaalgebruik en beperkt de gevel- en dakoppervlakte.

> Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

Het ontwerp houdt rekening met flora en fauna, en bevordert ontharding, ontpitten en vergroenen van de site.

- > Energie-uitwisseling via Geothermie.** Door verschillende functies te combineren (wonen, sporten, werken) biedt het complex milieuvriendelijke energiemogelijkheden.

natie vereist om verspilling van materialen en uren te minimaliseren.

VOORDELEN VOOR DE WM

Het project in Bree is een van de eerste CLT-bouwprojecten binnen de WM. Door werfbezoeken en dialoog met Wonen in Vlaanderen, wordt een duidelijk beeld gevormd van de voordelen en valkuilen van CLT-hout. Via lezingen over houtbouw kan kennis gedeeld worden en de voordelen van houtbouw onder de aandacht gebracht worden.

Compacter en repetitief bouwen minimaliseert materiaalgebruik en beperkt de gevel- en dakoppervlakte

FINANCIERING EN SUBSIDIERING

Het project is geselecteerd voor de WiV open oproep *innovatieve projecten*, wat extra subsidies oplevert waardoor kan geïnvesteerd worden in duurzame bouwmethoden zonder in te boeten op de woonkwaliteit.

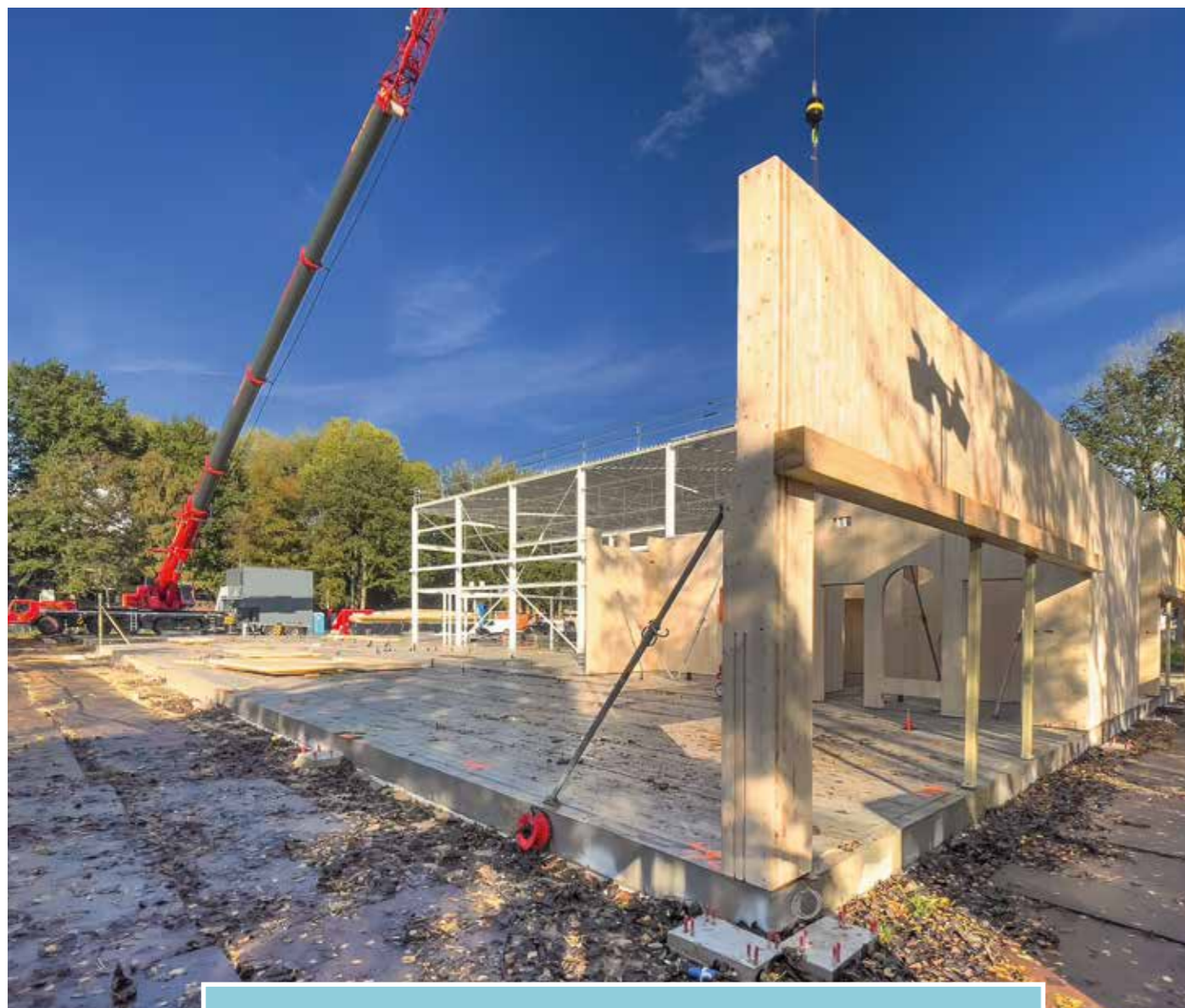
HOUTBOUW, FINANCIËLE UITDAGING

Houtbouw is nog niet ingeburgerd in België, wat extra voorstudies en onderzoek vereist. Vanaf het begin worden meerdere partijen betrokken om een correct beeld van het project te krijgen en verrassingen in latere fases te voorkomen. Elke CLT-wand wordt geprefabriceerd geleverd, wat een nauwkeurige coördi-

BEWUSTWORDING

Kijkdagen tijdens de bouwfase tonen collega's de mogelijkheden van alternatieve bouwmethoden. Hoewel de baksteen niet volledig zal verdwijnen, kan elke besparing op cement en zand positief bijdragen aan het milieu en de toekomst van onze kinderen.

