ZONNIGE KEMPEN

verslag van de raad van bestuur

2015

verslag van de raad van bestuur 2015

INHOUD

Voorwoord		6
I	Raad van bestuur & personeel	8
II	Missie	10
III	Projecten	14
IV	Sociaal luik	46
V	Zonnige Kempen in cijfers	62
VI	Visitatie	70
VII	Toekomst	74

VOORWOORD

Ludo Helsen
Voorzitter
Zonnige Kempen

Een nieuwe lente, een nieuw geluid

De tijd gaat snel. Alles verandert. De telefoons van nu zien er anders uit dan de telefoons van vijftig jaar geleden, de nieuwe huizen zien er anders uit, de auto's zien er anders uit. Auto's van toen noemt men oldtimers. Die hebben ook hun waarde, maar het zijn eerder verzamelobjecten.

De dynamische ploeg mensen die nu onze bouwmaatschappij doen gonzen van activiteiten droomden ervan ook eens met een jaarverslag 'new look' naar buiten te komen. Graag zijn wij daarop in gegaan, wel met de bedoeling deze nieuwe stijl enige tijd aan te houden. Het moment was er inderdaad geschikt voor en ik ga hier in het kort vertellen waarom.

In de eerste plaats was 2015 het jaar waarin wij onze interne herstructurering konden afronden. De nieuwe structuren werken uitstekend en iedereen heeft zijn of haar plaats gevonden. Wij zijn klaar voor de volgende decennia.

Ten tweede kon in het voorbije jaar ook een einde worden gemaakt aan de juridische betwisting die wij op dubbel terrein met de Vlaamse overheid hadden. In vorige voorwoorden heb ik heel bedachtzaam beschreven hoeveel tijd ons die zaak heeft gekost en hoe ze een domper zette op ons dynamisme. Meer nog omdat wij ons daardoor erg onrechtvaardig behandeld voelden, ontgoocheld waren door het stugge onbegrip van de Brusselse administratie. Op de twee niveaus gaven de rechtbanken ons gelijk en moest de andere partij het onderspit delven. Uiteindelijk was er iemand bij de voogdij die begreep dat het nu allemaal lang genoeg had geduurd en die met verdere procedures ophield. Onze dank daarvoor en een diepe herademing van onze kant om het veroorzaakte leed te vergeten.

En last but not least de visitatie van september 2015. Heel hard hebben wij jaren gewerkt aan een bouwmaatschappij met een voorbeeldfunctie in sociale woningbouw. Wanneer wij het eindoordeel lezen van de visitatiecommissie mogen wij fier zijn op de behaalde beoordeling. Wij staan mee aan de top van wat er in Vlaanderen aan sociale huurwoningbouw gerealiseerd wordt. Op het vlak van duurzaamheid en nieuwe technologieën werd dit al lang duidelijk, nu werd het officieel bevestigd, en dat op een breder terrein. Die voorbeeldfunctie zullen wij koesteren en ons best doen om het de volgende jaren nog beter te doen, zeker ook in de contacten met onze huurders en de andere betrokkenen. En wij gaan ook eens moeten nadenken over de tip die wij van de commissie kregen om uit te groeien tot een echte brede 'woonmaatschappij'.

Dank voor dit alles aan ons personeel onder de leiding van directeur Luc Stijnen, aan onze raad van bestuur die altijd voltallig op post is, en aan al onze aandeelhouders en betrokkenen die ons al jaren vertrouwen geven.

RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter & Directeur

Helsen Ludo	Laakdal – Veerle	Voorzitter
Luyten Frans	Herselt	Ondervoorzitter
Stijnen Luc	Kasterlee – Tielen	Directeur

Leden

Bellens Peter	Herentals	Afgevaardige van de provincie
Clinckaert Ann	Oordegem	Afgevaardigde Belfius-verzekeringen
Gabriëls Roger	Herenthout	Burgemeester gemeente Herenthout
Gebruers Mizel	Vorselaar	Voorzitter OCMW / schepen gemeente Vorselaar
Helsen Paul	Westerlo	Afgevaardigde Beweging.net Mechelen-Turnhout
Horemans Walter	Berlaar	Burgemeester gemeente Berlaar
Huyskens Rigo	Hulshout	Gemeenteraadslid gemeente Hulshout
Jansen Frank	Lier	Secretaris beweging.net Mechelen-Turnhout
Moons Raf	Laakdal	Voorzitter OCMW gemeente Laakdal
Thys Lowie	Westerlo	Schepen gemeente Westerlo
Van de Peer Greet	Grobbendonk	Schepen gemeente Grobbendonk
Van den Bruel Wim	Heist-op-den-Berg	Schepen gemeente Heist-op-den-Berg
Van Kerckhoven Eugeen	Westerlo	Voorzitter Beweging.net Mechelen-Turnhout
Verbist Jan	Zandhoven	Afgevaardigde gemeente Zandhoven
Verbraeken Jos	Geel	Afgevaardigde Beweging.net Mechelen-Turnhout
Verelst Leo	Nijlen	Voorzitter OCMW gemeente Nijlen
Waer Rik	Westerlo	Afgevaardigde Beweging.net Mechelen-Turnhout

Bedrijfsrevisoren

Van Ussel Boudewijn	Boudewijn Van Ussel & C.

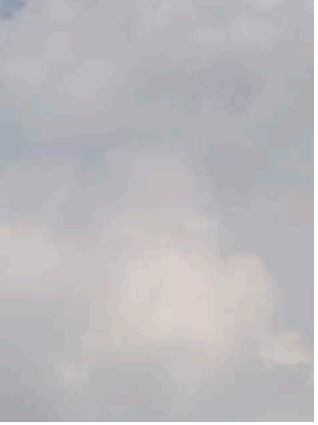
PERSONEEL

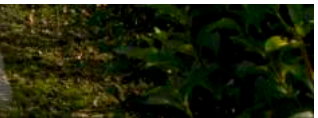
Vaste werknemers

Aerts Christel	Herselt	Team Administratie
Beeckman Christophe	Herentals	Team Patrimonium
Bisschops Bart	Hasselt	Team Patrimonium
De Vroey Isabelle	Geel	Team Administratie
Eelen Anneleen	Herentals	Afdelingshoofd Administratie & Financiën
Flebus Ivo	Ham	Arbeider
Heylen Ann	Laakdal	Team Administratie
Janssens Bart	Lille	Arbeider
Lemmens Tom	Kasterlee	Team Leefbaarheid
Pauwels Kristien	Westerlo	Team Financiën
Pulinx Tom	Hasselt	Afdelingshoofd Patrimonium
Stijnen Luc	Kasterlee – Tielen	Directeur
Struyf Bo	Heist-op-den-Berg	Team Patrimonium
Swolf Samira	Olen	Team Financiën
Van Avesaat Sarah	Ham	Team Leefbaarheid
Vereycken Joël	Herselt	Team Patrimonium
Verheyen Katrien	Geel	Team Communicatie
Wuyts Ellen	Lille	Team Leefbaarheid

Tijdelijke contracten

Ambroos Marleen	Olen	Team Patrimonium
Geerts Joren	Geel	Team Communicatie
Vandeweyer Ingrid	Herentals	Arbeidster
Verheyen Jan	Antwerpen	Team Patrimonium





DUURZAAMHEID

Wat een jaar. 2015 had voor Zonnige Kempen reorganisaties, een personeelsuitbreiding en een heuse visitatie in petto. Onze mensen zaten bijwijlen tot over hun hoofd in het werk. Toch zijn we erin geslaagd - ondanks de torenhoge stapels documenten - onze oorspronkelijke missie niet uit het oog te verliezen, namelijk het streven naar duurzaamheid. En dat doet onze huisvestingsmaatschappij op talloze manieren. In dit hoofdstuk bespreken we onder meer de sociale, economische en ecologische facetten van het eerder ruime begrip.

Duurzaamheid is een samenspel en evenwicht van sociale, economische en ecologische elementen onder invloed van de factor tijd

Duurzaamheid. Een woord dat velen te pas en te onpas in één adem noemen met bouwprojecten. Vanuit onze visie is het een samenspel en evenwicht van zowel sociale als economische en ecologische elementen. Deze zaken staan dan weer onder invloed van de vierde dimensie in dit verhaal: de factor tijd. Bij het nemen van beslissingen houdt Zonnige Kempen dan ook steeds de impact op de toekomst voor latere generaties in het achterhoofd. De elementen van de drie P's, People (het doelpubliek), Profit (de doelstellingen binnen een economisch kader) en Planet (de maatschappelijk verantwoordelijkheid) zijn daarbij onafscheidelijk verbonden met onze doelstelling en werking. Anno 2015 staat Zonnige Kempen achter een holistische benadering van duurzaamheid. Hiermee bedoelen we dat het niet langer voldoende is om enkel te kijken naar de locatie of de energievraag van een project, want we streven naar de duurzaamheid van alle aspecten. In de eerste instantie start alles bij het realiseren van voortreffelijke woningen met een gezond en comfortabel binnenklimaat. Bij het bouwen houden we rekening met onder meer compactheid, een goede oriëntering van verwarmde ruimtes, daglichttoetreding, gecontroleerde ventilatie, luchtdichtheid, brandveiligheid en akoestiek.

Op wijk- en complexniveau stijgen bijvoorbeeld de schaalvoordelen door energieopwekking van collectieve installaties en daalt bijgevolg de kostprijs. Het voorzien van collectieve systemen bundelt de beschikbare middelen. Hierdoor zijn duurzamere, efficiëntere en helaas vaak duurdere technologieën tóch mogelijk.

De publieke ruimte binnen een wijk is dan weer belangrijk voor de sociale duurzaamheid van een project. Het is een ontmoetingsplaats die contact

tussen de gebruikers stimuleert. De directe woonomgeving blijft immers een belangrijk sociaal milieu voor weinig mobiele groepen zoals bejaarden en mindervaliden. Net die groepen treffen we vaker aan in de sector sociale woningbouw. Zonnige Kempen streeft in ieder project altijd naar een kwalitatieve collectieve ruimte.

"Vanaf onze projecten is de kerktoren zichtbaar", schreeuwen we al sinds 1985 van onze duizenden daken. Eerder dan het volbouwen van de prachtige groene ruimte die in de Kempen heerst, werkt Zonnige Kempen liever binnen de bestaande dorpskernen. Pal onder de kerktoren. Deze keuze van projectlocatie is natuurlijk beter voor het milieu, maar de kernversterkende projecten lossen vooral de vraag naar geïntegreerde sociale woningbouw op. Ontwikkelde woonwijken creëren een meerwaarde voor de hele buurt in de vorm van sociale duurzaamheid. Onze huurders worden niet in het spreekwoordelijke 'uithoekje' van het dorp geduwd, maar leven tussen en samen met de andere inwoners van de gemeente.

Zonnige Kempen is allerminst een betonboer die vergeet dat in zijn gemetselde constructies mensen wonen. Zo lanceerden we tien jaar geleden voor onze huurders het contactblad Zonneklaar. Ook bieden we ondersteuning aan tal van buurtfeesten om te bouwen aan een hechte gemeenschap. Maar bovenal: we hebben medewerkers ingeschakeld met een sociale contactopleiding om leefbaarheidsproblemen beter op een rechtvaardige manier af te handelen. Ons team Leefbaarheid heeft haar naam zeker niet gestolen.

En wij trachten ook de naam van onze maatschappij – door het nastreven van onze visie – ieder jaar opnieuw waar te maken.

Onze huurders worden niet in het 'uithoekje' van het dorp geduwd, maar leven tussen en samen met de andere inwoners

OPGELEVERDE PROJECTEN

Bij een oplevering bestempelt de aannemer een project als afgerond en draagt hij het werk over aan Zonnige Kempen. Afgezien van wat afwerking en papierwerk zijn de woningen op dat moment zo goed als klaar om huurders in te huisvesten. In 2015 vonden er maar liefst zes opleveringen plaats. Binnenkort mag onze sociale huisvestingsmaatschappij dus weer enkele nieuwe huurders in de armen sluiten.

REFERENTIENUMMER: 2004/0812/01
ADRES: Ter Voort 12, 14, 16, 18, 20, en 22
AANTAL WOONEENHEDEN: 6 nieuwbouw huurwoningen
AANKOOPDATUM: 10/01/2000
AANVANGSDATUM: 10/02/2014
OPLEVERINGSDATUM: 09/04/2015
TOTALE UITVOERINGSTERMIJN: 400 kalenderdagen

ONTWERPER ARCHITECTUUR: Architect Hans Barbier
ONTWERPER INFRASTRUCTUUR: Grontmij
STABILITEIT: Forté bvba
TECHNIEKEN: Tecon Groep
VEILIGHEID EN EPB: Veco Construct bvba
ALGEMENE AANNEMER: Algemene aannemingen Van Craen bvba

BESTELBEDRAG: € 705.265,87
EINDBEDRAG: € 712.272,56
FINANCIERING: NFS2

NETESTRAAT BLOK D
Hulshout

Aan de Netestraat in Westmeerbeek, verscholen achter de reeds bestaande twaalf moderne woongelegenheden, realiseerde Zonnige Kempen de laatste fase van het project Netestraat.
Zes charmante seniorenwoningen liggen er aan de rand van een prachtig natuurdomein. De zes moderne woningen vormen dankzij het warme hout een karaktervolle toevoeging aan het project Netestraat. De huurders bereiken hun woningen langs een insteekweg, die de straatnaam Ter Voort draagt. Een gemeenschappelijke tuin wordt omringd door de zes woningen en een beekje. Wandelaars hoeven maar een bruggetje over te steken om de natuur te ontdekken.
De gelijkvloerse woningen met lessenaarsdak hebben betonnen fundamenten, maar zijn verder opgebouwd uit een houten skelet. Het werken met een houten skelet levert een optimaal geïsoleerde buitenschil op, wat in combinatie met hedendaagse technieken resulteert in energiezuinige woningen. Verder bestaan de zo goed als identieke woningen uit een inkomhal, vestiaire, berging, leefruimte, keuken, badkamer en slaapkamer. Het project heeft ook een gemeenschappelijke parking, fiets– en afvalberging.

WIJNGAARDBOS Laakdal

Een combinatie van renovatie, verbouwing en nieuwbouw. Zo kan het project Wijngaardbos in Laakdal het best omschreven worden. Zonnige Kempen kocht het perceel en tien bejaardenwoningen over van het OCMW van Laakdal. Gezien de staat van de gebouwen en de ligging van het perceel wilden we de reeds bestaande woningen renoveren en acht nieuwe huurwoningen bouwen.
Omdat Zonnige Kempen duurzame investeringen vooropstelt, brachten we onder andere isolerend buitenschrijnwerk aan. Daarnaast werkten we eveneens met duurzame technieken. Het geheel van de woningen langs de straat koppelden we aan op een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie.
Deze inspanningen om het ecologische en duurzame aspect te verhogen, worden beloond met Europese subsidies van het Efro-project.
De gevelbekleding bestaat uit een combinatie van keramische gevelpannen en gevelpleister, waardoor de vernieuwde volumes zich perfect integreren in de bestaande omgeving van Wijngaardbos.