Van een individuele condenserende gaswandketel naar een verwarming gekoppeld op geothermie. De mindset van de bewoners aanpassen zal gebeuren door collectieve en individuele gesprekken.



CONCLUSIE

De Weeg in Bree is een baanbrekend project dat duurzame en innovatieve bouwmethoden integreert. Het gebruik van CLT-bouw vermindert de ecologische voetafdruk, en de combinatie van wonen en sportfaciliteiten bevordert energiebesparing en milieuvriendelijkheid. Dit project kan dienen als voorbeeld voor toekomstige duurzame bouwprojecten.

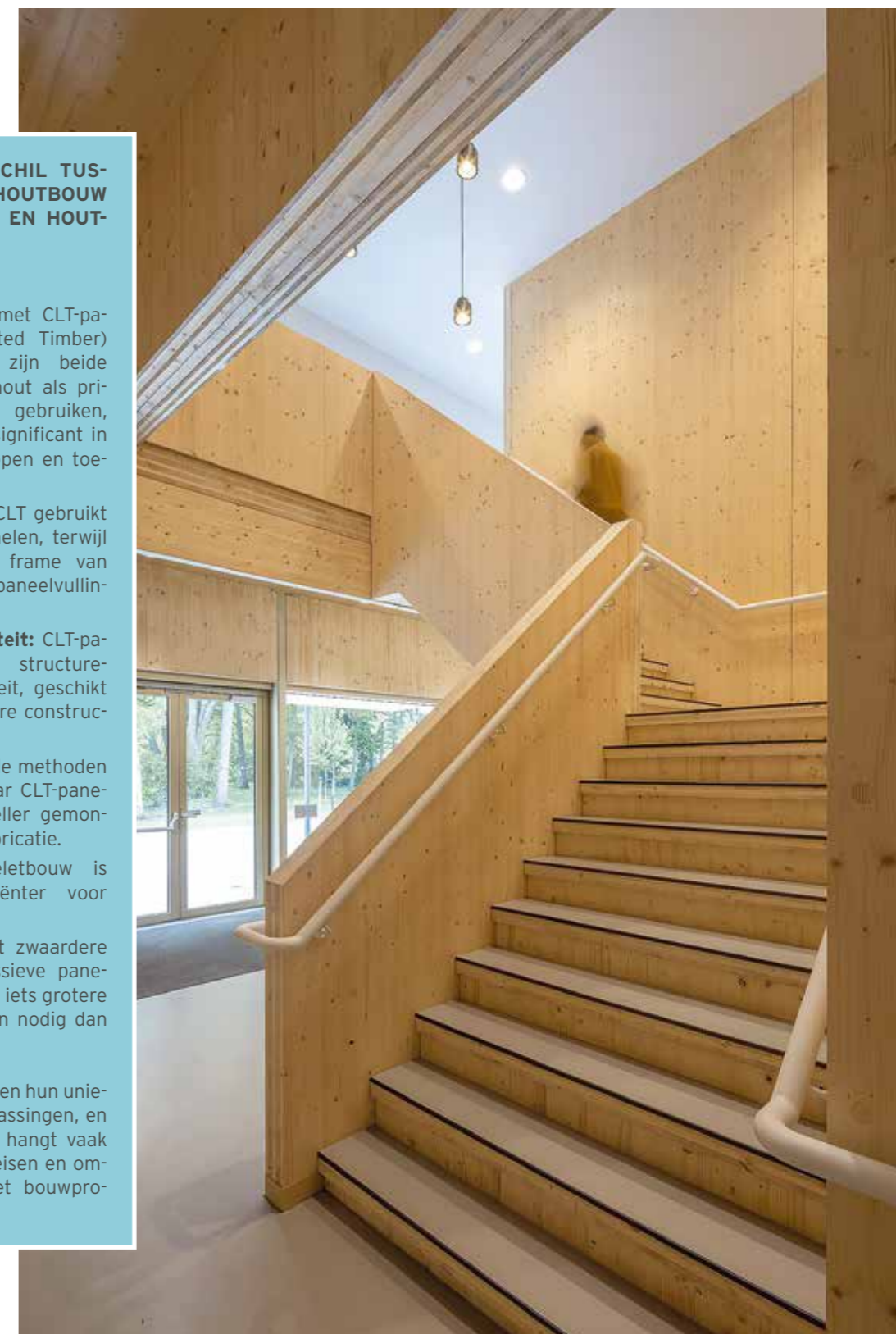
© Project van Slangen & Koenis, sporthal Zijdelwaard in Uithoorn. (p.18-19)

WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN MASSIEVE HOUTBOUW MET CLT PANELEN EN HOUTSKELETBOUW?