REFERENTIENUMMER: 2010/0121/02
ADRES: Hulstsestraat 14 bus A tot en met K, B1 tot en met K1
AANTAL WOONEENHEDEN: 10 gerenoveerde huurwoningen en 8 nieuwbouw huurwoningen
AANKOOPDATUM: 30/06/2011
AANVANGSDATUM: 01/10/2013
OPLEVERINGSDATUM: 14/09/2015
TOTALE UITVOERINGSTERMIJN: 715 kalenderdagen

ONTWERPER ARCHITECTUUR: W2-architecten
ONTWERPER INFRASTRUCTUUR: Antea Group
STABILITEIT, TECHNIEKEN & EPB: Chris Ebinger
VEILIGHEID: ASBT
ALGEMENE AANNEMER: Brebuild nv

BESTELBEDRAG: € 2.118.173,88
EINDBEDRAG: € 2.174.774,27
FINANCIERING: NFS2

SCHRIEKSESTEENWEG
Booischot

Op vraag van het gemeentebestuur van Booischot kocht Zonnige Kempen zo'n vijftal jaar geleden de oude pastorij in Pijpelheide aan tegen schattingsprijs. Door middel van een verbouwing verkregen we op het gelijkvloers een vergaderruimte met keuken en toilet. De gemeente en de kerkfabriek hebben de mogelijkheid om deze ruimte te huren. Op het gelijkvloers vinden we een woongelegenheid met twee slaapkamers. Deze woonst heeft eveneens een privaat buitenterras dat aansluit op de publieke buitenruimte. Op deze verdieping bevinden zich verder nog twee woongelegenheden.
Zonnige Kempen heeft een hart voor groen, wat te zien is aan de kleuren van onze maatschappij. Het is dan ook de bedoeling dat de tuin rondom de oude pastorij dienst doet als openbaar park.

REFERENTIENUMMER: 2004/0527/01
ADRES: Schrieksesteenweg 62 bus 1 tot en met 4
AANTAL WOONEENHEDEN: 3 gerenoveerde huurwoningen en lokaal voor kerkfabriek
AANKOOPDATUM: 25/05/2010
AANVANGSDATUM: 02/09/2013
OPLEVERINGSDATUM: 06/01/2015
TOTALE UITVOERINGSTERMIJN: 455 kalenderdagen

ONTWERPER ARCHITECTUUR: A.R.P.E.S. bvba
ONTWERPER INFRASTRUCTUUR: Grontmij
STABILITEIT: Delta Consulting bvba
TECHNIEKEN: Thirion Engineering
VEILIGHEID EN EPB: BSB 96 bvba
ALGEMENE AANNEMER: Jan Moonen nv

BESTELBEDRAG: € 399.388,38
EINDBEDRAG: € 448.778,65
FINANCIERING: NFS2

P.E. PEETERSSTRAAT
Westerlo

Zonnige Kempen staat voor duurzaamheid. Eerder dan het volbouwen van de schaarse ruimte die in ons landsdeel heerst, denken we na over hoe we het bestaande patrimonium kunnen inpassen in sociale woningbouw. De renovatie van het gebouw in P.E. Peetersstraat in Westerlo is daar een voorbeeld van, want het project heeft alles in zich om sociale huisvesting te bieden in het centrum van de gemeente.
Het volledige perceel bestond aanvankelijk uit een woning en duplexappartement. Gezien de staat van het pand kozen we voor een renovatieproject met als resultaat vijf kleine woongelegenheden. En die mogen er best wezen. Ze blinken met name uit door de architectuur, maar ook door de materialistische en stedenbouwkundige kwaliteiten.
Zo is het oorspronkelijke flauw hellende dak vervangen door een volwaardige bouwlaag in houtskelet, dat een laag gewicht heeft en goed isoleert. Alle wooneenheden zijn uitgerust met een woonhuisventilator type C+ voor het creëren van een aangenaam binnenklimaat. Verder regelen condenserende HR-top gaswandketels de ruimteverwarming en het sanitair warm water.
De woningen zijn omwille van de beperkte oppervlakte geschikt voor zowel ouderen als alleenstaanden. Alles verliep volgens schema en de oplevering gebeurde midden september 2015.

REFERENTIENUMMER: 2007/0985/01
ADRES: P.E. Peetersstraat 10 bus A, B en C / P.E. Peetersstraat 8 bus A en B
AANTAL WOONEENHEDEN: 5 gerenoveerde huurwoningen
AANKOOPDATUM: 30/06/2011
AANVANGSDATUM: 05/05/2014
OPLEVERINGSDATUM: 18/09/2015
TOTALE UITVOERINGSTERMIJN: 492 kalenderdagen

ONTWERPER ARCHITECTUUR: TemaS Architecten
STABILITEIT: Jan Melis & Partners
TECHNIEKEN: Jan Melis & Partners
VEILIGHEID EN EPB: Macobo bvba
ALGEMENE AANNEMER: VD Kreeke

BESTELBEDRAG: € 459.854,19
EINDBEDRAG: € 469.730,67
FINANCIERING: NFS2

D'OUDE PASTORIJ
Zandhoven

Zonnige Kempen investeert het liefst in kernversterkende projecten. De twaalf woongelegenheden van D'Oude Pastorij liggen dan ook haast pal 'onder de kerktoren'.
Zo sluit het project perfect aan bij de dorpskern, want we hebben doorheen de site doorgangen voor voetgangers en fietsers voorzien vanuit de Vogelzangstraat. Een groene gemeenschappelijke buitenruimte bevindt zich rond een oude, beschermde kastanjeboom en doet dienst als een publieke ruimte voor de bewoners en de omgeving. Deze ruimte ligt bovendien naast het cultureel centrum. In samenspraak met de kerkfabriek hielden we rekening met deze ontmoetingsplaats op het terrein van het cultureel centrum. Bovenstaande aspecten van het project dragen bij aan de sociale duurzaamheid.
Elk gebouw bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak, alsook een aanbouw met een plat dak. De gebruikte materialen zijn licht en warm. Op het gelijkvloers en de eerste verdieping bevinden zich alle leefruimtes, waar ook ruime dakterrassen zijn om te genieten van de omgeving.

REFERENTIENUMMER: 2008/0513/02
AANTAL WOONEENHEDEN: 12 nieuwbouw huurwoningen
AANVANGSDATUM: 01/09/2014
OPLEVERINGSDATUM: 13/11/2015
TOTALE UITVOERINGSTERMIJN: 438 kalenderdagen

ONTWERPER ARCHITECTUUR: Comodo Architecten bvba
ONTWERPER INFRASTRUCTUUR: Antea Group
STABILITEIT: Archimedes nv
TECHNIEKEN: RCR cvba
VEILIGHEID EN EPB: Macobo bvba
ALGEMENE AANNEMER: Wienen Bouwbedrijf nv