Massieve houtbouw met CLT-panelen (Cross-Laminated Timber) en houtskeletbouw zijn beide bouwmethoden die hout als primair bouw materiaal gebruiken, maar ze verschillen significant in structuur, eigenschappen en toepassingen.

- **Materiaalgebruik:** CLT gebruikt massieve houten panelen, terwijl houtskeletbouw een frame van houten balken met paneelvullingen gebruikt.
- **Sterkte en Stabiliteit:** CLT-panelen bieden meer structurele sterkte en stabiliteit, geschikt voor hogere en grotere constructies.
- **Bouwsnelheid:** Beide methoden kunnen snel zijn, maar CLT-panelen worden vaak sneller gemonteerd door hun prefabricatie.
- **Kosten:** Houtskeletbouw is meestal kostenefficiënter voor kleinere projecten.
- **Montage:** door het zwaardere gewicht van de massieve panelen heb je bij CLT toch iets grotere hijs- en hefwerktuigen nodig dan bij houtskeletbouw.

Beide methoden hebben hun unieke voordelen en toepassingen, en de keuze tussen hen hangt vaak af van de specifieke eisen en omstandigheden van het bouwproject.





SOCIAAL WONEN: MEER KANSSEN OP ANDERE LEVENSDOMEINEN
ZOALS WERK, ONDERWIJS EN GEZONDHEID

Sociaal wonen: hét instrument voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen

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

Sociaal wonen is meer dan ooit nodig om betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen te realiseren. Verschillende recente studies en rapporten wijzen nog maar eens op de cruciale rol van sociaal wonen voor de aanpak van de wooncrisis. Dit artikel licht de belangrijkste vaststellingen en bevindingen toe. Sociaal wonen is het beste beleidsinstrument voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. Een forse uitbreiding van het aanbod van sociale woningen helpt om de druk op de private huurmarkt te verlichten en realiseert betaalbaar wonen voor de 250.000 huishoudens die wachten op een sociale huurwoning.

Een groter aanbod van sociale woningen is een hefboom voor een eerlijke energietransitie. Een sociale huurwoning helpt gezinnen structureel om menswaardig te kunnen leven met hun inkomen en volwaardig deel te kunnen nemen aan de maatschappij. Sociaal wonen geeft mensen ademruimte en creëert meer kansen op andere levensdomeinen zoals werk, onderwijs en gezondheid.

Een transversale en integrale aanpak van het woonbeleid samen met andere beleidsdomeinen en alle bestuursniveaus is nodig om betaalbaar wonen voor elk gezin te realiseren.

STUDIES EN RAPPORTEN

Recent verscheen het rapport *“Wonen in Vlaanderen: uitdagingen vanuit sociaaleconomisch perspectief”* van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV)¹. Ook het Expertisecentrum Budget en Financieel Welzijn (CEBUD) van Thomas Moore publiceerde het resultaat van een onderzoek naar menswaardig leven met een minimuminkomen in België². Ook het Onderzoeksinstituut voor arbeid en samenleving (HIVA) en het Steunpunt Wonen verwijzen in een publicatie over 50 jaar HIVA³ naar diverse studies over sociaal wonen.

Deze rapporten en studies benadrukken telkens het belang van sociaal wonen om het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen te garanderen voor iedereen.

SOCIAAL WONEN: EEN PRIORITEIT VOOR VLAANDEREN

Volgens de SERV is wonen één van de 15 prioriteiten voor de nieuwe Vlaamse regering⁴.

De SERV haalt aan dat goed en betaalbaar wonen cruciaal is voor het maatschappelijk welzijn. Het creëert meer kansen op andere levensdomeinen zoals werk, onderwijs en gezondheid. De betaalbaarheid van kwalitatief wonen staat



Sociaal wonen garandeert betaalbaar en kwaliteitsvol wonen en zorgt voor een plek om heel wat andere levensdomeinen volwaardig uit te bouwen

vandaag echter onder druk in alle segmenten van de woningmarkt.

De uitdagingen om voor iedereen een in Vlaanderen kwalitatieve en betaalbare huisvesting te realiseren zijn heel groot. Bovendien staat wonen niet los van andere maatschappelijke uitdagingen. Wonen hangt samen met andere maatschappelijke en sociaaleconomische prioriteiten zoals werk, armoede, welzijn en gezondheid, onderwijs, klimaat, ruimte en mobiliteit.

De SERV ziet koppelkansen tussen deze beleidsdomeinen door de uitdagingen met elkaar te verbinden en integraler aan te pakken. Het is zaak om deze koppelkansen te benutten met een coherent en minder verkokerd beleid. Wonen is bij uitstek een transversaal beleidsthema.