BESTELBEDRAG: € 1.371.653,98
EINDBEDRAG: € 1.367.797,24
FINANCIERING: NFS2

RECTOR DE RAMSTRAAT
Zandhoven

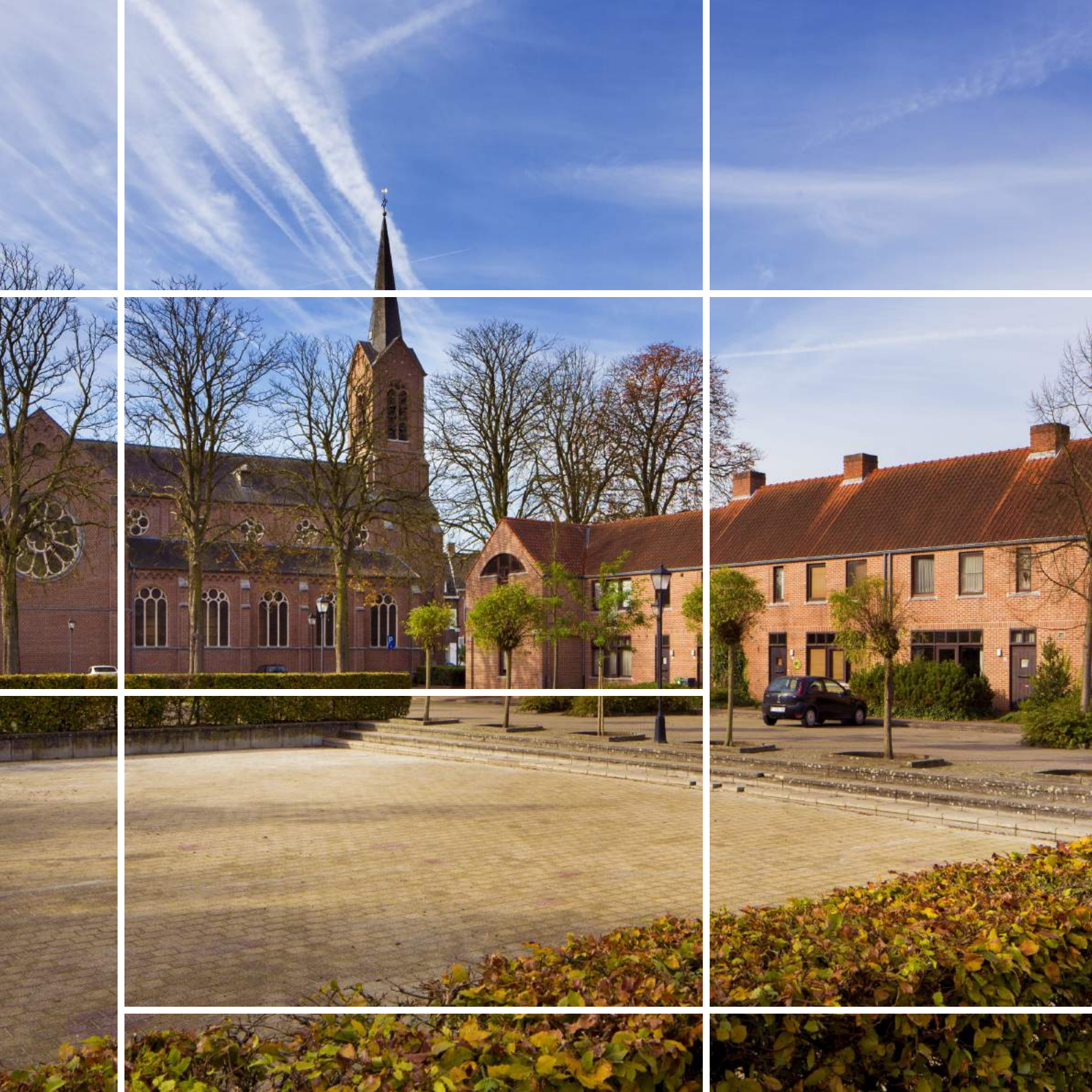
Onze huisvestingsmaatschappij heeft een grote verscheidenheid aan huurders, die allen verschillende noden hebben. Bij ieder project proberen bijgevolg rekening te houden met voorzieningen op maat van iedere doelgroep. Zo telt het project in de Rector De Ramstraat maar liefst elf woongelegenheden, waaronder zeven woongelegenheden voor koppels met kinderen, twee appartementen voor bejaarden en een appartement voor een andersvalide. De appartementen komen allemaal uit op een centrale binnenplaats. Een aanliggende tuin doet dan weer gedeeltelijk dienst als gemeenschappelijke ontmoetingsplaats. Huurders met verschillende achtergronden kunnen op deze manier met elkaar in contact komen, wat de sociale duurzaamheid ten goede komt.

Het ontwerp heeft een herkenbare u-vorm. Een binnenstraat vormt de toegang tot de twee hogere blokken en doet eveneens dienst als de centrale toegang tot de verschillende woningen.

ONTWERPER ARCHITECTUUR: Stramien cvba
ONTWERPER INFRASTRUCTUUR: Grontmij
STABILITEIT: I.R.S. Studiebureau bvba
TECHNIEKEN: SB Heedfeld
VEILIGHEID EN EPB: Macobo bvba
ALGEMENE AANNEMER: Noordbouw nv

REFERENTIENUMMER: 2008/0215/01
AANTAL WOONEENHEDEN: 11 nieuwbouw huurwoningen
AANKOOPDATUM: 02/12/2008
AANVANGSDATUM: 01/04/2014
OPLEVERINGSDATUM: 18/11/2015
TOTALE UITVOERINGSTERMIJN: 597 kalenderdagen

BESTELBEDRAG: € 1.123.268,72
EINDBEDRAG: € 1.166.296,44
FINANCIERING: NFS2



PROJECTEN PER GEMEENTE

Het verhaal van sociale huisvesting telt meerdere protagonisten. Zowel onze maatschappij als de gemeentebesturen in ons werkingsgebied spelen een gedeelde hoofdrol. Gezamenlijk zorgen we dan ook voor een comfortabele en gezellige thuis voor onze huurders, liefst pal onder de kerktoren. Op de komende pagina's geven we per gemeente beeldmateriaal van afgeronde realisaties en bespreken we toekomstige projecten.

BERLAAR

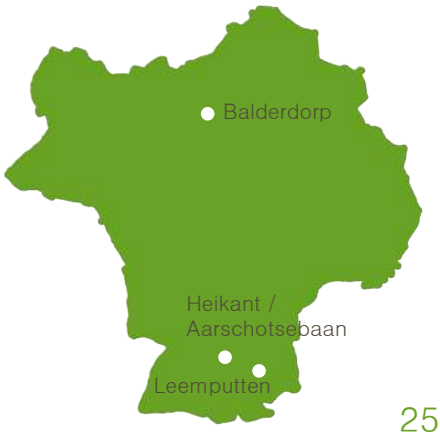
Onder een stralende nazomerzon mochten we in de gemeente Berlaar op vrijdag 2 oktober het project Winterhof plechtig openen. Zelfs Vlaams minister Philippe Muyters kwam onze architecturale hoogstandjes aanschouwen. Zulke verwezenlijkingen maken ons trots, maar we mogen er zeker niet te lang bij blijven stilstaan.
Zo werken we momenteel volop aan de realisatie van Balderdorp. Het project bevindt zich in een groter geheel, waar private en publieke ontwikkelingen worden verwezenlijkt. In 2014 hebben we reeds de eerste stappen gezet en de nodige gronden gekocht om de vier afzonderlijke blokken van het project te realiseren.
Blok A voorziet vijf huurwoningen van het type 3/4 en twee van het type 2/3. Het uitvoeringsplan hebben we in 2015 uitgewerkt. In 2014 hebben we een procedure voor de aanstelling van een ontwerper voor zowel Blok A als Blok B afgerond. Het architectenbureau De Kort Van Schaik Van Noten kwam hierbij als de beste uit de bus. Blok B telt zes koopwoningen. In de loop van 2015 hebben we de uitvoeringsplannen opgemaakt. Na het bekomen van de bouwvergunning gaan we voor Blok A en Blok B in de nazomer van 2016 over tot aanbesteding.
Voor de blokken C en D onderzochten we samen met het gemeentebestuur in het lokaal woonoverleg welke typologieën we hier dienen in te planten. Nadat de werken voor Blok A en B zijn gestart, kunnen we een studie aanvatten voor Blok C. In een latere fase nemen we de eerste stappen in de verwezenlijking van Blok D.
Verder focussen we ons op het project Heikant – Aarschotsebaan, goed voor zo'n achttien sociale huurwoningen. Reeds jaren geleden sloten we een erfpachtovereenkomst af met de gemeente. Het project kende aanvankelijk

Winterhof

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
129 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
7 projecten

een langzame start, omdat de eigenaar van het voorste gedeelte van het perceel op zoek was naar een ontwikkelaar voor de realisatie. We stelden in 2014 Architectenatelier Verwilt–Cautreels aan, dat in 2015 een schetsontwerp uitwerkte.

Tenslotte heeft Zonnige Kempen de gronden gelegen in het woonuitbreidingsgebeid Leemputten aangekocht. De raad van bestuur heeft deze gronden in 2014 verworven.



AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
112 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
10 projecten

Wijnrankplein

GROBBENDONK

Zonnige Kempen zit niet stil in de gemeente Grobbendonk. Vooral in de Floris Primstraat zijn we zeer bedrijvig. Dat project bestaat uit drie fasen, waarvan de eerste fase reeds in 2012 is opgeleverd. Wij kozen in die eerste fase voor een grondige renovatie van een oude diamantslijperij tot vijf moderne woongelegenheden.
Floris Primstraat (Plama) fase 2 omvat dan weer negen nieuwbouw structuren, waarvan zes woningen en drie woongelegenheden. In het kader van duurzaamheid beschikken de woningen over individuele regenwaterrecuperatie en gaan ze verwarmd worden door een WKK, zodat er een warmtenet ontstaat. Verder

tellen ze drie slaapkamers. De gevels van de drie appartementen zijn aangekleed met parement, architecturaal beton en gegalvaniseerd staal. Toekomstige huurders kunnen hun auto kwijt in een van de tien staanplaatsen. Of hun tweewieler in de overdekte fietsstalling. Design en Architectuur Studio staat in voor het ontwerp en Infrabo fungeert als ontwerper infrastructuur. In 2015 hebben we het aanbestedingsdossier opgemaakt en zijn we overgegaan tot de publicatie van die aanbesteding. De opening bieding staat gepland voor 26 januari 2016. De gunning van de werken vindt vermoedelijk plaats in maart 2016.

Floris Primstraat (Plama) fase 3 is de laatste fase van het project. We willen in deze fase een oud magazijn verbouwen tot maar liefst tien nieuwbouw woongelegenheden. Momenteel staat het plan on hold, omdat onze arbeiders het magazijn gebruiken als opslag– en werkplaats. Tijdelijk, want in de Lindelaan te Herenthout zijn we bezig met de opbouw van nieuwe magazijnen. Zodra die werkzaamheden zijn voltooid, wijken onze arbeiders en hun spullen uit naar Herenthout. Na die verhuis hernemen we de verdere uitdieping van de laatste fase van het project in de Floris Primstraat.

Wat betreft onze site in de Waterlaatstraat zijn de projectmogelijkheden nog in onderzoek. Voor de gronden, die eigendom zijn van de gemeente, is er aan IOK de opdracht gegeven om een structuurplan op te stellen. Dat plan moet een toekomstvisie weergeven voor de invulling van het totale gebied. Gezien het plan nog niet is goedgekeurd, heeft de gemeente nog geen opdracht kunnen geven aan Zonnige Kempen en Kleine Landeigendom Zuiderkempen om een concreet ontwerp uit te werken.

Wijnrankplein

Kapelaan Francklaan

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
236 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
10 projecten

HEIST-OP-DEN-BERG

Onze reeds afgeronde projecten in deelgemeente Booischot tonen aan dat duurzaamheid en architecturale schoonheid hand in hand gaan. En die trend zetten we verder met onze toekomstige projecten. Zo hebben we eind 2015 het project Dorpstraat – Hoekstraat aanbesteed. Ontwerpatelier Peter Jannes tekende een ontwerp uit dat tien woongelegenheden en vijf studio's voor begeleid wonen omvat. D+A Consult zorgde voor

het ontwerp infrastructuur.
We vatten het nieuwbouwproject niet op als één uniform bouwvolume, maar als drie afzonderlijke entiteiten. Het bestaande postgebouw vormen we om tot een geheel van vijf studio's ten behoeve van personen met een handicap. Eén studio planten we in op het gelijkvloers en is bijgevolg rolstoeltoegankelijk. De eerste verdieping en de zolderverdieping verbouwen we tot twee studio's per bouwlaag. In de links aanpalende nieuwbouw in de Hoekstraat voorzien we dan weer twee gelijkvloerse éénslaapkamerentiteiten die rolstoeltoegankelijk zijn. Op de eerste verdieping bevinden zich drie duplexwoningen met twee slaapkamers, bereikbaar via een individuele buitentrap. In de doorgang naar het binnengebied vinden we de gemeenschappelijke fietsen- en afvalberging.
Het nieuwbouwvolume langs de Dorpsstraat heeft twee gelijkvloerse woongelegenheden. Op de verdieping bevinden zich nogeens twee appartementen, identiek aan die op het gelijkvloers. Deze wooneenheden beschikken over twee slaapkamers. Op deze verdieping plannen we eveneens de inkom van een duplexappartement, dat op de dakverdieping ligt en drie slaapkamers en een riant dakterras heeft. Alle woningen zijn bovendien voorzien van een ruim zuidgeoriënteerd terras.
De start van de werken vindt begin 2016 plaats.

Berkenlaan

Zwanenstraat / Molenstraat

Nest Vercammenstraat

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
301 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
11 projecten

HERENTHOUT

Gigantisch. Ambitieus. Duurzaam. Allemaal adjectieven die betrekking hebben op het project Lindelaan fase 4. Het project is in uitvoering en opgesplitst in twee percelen, perceel 1 en perceel 2.
Een gemeenschapslokaal, een magazijn en maar liefst 28 woongelegenheden bevinden zich op perceel 1. In de ontwerpfase hebben we met zowel de sterke als de zwakke facetten van de buurt rekening gehouden. De bebouwing omsluit beide zijden van een hoofdplein, dat aan de ene kant is doorgetrokken tot aan de woningen en aan de andere kant tot aan de Bergense Steenweg. Deze manier van bouwen werkt snelheidsremmend, wat de veiligheid van de huurders ten goede komt. We hebben ook het plein via een onderdoorgang en een groene straat gelinkt aan een houtwal en een sportcomplex. Kinderen maken zo veilig de oversteek. Het laatste deel van de straat kan zelfs verkeersvrij worden gemaakt, zodat ze ongestoord kunnen spelen op een verharde ruimte.
Perceel 2 bestaat uit twaalf seniorenwoningen, volledig opgebouwd uit houtskeletbouw. De woningen zijn allemaal uitgerust met een ventilatiesysteem type C en regenwaterrecuperatie.
Het project Lindelaan fase 4 omvat dus in totaal veertig wooneenheden. W2-Architecten staat in voor het ontwerp. De aannemer is Nys-Driesen en de aannemer infrastructuur Vermetten. Infrabo neemt het ontwerp infrastructuur op zich. We verwachten dat de werken midden 2016 hun einde naderen.

Omwille van de grote ontwikkeling die plaatsvindt rond de Lindelaan, plaatsen we het project voor het binnengebied van Cardijnlaan, Koestraat en Molenstraat voorlopig ‘on hold’. We willen de ontwikkeling in de buurt niet te snel laten gebeuren, want dat neemt namelijk een hoge druk met zich mee.

Het binnengebied Cardijnlaan, Koestraat en Molenstraat sluit aan bij de wijk in de Cardijnlaan. Het project voorziet vijftien woongelegenheden die we opbouwen rond een klein pleintje. We gebruiken duurzame materialen zoals baksteen, pannen in gebakken aarde en schrijnwerk in hout.

Aangezien het project lang heeft stilgelegen, zijn de noden mogelijk veranderd. De krijtlijnen tekenen we dus opnieuw uit na de afronding in de Lindelaan.

Eind 2015 is Zonnige Kempen eveneens tot een principe-akkoord gekomen over de ruil van een projectgrond gelegen aan de Uilenberg. Momenteel zijn we eigenaar van een perceel binnen een groter binnengebied, maar een privé-verkavelaar heeft echter plannen opgemaakt ter opvulling van die site. Om onze eigen ontwerpen te kunnen uitvoeren, is een ruil van gronden een geschikte oplossing. De notariële akte voor de ruil van de gronden wordt begin 2016 opgemaakt. Tot dan staat het project Uilenberg ‘on hold’.

Berkenlaan

HERSELT

Weiland en bos alom. Het project Stap – Molenvelden is omringd met groen en heeft dus een uitgesproken landelijk karakter. De 23 geplande sociale woongelegenheden van de site liggen dan ook gegroepeerd in clusters met doorzichten naar dat ongerepte landschap. De integratie van groen speelt ongetwijfeld een belangrijke rol. We voorzien onder andere de voortuinstroken van kijkgroen en gras, aangevuld met gewapend gras ter hoogte van de parkeerplaatsen en toegangswegen voor de brandweer.

ZED Architecten heeft in het ontwerp ook rekening gehouden met de sociale duurzaamheid van het project. Zo is er een collectief ontmoetingsplein, waar de huurders kunnen samenkomen en verbroederen met elkaar.

De volumes bouwen we in baksteen en werken we af met houten schrijnwerk. Ze verkrijgen een eigen identiteit door de variatie in dakhellingen. Een collectief verwarmingssysteem met twee condenserende hoogrendementsketels op aardgas in cassade zorgt voor een lagere kost en verbruik.