SOCIAAL WONEN MOET EEN PRIORITEIT ZIJN VOOR VLAANDEREN

176.000 huishoudens staan op de wachtlijst voor een sociale woning. Het Steunpunt Wonen schat in dat 250.000 huishoudens nood hebben aan steun om kwalitatief en betaalbaar te kunnen wonen. Er zijn 175.000 sociale huurwoningen. Minder dan de helft van de huishoudens die sociaal wonen nodig hebben om volwaardig te kunnen deelnemen

aan de maatschappij, huurt sociaal.

De SERV stelt vast dat deze 250.000 huishoudens intussen aangewezen zijn op de private huur- of koopmarkt. De forse stijging van de rente heeft lenen duurder gemaakt. Een eerste woning kopen wordt moeilijker en veel jonge starters blijven noodgedwongen langer huren. De druk op de private huurmarkt komt dus langs twee kanten. Het ontoereikende aanbod leidt tot betaalbaarheids- en toegankelijkheidsproblemen. Daarom pleit de SERV voor een versnelling van de uitbreiding van het aanbod aan sociale woningen. De jaarlijkse aangroei van sociale woningen moet snel en substantieel hoger. De overheid moet daartoe een stabiel en rechtszeker kader bieden. Sneller meer sociale huurwoningen vermindert de druk op de private huurmarkt en garandeert het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor de gezinnen die recht hebben op een sociale woning. Bovendien zijn, volgens de SERV, versnelde investeringen in een kwalitatief aanbod aan sociale huurwoningen een belangrijke hefboom voor een eerlijke energietransitie. Ze kunnen ook bijdragen tot de noodzakelijke ruimtelijke transitie.

¹“Wonen in Vlaanderen: uitdagingen vanuit sociaaleconomisch perspectief” (SERV, 2024): serv.be/sites/default/files/documenten/SERV_20240429_woonproblematiek_RAP.pdf

²Kan je menswaardig leven met een minimuminkomen in België? (CEBUD, 2024): CEBUD Menswaardig leven met een minimuminkomen? | Thomas More

³Naar aanleiding van 50 jaar HIVA: een halve eeuw onderzoek met impact, werden een aantal studies van het HIVA en het Steunpunt Wonen samengevat in de stelling “Er is niets beters dan sociale huisvesting als beleidsinstrument voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen”. Er is niets beter dan sociale huisvesting als beleidsinstrument voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen – HIVA Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving KU Leuven

⁴Samen klaarstaan voor morgen en overmorgen – SERV-prioriteitennota voor de regeerperiode 2024-2029: Samen klaarstaan voor morgen en overmorgen (serv.be)

SOCIALE HUUR MAAKT HET VERSCHIL

CEBUD onderzocht of het in België mogelijk is om menswaardig te leven met een minimuminkomen.

CEBUD omschrijft een menswaardig inkomen als volgt: Een menswaardig inkomen moet toelaten om volwaardig te kunnen deelnemen aan de maatschappij. Dat wil zeggen dat mensen alle sociale rollen kunnen vervullen die de maatschappij van hen verwacht en dat ze deze verwachtingen zelf mee kunnen vormgeven.

Om dit concreet te toetsen gebruikt CEBUD referentiebudgetten. Dat zijn geprijsde korven van goederen en diensten die op basis van wetenschappelijk onderzoek een antwoord geven op de vraag hoeveel inkomen een gezin minimaal nodig heeft om volwaardig aan de samenleving deel te nemen.

De studie komt tot de conclusie dat de minimuminkomens vrijwel nooit volstaan om menswaardig te leven. De referentiebudgetten en de kosten om privaat te huren, liggen altijd hoger dan het beschikbaar inkomen uit het leefloon en de minimumwerkloosheidsuitkering. Ook een voltijdse tewerkstelling aan het minimumloon of met een laag loon (2/3 van het mediaan brutoloon) volstaat in de meeste gevallen niet om menswaardig te kunnen leven. Gezinnen met oudere kinderen hebben de grootste financiële tekorten.

De onderzochte gezinnen kunnen ook beroep doen op sociale correcties zoals het sociaal tarief voor gas-en elektriciteit. De besparingen voor de gezinnen bedragen maandelijks tussen de 63 en 193. Toch blijven ook dan de inkomens ontoereikend.

Het is pas als gezinnen een sociale woning kunnen huren dat ze er echt financieel op vooruit gaan. Zo betaalt een koppel met een leefloon met twee kinderen, 570 euro minder huur in vergelijking met de mediane private huurprijs in Vlaanderen.

Sociaal wonen zorgt ervoor dat de meeste gezinnen met een minimuminkomen nipt menswaardig kunnen leven. CEBUD concludeert dat inzetten op



Het is pas als gezinnen een sociale woning kunnen huren dat ze er echt financieel op vooruit gaan. De huurprijs ligt gemiddeld de helft lager dan op de private huurmarkt.

meer sociale woningen gezinnen structureel helpt.

SOCIAAL WONEN IS EEN HEEL KOSTENEFFECTIEF BELEIDSINSTRUMENT

Alles komt ook samen in de studies van het Steunpunt Wonen. Sociaal wonen biedt niet alleen voordelen voor de sociale huurders. Sociaal wonen gaat veel breder.