Het definitief ontwerp is uitgewerkt en aanbesteed. Op 12 oktober 2015 zijn we overgegaan tot de publicatie van de aanbesteding. De opening bieding vond plaats op 24 november 2015. We ontvingen zes inschrijvingen, die we eind 2015 evalueerden. De gunning en opstart van de werken staat gepland voor begin 2016.

Zonnige Kempen is in 2015 ook tot een principe-akkoord gekomen met OCMW Herselt tot de aankoop van hun perceel in de Sint-Servaesweg. Uit onderzoek is gebleken dat het mogelijk is om op de grond sociale woningen te bouwen. De officiële notariële akte van de aankoop volgt in 2016.

Sint-Servaesweg

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
228 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
11 projecten

Oud gemeentehuis
Westmeerbeek

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
188 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
16 projecten

HULSHOUT

In de gemeente Hulshout heeft Zonnige Kempen eveneens vooruitzichten om het patrimonium uit te breiden. Al staan die plannen nog in kinderschoenen.

Zo bood een privé-eigenaar ons in 2012 een grond aan, gelegen in uitbreidingsgebied in de Heieindestraat. Onze raad van bestuur zag de mogelijkheden die het perceel bood en besliste om de grond aan te kopen tegen schattingsprijs. We kwamen dan ook snel met de eigenaar tot een consensus over de prijs.

Einde verhaal? Helaas. Een landbouwer gebruikt deze grond immers in pachtovereenkomst. Om de overeenkomst te verbreken, moet de eigenaar een uittredingsvergoeding betalen. En daar wringt het schoentje: de eigenaar van de grond en de landbouwer geraken het niet eens over de grootte van die uittredingsvergoeding. Zolang deze partijen niet tot een consensus komen, kunnen wij tot onze grote spijt in dit dossier geen verdere stappen ondernemen.

Verlooyplein

Oud gemeentehuis Westmeerbeek

Breugelstraat / Vissenstraat

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
281 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
21 projecten

LAAKDAL

Haast nergens is Zonnige Kempen zo aanwezig als in de gemeente Laakdal. En we blijven voortbouwen op hetzelfde elan.
Al in 2003 kochten we in Pastorijkluis een woonst aan, die jarenlang onderdak bood aan een groot gezin. De woning kwam in 2011 echter leeg te staan, waardoor onze raad van bestuur besliste om er twee woongelegenheden van te maken.
Het ontwerp van deze renovatie van een rijwoning tot twee woongelegenheden kwam in 2013 in de handen van architect Joris Hoes. Beide woongelegenheden krijgen een privé-buitenruimte. Een dieper gelegen perceel doet dienst als gemeenschappelijke tuin, wat de sociale duurzaamheid ten goede komt.
In april 2015 gingen de werken van start en hebben een lichte vertraging opgelopen. Momenteel is het project in uitvoering. De voorlopige oplevering staat gepland op 8 januari 2016, waarna we overgaan tot verhuring.
De aankoop van de grond voor project Stokberg Fase 5 is afgerond. We bereikten in oktober 2015 een definitief akkoord met de kerkfabriek over de aankoop. We onderzoeken de mogelijkheden die de grond ons biedt, in combinatie met de aanpalende bestaande eigendom van Zonnige Kempen in de Brouwerijstraat.
Bijkomstig nieuwtje: in 2015 vond er op de site een archeologisch onderzoek plaats op advies van Erfgoed Vlaanderen, maar er kwam niets van historische waarde naar boven.

Brouwerijstraat

Akkerrode / Wouwerhoeve

Veldstraat / Door Van Dijckstraat

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
217 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
11 projecten

Kesseldorp

NIJLEN

Het ontwerp voor het project Bevelschrans is definitief rond. Architect Stefaan Feys van a33 koos voor een aaneengesloten geheel, refererend naar de typologie van vrij in het landschap staande (landbouw)gebouwen. De elf woongelegenheden hebben geen achterkant, want we maken de woningtoegangen telkens aan verschillende zijden. De grootste troef van het project? Het is zeer ecologisch. Zo werken we met doorgedreven isolatie en bestaan de gevels doorgaans uit houten beplanking afgewisseld met gevelsteen. Ook beschikken de woongelegenheden over een groen dak, dat regenwater buffert en een gunstige invloed heeft op de energiehuishouding. Daarbovenop zijn we als tegemoetkoming voor omgehakte bomen overgegaan tot compensatiebebossing, in plaats van simpelweg een vergoeding te betalen.
De laatste hinderpaal voor de

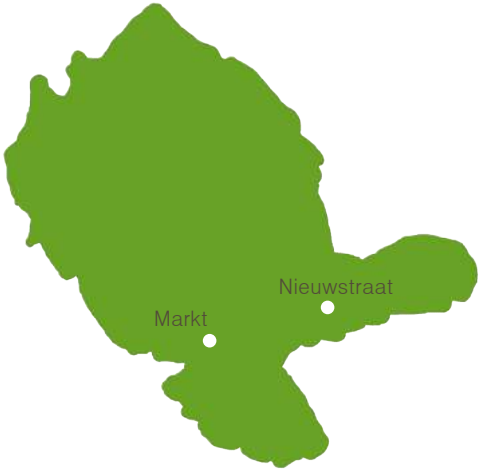
opstart van de werken, is het overleg met de gemeente over de verbreding van de bestaande wegen. We hopen op een akkoord in de loop van 2016.

Het project Kiezelweg bevindt zich dan weer in een prille fase. KPW-Architecten zal in 2016 met het schetsontwerp starten.

Samen met de gemeente hebben we beslist om over te gaan tot een voortraject rond co-housing. Als voorbeeld nemen we 'Huis in de rij' in Borgerhout, waar vijf senioren zelfstandig samenleven in een veilige en aangepaste leefomgeving die de eigen huiselijke sfeer zo dicht mogelijk benadert.

Het project telt voorlopig 29 woongelegenheden en zes eenheden voor co-housing, maar dat aantal kan wijzigen door de concrete uitwerking van het voortraject in schetsontwerp. Er zijn drie tuinkamers: het woonerf, een speelbos en een moestuin of boomgaard. In 2016 tekenen we de krijtlijnen verder uit.

Tenslotte liggen de gronden voor het project Boerderijstraat – Molenstraat in een RUP-kern, waardoor de ontwikkeling verbonden is aan strenge voorwaarden. OCMW Lier, de eigenaar van de gronden, en Zonnige Kempen nemen een gedeelte van het bouwproject op zich. Gezien de wijziging in het gronden- en pandenbeleid staat het dossier momenteel 'on hold'. Het krot dat zich op de gronden bevond, hebben we verwijderd. In 2015 zijn we nog niet tot een concencus gekomen aangaande dit dossier.



VORSELAAR

Het verhaal van het project Markt 18 start al in 2012, toen Zonnige Kempen de voormalige dokterswoning Van Bockstal aankocht. In 2015 vond het project zich in de fase voorontwerp. Het doel is om door een energetische renovatie de woning om te bouwen tot zes woongelegenheden.
Aan het uitzicht van de woning, gebouwd in art deco–stijl, willen we zo min mogelijk veranderen. Enkel de aanpalende garage gaan we wel verwijderden. Op die manier herstellen we de oorspronkelijke grandeur van de woonst in ere. Aan de buitenkant bouwen we dan weer een trap om iedere flat een eigen inkomdeur te geven. De renovatie is ondertussen ook opgenomen in het Europese onderzoeksproject ENLEB. Livin' Architecten heeft het project ontworpen. In 2016 ronden we de studie verder af. Ook het project in de Nieuwstraat bevindt zich in de voorontwerpfase. Het project omvat zeventien sociale woningen en een lokale politiepost. In samenspraak met de gemeente en politie Neteland hebben we in 2015 het ontwerpbureau Omgeving aangesteld voor het ontwerp.
We zetten sterk in op de doorwaadbaarheid van de site, wat mogelijk gemaakt wordt door ondergrondse garages. Ook moet de bestaande politiepost wijken voor een moderne vestiging van de politie. Eind 2015 zijn we gestart met de opmaak van het dossier voor de sloop. We behouden wel de markante bomen op de site. Verder hebben de woningen een collectieve verwarmingsinstallatie en een bivalent warmtepompsysteem. Het voorontwerp is in de eindfase en wordt begin 2016 ter goedkeuring overgemaakt aan de VMSW. We zijn reeds gestart met de opmaak van het bestek ter aanbesteding van de ontwerper infrastructuur.

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
147 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
10 projecten

WESTERLO

Kernversterkende projecten zijn niet alleen goed voor de integratie van sociale huurders in de gemeente, maar eveneens voor de natuur. Het project Kaaibeeksedijk – momenteel in uitvoering – biedt mooie kansen om bijkomende huisvesting in het centrum van Westerlo te creëren.

Het dossier kende aanvankelijk wat strubbelingen in verband met het verkrijgen van een vergunning. Toch konden we eind 2014 overgaan tot aanbesteding. In juni 2015 zijn we begonnen met de bouw van negen sociale seniorenflats, die we koppelen aan de bestaande woningen van het OCMW.
Elke woning heeft een ruime buitenruimte. Zo beschikken de woningen op het gelijkvloers onder andere over een terras en een eigen tuin. In de gemeenschappelijke tuin achteraan vormen de fietsenberging en de petanquebaan een ideale ontmoetingsplek voor de bewoners.
Zonneboilers zorgen voor de warmtevoorziening binnen de flats, gesloten gastoestellen type C voor de ruimteverwarming. Woonhuisventilatoren type C creëren dan weer een aangenaam binnenklimaat.
DAS Architecten staat in voor het ontwerp architectuur, Infrabo voor het omgevingsontwerp. We stelden Wienen Bouwbedrijf nv aan als algemene aannemer.

Sint-Antoniuspleintje

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
209 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
21 projecten

Het wordt nog even wachten op de geplande 44 woningen in de Rode Kruisstraat. In juni 2015 dienden we voor zowel de architectuur als de aanleg van de publieke ruimte een aanvraag voor een bouwvergunning in. Niettemin staat het project momenteel 'on hold'. De gemeenteraad van Westerlo ging in oktober 2015 namelijk over tot een stemming aangaande het aan te leggen wegentracé en die draaide negatief uit voor Zonnige Kempen. Om die reden is er voor het project nog geen vergunning afgeleverd en zijn de werken momenteel geblokkeerd. Zonnige Kempen bezint over welke oplossingen mogelijk zijn. Plus Office Architects heeft alvast het ontwerp architectuur uitgewerkt. LAND Landschapsarchitecten staat in voor de verdere invulling van de omgeving en ARA voor de technische uitwerking en infrastructuur.

Sinds het prille begin staat Zonnige Kempen voor duurzaam en economisch bouwen. De renovatie en uitbreiding van onze kantoren moet dan ook een doorgedreven weerspiegeling van die visie worden.

Voor het ontwerp zijn we in zee gegaan met W2-Architecten. We gaan dat ontwerp uitwerken aan de hand van recup-materialen en energiezuinige technieken. Herbruikbare en hernieuwbare materialen vormen de basis van onze toekomstige werkstek.

Het doordrijven van die visie vraagt echter denk- en zoekwerk, waardoor het project langer duurt dan verwacht. Midden 2016 gaan we over tot de aanbesteding.

RANST

Onze huisvestingsmaatschappij staat open voor samenwerkingen met tal van hulp– en zorgorganisaties. Voor het project in de Bijlstraat in Ranst gaan we bijvoorbeeld in zee met DVC Zevenbergen. Het project voorziet immers naast zes duplexwoongelegenheden op het eerste verdiep, ook vier gelijkvloerse zorgwoningen. Gezinnen met een persoon die een meervoudige beperking heeft, kunnen in de toekomst gebruik maken van deze gelijkvloerse woongelegenheden.

Bogaerts Architectuur en Interieur bvba verzorgt het ontwerp en D+A Consult neemt het infrastructuurontwerp op zich.

Zonnige Kempen kreeg begin 2015 van de gemeente een vergunning, waarna we van start gingen met de opmaak van het definitief ontwerp. De bewoners van de Bijlstraat tekenden echter beroep aan bij de deputatie van de provincie. De deputatie deed een uitspraak in ons voordeel en we herstartten midden 2015 de uitwerking van het definitief ontwerp. In oktober 2015 kregen we een vergunning van de deputatie van de provincie. Deze vergunning werd wederom betwist, deze keer voor de Raad van Vergunningsbetwistingen. Aangezien de procedure van de Raad van Vergunningsbetwistingen geen opschortende voorwaarde heeft, besliste onze raad van bestuur om de werken te hernemen.

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
Geen wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
Geen opgeleverde projecten

We gingen in december 2015 over tot de publicatie van de aanbesteding. De opening bieding is voorzien voor 9 februari 2016.

ZANDHOVEN

Het perceel van het monument De Blokskens is eigendom van OCMW Zandhoven, maar Zonnige Kempen kreeg de grond in erfpacht voor een periode van vijftig jaar.
In 2015 bevond het project zich in de fase 'in uitvoering'. We willen volgens het ontwerp van Happel Cornelisse Verhoeven Architecten dertien sociale woningen bekomen. Hiervoor renoveren we het reeds aanwezige momunent – een schuurtje en vier arbeiderswoningen uit 1842 – en voegen we er negen nieuwe woningen aan toe. De architectuur van de nieuwbouw refereert naar het monument dankzij onder andere subtiele materialen en een kam bovenop het dakvolume.
Het ontwerp voorziet een inplanting van de volumes met doorwaadbaarheid naar het landschap. Zo creëren de volumes wisselende perspectieven en hebben ze uitzicht op het natuurgebied Willeboorden.
Verder werken we aan de hand van kruislagenhout, wat duurzaam is wegens het hergroeibare materiaal. Zonnecollectoren zorgen voor het warme water en de verwarming. De nadruk ligt op collectiviteit, maar de woningen hebben wel een kleine privé-tuin.

AANTAL WOONEENHEDEN IN DE GEMEENTE:
26 wooneenheden
AANTAL OPGELEVERDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE:
6 projecten

ONDERZOEK NAAR LEEFBAARHEID

De werknemers van Zonnige Kempen werken niet vanuit een ivoren toren. We begeven ons tussen onze huurders. Hun dagelijks leven. Hun realiteit. In het najaar van 2015 zijn we met een leefbaarheidsonderzoek gestart. We willen immers polsen naar de tevredenheid van onze huurders over hun woning en woonomgeving. Ook onderwerpen zoals veiligheid, sociale samenhang en communicatie passeren de revue in onze enquête. Kortom: we zijn benieuwd naar wat er leeft bij onze mensen.

EERSTE BEVINDINGEN

Ons team Leefbaarheid startte in oktober 2015 met een ambitieus plan, namelijk een grootschalig leefbaarheidsonderzoek. We wilden polsen naar de tevredenheid van onze huurders over alle zaken die gerelateerd zijn aan hun woning en woonomgeving. Zo lieten onze huurders hun licht schijnen over onderwerpen zoals veiligheid, sociale samenhang en communicatie.

Het hoofddoel van dit leefbaarheidsonderzoek was de algemene tevredenheid meten van alle mensen die een van onze sociale woningen betrekken. Zij konden op deze manier nadenken over hun woonsituatie en bijgevolg participeren in de ontwikkeling van hun wijk.

De gemeente Berlaar kwam eerst aan bod in het onderzoek. Zo beten de bewoners van de 21 woningen in Winterhof op donderdag 29 oktober 2015 de spits af. Enkele weken later volgden de wijken Nethendal en Welvaartstraat. Afgezien van enkele meldingen over lopende herstellingen liep alles in deze wijken gesmeerd. De bewoners waren immers haast unaniem tevreden over hun woonsituatie. Enkel voor de wijk Welvaartstraat hielden we wegens technische vragen een bijkomende opvolgvergadering om de problematiek beter in kaart te brengen.