Sociale huurders wonen in een woning die gebouwd is volgens strenge kwaliteitsnormen met het oog op duurzaamheid op lange termijn. De huurprijs ligt gemiddeld de helft lager dan op de private huurmarkt. De toewijzing van de woning verloopt objectief. De woonmaatschappij, kortweg WM zorgt voor huurdersbegeleiding, zorgt voor een regeling bij betalingsproblemen, verwijst door naar de juiste hulp als het nodig is.

WM's werken samen met welzijnsorganisaties aan inclusief wonen, ondersteunen wijkinitiatieven, laten hun bewoners mee participeren.

De investeringen in nieuwbouw en vervangingsbouw dragen bij tot de verdichting en versterking van de kernen. De investeringen in renovaties zorgen voor een energetisch performant patrimonium en dragen bij tot het realiseren van de klimaatdoelstellingen. Bij sociale wo-

ningbouwprojecten investeert de WM mee in een kwaliteitsvolle woonomgeving, publieke ruimte en gemeenschapsvoorzieningen.

Sociale huurwoningen zijn er voor een welomschreven woonbehoeftige doelgroep. De huurprijsberekening is gereguleerd. Vlaanderen kijkt nauw toe op de naleving van de regelgeving en op de prestaties van de WM's. Dit alles maakt de Vlaamse sociale huisvesting heel kosteneffectief. Het Steunpunt stelt dan ook: "Er is niets beters dan sociale huisvesting als beleidsinstrument voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen"

En toch, ook volgens het Steunpunt blijft het grote tekort aan sociale woningen het voornaamste knelpunt. Het schat op basis van informatie over de betaalbaarheid en de kwaliteit van woningen dat ongeveer 250.000 huishoudens nood hebben aan steun. Momenteel zijn er ongeveer 175.000 sociale woningen. De jaarlijkse aangroei van 2.000 woningen is onvoldoende.

Het uitbreiden van het aanbod blijft een langzaam proces met vele hindernissen. Het Steunpunt haalt onder meer het gebrek aan coördinatie tussen beleidsdomeinen en beleidsniveaus aan, maar ook het financieringssysteem dat niet meer voldoende kostendekkend is. Het negatieve imago en het gebrek aan draag-

vlak zowel op Vlaams niveau als lokaal zorgen voor bijkomende vertragingen. Er zijn dus inspanningen nodig op veel vlakken, en niet alleen maar meer (financiële) middelen om sneller meer sociale woningen te hebben.

INVESTEREN IN SOCIAAL WONEN: DÉ PRIORITEIT VOOR HET VLAAMSE EN LOKALE BELEID

De vaststellingen en bevindingen van deze studies en rapporten duiden nog maar eens op het belang van sociaal wonen voor het betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen. Sociaal wonen staat immers niet los van de andere vormen van wonen. Sociaal wonen, privaat huren, privaat kopen zijn met elkaar verbonden. Onvoldoende aanbod van sociaal wonen zet de private huurmarkt onder druk. Een private huurmarkt onder druk zet ook de private koopmarkt op scherp.

Voldoende sociale woningen zijn de basis van een goed functionerende woonmarkt. Sociaal wonen gaat ook niet alleen over wonen, zoals blijkt uit de aangehaalde studies. Waar je woont, hoe je woont en hoeveel je betaalt om te wonen heeft onmiddellijk effect op vele andere levensdomeinen.

Een zeker, kwaliteitsvol en betaalbaar dak boven je hoofd is meer dan een invulling van een primaire menselijke behoefte. Woonzekerheid maakt komaf met de stress van een onzekere woon-situatie. Een behoorlijke thuis zorgt voor psychisch welbevinden en is een plek van waaruit je je leven verder vorm kan geven. Een betaalbare thuis maakt dat je menswaardig kan leven en meer inkomen hebt om te besteden aan andere behoeften.

Wonen heeft een impact op heel veel levensdomeinen. Een kwaliteitsvolle, gezonde woning in een aangename woonomgeving heeft een positieve invloed op gezondheid, welbevinden en de ontwikkelingskansen van mensen.

Waar je woont, bepaalt ook hoe je je moet en kan verplaatsen. Samen met de (energetische) kwaliteit van je wo-

ning bepaalt dit ook de impact op het klimaat. De ligging van je woning bepaalt ook mee je mogelijkheden op de arbeidsmarkt. Wonen in een buurt met veel voorzieningen, goede bereikbaarheid en voldoende jobs in de omgeving, zorgt voor meer en betere kansen op de arbeidsmarkt.

Een woning op maat van je gezin zorgt ook voor meer kansen voor de kinderen. Studeren in een eigen kamer gaat immers zo veel beter dan in een overvolle woonkamer.

SAMENGEVAT

De studies en rapporten tonen aan dat sociaal wonen betaalbaar en kwaliteitsvol wonen garandeert en zorgt voor een plek om heel wat andere levensdomeinen volwaardig uit te bouwen. En de Vlaamse sociale huisvesting is bovendien heel kosteneffectief. De studies maken de grote maatschappelijke winst van sociaal wonen nogmaals duidelijk. Daarom is investeren in sociaal wonen dé prioriteit voor het Vlaamse en lokale beleid.

WONEN HEEFT EEN IMPACT OP HEEL VEEL LEVENSDOMEINEN



Een kwaliteitsvolle, gezonde woning in een aangename woonomgeving heeft een positieve invloed op gezondheid, welbevinden en de ontwikkelingskansen van mensen.



Vijf vragen over de Green Deal Deelmobiliteit en Wonen

Tekst: Sven Van Elst, algemeen directeur ASTER en Gert Eyckmans, directeur INITIA

1 WAT IS DE GREEN DEAL DEELMOBILITEIT EN WONEN?

Met de Green Deal Deelmobiliteit en Wonen wil Vlaanderen vanaf 2027 volop inzetten op (elektrische) deelmobiliteit in woonomgevingen. Het doel? Duurzame mobiliteit voorzien in een aangename leefomgeving met een slim gebruik van de publieke ruimte.

Dit initiatief is er op de eerste plaats voor alle Vlaamse burgers. Zij krijgen in hun buurt de mogelijkheid om een (elek-

trische) deelauto, maar ook een deelbakfiets of deelfiets te gebruiken. Dat betekent alvast minder auto's op de weg en meer open ruimte, want er is minder nood aan parkeerplaatsen.

Vlaanderen wil de lokale overheden, projectontwikkelaars, aanbieders van deelmobiliteit, onderzoeksinstituten, maar ook woonmaatschappijen (WM's) nauw betrekken bij de realisatie van deelmobiliteit in woonbuurten.

2 HEEFT DEELMOBILITEIT NOG ANDERE VOORDELEN DAN AANGENAMERE BUURTEN MET MINDER AUTO'S EN MEER OPEN RUIMTE?

Deelmobiliteit is dé manier om vervoersarmoede aan te pakken. Niet iedereen kan een (elektrische) auto kopen. Als je gebruik kan maken van een deelauto, hoef je geen dure investering te doen. Je betaalt enkel wanneer je de deelauto gebruikt. En dan is er natuurlijk ook nog het aanbod deelauto's. Heb je nood aan een kleine stadswagen om snel van A naar B te gaan of wil je volgende week naar het recyclagepark of de kringloopwinkel met een aantal spullen en heb je een halve dag een lichte bestelwagen nodig? Aan jou de keuze.

3 WAAROM ZETTEN INITIA EN ASTER MEE HUN SCHOULDERS ONDER DIT INITIATIEF?

De WM's zetten volop in op verduurzaming. Duurzaam wonen gaat natuurlijk verder dan een goed geïsoleerde woning met zonnepanelen. Duurzaam wonen gaat ook over een duurzame woonomgeving. Gedeelde mobiliteit draagt bij tot een duurzame woonomgeving. We zien dat WM's al heel wat initiatieven rond gedeelde mobiliteit nemen. De Green Deal is voor INITIA en ASTER een uitgelezen gelegenheid om de WM's

mee te ondersteunen om duurzaam sociaal wonen en gedeelde mobiliteit te realiseren.

4 HOE GAAN INITIA EN ASTER CONCREET DE WM'S ONDERSTEUNEN?

Om de interesse in en vragen rond deelmobiliteit te captureren organiseren de beide organisaties later dit jaar een bevraging bij WM's.

Daarnaast zullen ASTER en INITIA onderzoeken of een samenwerking met een deelaanbieder mogelijk is om elektrische deelmobiliteit te voorzien binnen sociale woonprojecten (te koppelen aan de laadinfrastructuur en zonnepanelen die al voorzien zijn of die kunnen voorzien worden). Samen zetten INITIA en ASTER ook in op het informeren van bewoners van sociale woonwijken rond duurzame energie en duurzame mobiliteit, waaronder de mogelijkheid tot deelmobiliteit.

Verder verleent ASTER op vraag van de initiatiefnemers van de Green Deal haar expertise rond duurzame energietransitie en de koppeling daarvan met duurzame mobiliteit via een Green Deal Academie, een terugkommoment en een webinar. Sven Van Elst, algemeen directeur van ASTER, is lid van de adviesraad van de Green Deal Deelmobiliteit en Wonen.

INITIA engageert zich om beleidsmatige drempels voor het integreren van deelmobiliteit binnen sociale huisvestingsprojecten die worden geïdentificeerd tijdens de loop van de Green Deal, aan te kaarten bij het beleid en zal de geleerde lessen uit de Green Deal "Deelmobiliteit & Wonen" en goede praktijken uit haar netwerk delen op uitwisselingsmomenten voor de WM's.

5 ZIJN ER WM'S DIE DE GREEN DEAL ONDERTEKENEN?

Woonhaven Antwerpen en Woonland zijn ook ondertekenaars van de Green Deal Deelmobiliteit en Wonen.

Woonhaven neemt volgende engagementen:

- Woonhaven communiceert naar sociale huurders om de diverse soorten

deelmobiliteit (fietsen, auto's...) breder bekend te maken.

- Woonhaven onderzoekt de betaalbaarheid van autodeelsystemen voor sociale huurders en andere kwetsbare doelgroepen. Dit onderzoek omvat de financiële drempels die deze doelgroepen ervaren en welke oplossingen hiervoor mogelijk zijn, zoals een financieringsbijdrage. Op die manier wil Woonhaven als WM hindernissen zoveel mogelijk wegnemen en eventuele vervoersarmoede verminderen.

- Woonhaven zoekt uit of het mogelijk is hun dienstwagens na de werkuren te delen met medewerkers in privégebruik en met omwonenden.

- Woonhaven zet een proefproject op waarin ze i.s.m. een mogelijke deelwagenaanbieder bekijkt of het mogelijk is om een deelwagen ter beschikking te stellen in één van de buurten met een hoog aantal sociale woningen en hoe bewoners overtuigd kunnen worden tot het gebruik van de deelwagen (bv. via testritten, doorgedreven communicatie).

Woonland wil het volgende doen:

- Woonland werkt aan onderzoek naar het potentieel van deelmobiliteit in drie sociale huisvestingsprojecten i.s.m. stad Mechelen.
- Woonland integreert een deelmobiliteitsaanbod in drie sociale huisvestingsprojecten i.s.m. stad Mechelen.
- Woonland deelt minstens één keer per jaar ervaringen van de pilotprojecten op nationale en/of internationale events (bv. via een Green Deal Academie of het SHARE-North Squared project).
- Woonland zet gerichte communicatie op naar buurtbewoners en/of bewoners van nieuwe huisvestingsprojecten over de voordelen en het gebruik van deelmobiliteit.
- Woonland onderzoekt nieuwe parkeervormen in woonomgevingen.

Healthy Apartment Concept



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



TIPS VOOR EEN GOEDE WERKING

Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk: bevoegdheden, werking, wat mag, wat mag niet?

Tekst: Laurenz Van Landeghem, stafmedewerker algemeen beleid INITIA

In mei 2024 vonden in België de sociale verkiezingen plaats, waarbij werknemers hun vertegenwoordigers konden kiezen voor het Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk (CPBW) en de Ondernemingsraad. Ook heel wat woonmaatschappijen (WM's) werden hier voor de eerste keer mee geconfronteerd. Een recente bevraging van INITIA toonde aan dat bijna de helft van haar leden gemiddeld meer dan 50 werknemers tewerkstelt en bijgevolg gehouden is tot het organiseren van sociale verkiezingen voor dit paritaire overlegorgaan. In dit artikel geven we meer informatie over het CPBW en delen we ook de ervaring van Woonhaven Antwerpen, een woonmaatschappij waar er al langer met een CPBW wordt gewerkt.

WAT IS HET CPBW?

Het Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk (CPBW) is een overlegorgaan in ondernemingen binnen de privésector met meer dan 50 werknemers. Het wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van zowel de werkgever, de werknemer als de interne preventieadviseur(s). Dit comité is paritair samengesteld, wat betekent dat zowel werkgever als de werknemers evenwaardig vertegenwoordigd zijn. Het CPBW heeft als voornaamste taak het welzijn van medewerkers te waarborgen en initiatieven te nemen ter verbetering van de werkomgeving.

Naast zijn adviserende rol, houdt het CPBW ook toezicht op de werking van de Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het Werk. Het comité vergadert ten minste eenmaal per maand¹.

OPDRACHT EN BEVOEGDHEDEN

Het CPBW staat centraal in het streven naar het bevorderen van het welzijn van werknemers tijdens de uitvoering van hun werk. Het heeft de taak om alle beschikbare middelen te onderzoeken en voorstellen te formuleren die bijdragen aan dit doel. Dit omvat het verstrekken van adviezen en het formuleren van voorstellen met betrekking tot het welzijnsbeleid, het globaal preventieplan en het jaarlijks actieplan. De werkgever is

op zijn beurt verplicht om het CPBW van alle noodzakelijke informatie te voorzien en bepaalde documenten ter inzage te geven. Hoewel het CPBW aanzienlijke bevoegdheden heeft, blijft de wet redelijk vaag over hoe het comité precies moet functioneren. Het zijn de sociale partners binnen het comité die de spelregels bepalen en in een huishoudelijk reglement gieten.

Let op: in organisaties zonder ondernemingsraad krijgt het CPBW bijkomende bevoegdheden, namelijk het ontvangen van economische en financiële informatiegegevens van de onderneming. De wetgeving voorziet ook hier echter niet in concrete richtlijn voor de praktische uitvoering van deze bevoegdheden. Het is dan ook raadzaam om deze vast te leggen in het huishoudelijk reglement.

spiegeld wordt in de samenstelling van het CPBW. Dit comité omvat zowel vertegenwoordigers van de werkgever³ als gekozen werknemersvertegenwoordigers⁴. Het aantal personeelsvertegenwoordigers in het CPBW varieert afhankelijk van de omvang van de onderneming. In ieder geval mag het aantal vertegenwoordigers van de werkgever niet groter zijn dan het aantal werknemersvertegenwoordigers.

CPBW BINNEN DE WM: VOORDELEN EN UITDAGINGEN

“De aanwezigheid van een CPBW gaat gepaard met een aantal voordelen voor de WM”, stelt Cathy De Borger (Diensthoofd Personeel & HR bij Woonhaven). “Zo wordt de werkgever op de hoogte gebracht van de zaken die écht leven

een medewerkersbevraging, waarbij de leden van het CPBW mee de boodschap uitdragen dat het belangrijk is dat men zijn stem laat horen en dat de enquête confidentieel is.”

Toch zijn er ook enkele uitdagingen die je als werkgever best in het achterhoofd houdt. De ervaring van Woonhaven leert dat de grootste uitdaging erin bestaat om de leden van het CPBW breed te laten denken en alle werknemers van de organisatie te vertegenwoordigen. Soms kunnen de leden van het CPBW namelijk de neiging hebben om over individuele kwesties te praten of enkel de groep te vertegenwoordigen waartoe men zelf behoort. Een andere uitdaging is te komen tot een positieve, constructieve sfeer.

Het CPBW heeft als voornaamste taak het welzijn van medewerkers te waarborgen en initiatieven te nemen ter verbetering van de werkomgeving

IS EEN CPBW VERPLICHT?

Elke onderneming met gemiddeld minstens 50 werknemers in dienst moet sociale verkiezingen organiseren, maar er is geen verplichting tot een CPBW. Stelt niemand zich kandidaat als werknemersvertegenwoordiger bij de sociale verkiezingen, dan komt er geen CPBW².

HOE WORDT CPBW SAMENGESTELD?

Welzijn is een gezamenlijke taak voor werkgever en werknemers, zoals weer-

op de werkvloer en wordt het mogelijk om met snelle gerichte acties heel wat tevredenheid te creëren. De werkgever creëert ook een draakvlak bij het personeel voor acties en beslissingen door ze vooraf af te toetsen bij het CPBW (realiseerbaar, zinvol, efficiënt). Idealiter zouden de leden van het CPBW ambassadeurs moeten zijn in de organisatie op vlak van veiligheid en welzijn op het werk en mee tot actie aanzetten. Een voorbeeld daarvan is het invullen van

Bronnen: bevraging VVH van 2023 over het aantal werknemers, www.werk.belgië.be - thema's - sociaal overleg - overlegorganen en -procedures binnen de onderneming (OR, CPBW, VA, e.a.) - Comité voor preventie en bescherming op het werk, wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, codex over het welzijn op het werk.

¹ Extra vergaderingen kunnen plaatsvinden als ten minste een derde van de werknemersvertegenwoordigers in het comité hierom verzoekt.

² In dat geval worden de medewerkers vertegenwoordigd door de vakbondsafgevaardigde of, bij afwezigheid daarvan, door de werknemers zelf.

³ De werkgever duidt zelf zijn vertegenwoordiger(s) aan.

⁴ Werknemersvertegenwoordigers worden om de vier jaar tijdens de sociale verkiezingen gekozen.

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 huurregeling.

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 te-

genbewijs 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 teruggegaan 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 hier toe 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 zorgbehovende 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.

Elignia, de puurheid van steen

Blijst Architecten - Architectenmaatschappij Angst & D'hoore, Antwerpen



Terca

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.

Ook in Eco-brick formaat

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

www.wienerberger.be/elignia **Wienerberger**



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.

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.

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**
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, opfrissing, enz

Meer weten ?

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

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 (lt), 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.

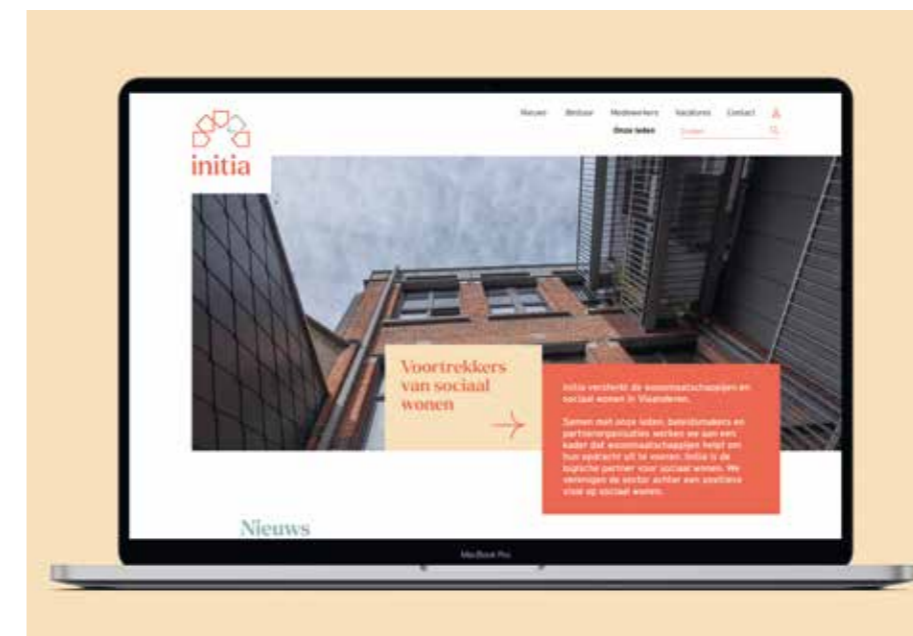
Exclusieve ledenruimte

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