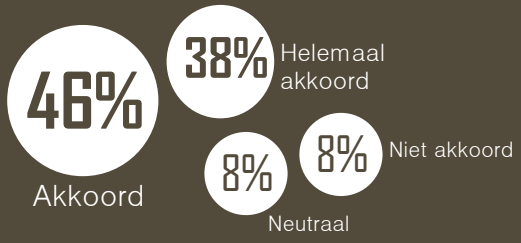
De enquête doet onze huurders nadenken over hun woonsituatie en bijgevolg participeren in de ontwikkeling van hun wijk

Ook de inwoners van Kapelaan Francklaan en Cardijnlaan in Booischot kregen al onze medewerkers over de vloer. De resultaten tonen ons dat we in deze wijk meer huurders in het verenigingsleven kunnen betrekken. Met werkingsgroepen en bindingsactiviteiten hopen we hier het sociaal engagement van onze bewoners te versterken.

In een latere fase brengen we een bezoek aan onze huurders uit de andere negen gemeenten van het werkingsgebied van Zonnige Kempen.

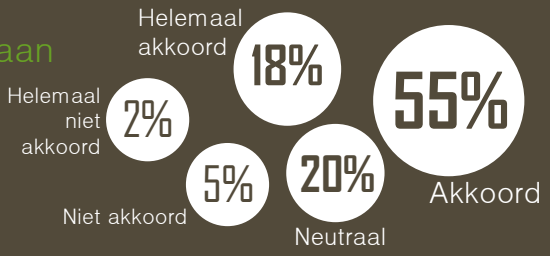
"Ik vind het aangenaam om in de buurt te wonen"

BERLAAR
Welvaartstraat



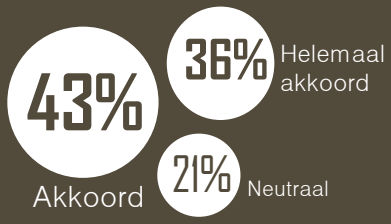
"Ik ben tevreden over mijn woning"

BOOISCHOT
Kapelaan Francklaan



"Ik kom goed overeen met mijn buren"

BERLAAR
Winterhof



OCMW–DAG

In het verhaal rond sociale duurzaamheid spelen de OCMW's van onze elf gemeenten een prominente rol. Om de kennisuitwisseling tussen onze diensten te optimaliseren, organiseerde Zonnige Kempen een eerste OCMW-dag met als thema 'Communicatie'. Tientallen OCMW-medewerkers uit ons werkingsgebied zakten op 27 november af naar Kamp C in Westerlo. We overlegden hoe we in de toekomst nóg beter met onze huurders kunnen communiceren. Nou ja, babbelen dus.

Onze eerste OCMW-dag was werkelijk een gesmaakt recept, waar we de komende jaren graag nog meer van smullen

Een koffie. Melk. Suiker. De aanwezige OCMW-medewerkers treften in de refter van Kamp C de nodige voorbereidingen voor een loodzware voormiddag. Het opzet van onze eerste OCMW-dag was immers niet vanuit Zonnige Kempen zomaar eenzijdige infosessies te houden, maar wél rasechte workshops. Kennisuitwisseling tussen onze twee diensten. De hoofden bij elkaar steken.

We verdeelden alle aanwezigen over drie workshops: Kandidaat-huurders, Huurachterstallen en Leefbaarheid. In iedere workshop legden we de focus op het thema Communicatie. Zo keken we op welke momenten we onze communicatie – zowel met onze huurders als met het OCMW – moesten optimaliseren. Ook kregen de aanwezigen de mogelijkheid om hun mening te uiten over de opstelling van onze standaardbrieven en -documenten. Stof genoeg om enkele uren over te discussiëren, zo bleek.

Uit de workshop Kandidaat-huurders kwam bijvoorbeeld naar voren dat we de opmaak en dikte van ons inschrijvingsformulier moeten herbekijken. Ook vroeg Zonnige Kempen aan de aanwezigen of het mogelijk is dat de OCMW's een sneltest taalbereidheid afnemen bij de kandidaat-huurders. Over onze procedure rond de actualisatie waren de OCMW-medewerkers zeer positief.

De deelnemers van de workshop Huurachterstallen raadden Zonnige Kempen aan om huurders eerst telefonisch op de hoogte te brengen van hun huurachterstand, alvorens een brief te sturen. Ook kunnen we de documentatie rond de huurprijsberekening vereenvoudigen.

Tijdens de workshop Leefbaarheid werd het duidelijk dat beide partijen sneller door elkaar op de hoogte willen gebracht worden van een leefbaarheidsprobleem.

Over het algemeen bleek dat

Zonnige Kempen nog meer klare taal hoort te hanteren in de communicatie naar (kandidaat-) huurders toe. Onze documentatie is in sommige gevallen nog complex en log. De aanwezige OCMW-medewerkers waren daarentegen wel tevreden over ons kwartaalblad Zonneklaar en over de opmaak van onze website.

De OCMW-dag voldeed overduidelijk aan de hoge verwachtingen. Beide partijen hebben kennis uitgewisseld, waardoor onze samenwerking nog vlotter gaat verlopen in de toekomst. We willen alle OCMW-medewerkers dan ook bedanken voor de massale opkomst. Er waren maar liefst gemiddeld drie personen aanwezig van iedere OCMW-vestiging in ons werkingsgebied. Over de participatie tijdens de workshops hebben we eveneens niets dan lof. Deze dag was werkelijk een gesmaakt recept, waar we de komende jaren graag nog meer van smullen.

TRIME

Zonnige Kempen kijkt verder dan de horizon. Ook buiten de landsgrenzen nemen we deel aan initiatieven om onze visie van duurzaamheid te verspreiden. Het Europese onderzoeksproject TRIME beoogt de energieconsumptie bij bewoners van sociale huisvesting te verminderen en tegelijkertijd het binnenklimaat te verbeteren. Bijgevolg nemen op lange termijn de financiële middelen en het welzijn van onze sociale huurders toe. Zo stijgt ook hun zelfbewustzijn, waardoor hun maatschappelijk engagement binnen ons werkingsgebied nog groeit. Bovendien draagt het project bij aan het afremmen van de klimaatverandering.

TRIME staat voor Trias Mores Energetica en voegt aan de methode van de Trias Energetica drie stappen toe om extra energiebezuiniging te bekomen:

1. promoot energie-efficiënt gebruikersgedrag
2. promoot aankoopgedrag energie-efficiënte producten
3. vermenigvuldig het engagement tot deze gedragswijzigingen

Sociale huisvesting stopt niet bij het simpelweg voorzien van een woonst. Wie duurzaamheid nastreeft, moet verder kijken dan wat het wetboek dicteert. Zelfs tot over de landsgrenzen heen. TRIME is een Europees project dat bewoners van sociale woningen helpt om hun energieverbruik te verminderen, wat hen uiteindelijk toelaat geld te besparen en gezonder te leven. Zonnige Kempen behoort tot de selecte groep van zeven deelnemende huisvestingsmaatschappijen uit het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk, Spanje, Nederland en natuurlijk ons land. Deze groep werkt van 2014 tot 2017 samen om bewoners te helpen energie te besparen en energie-efficiënte elektrische toestellen aan te schaffen. Samen recruteren zij maar liefst zestig vrijwillige Energie-Ambassadeurs in gans Europa. Deze Energie-Ambassadeurs zijn bewoners van sociale huisvestingsmaatschappijen en ze verlenen advies over energiebesparing aan de mede-bewoners in hun omgeving. Hun buren, dus. Het doel is om gedurende deze periode het energieverbruik met maar liefst negen procent te doen dalen bij ongeveer vijfduizend bewoners van sociale woningen verspreid over heel Europa. Verbeteringen aan woningen leiden eveneens tot een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. En dat draagt dan weer bij tot een beter milieu.

Ambitieus, dat zeker. Maar hoe gaat het project bij ons precies in z'n werk? Allereerst zoekt Zonnige Kempen bewoners waarvan we het gedrag op het vlak van energieverbruik kunnen opvolgen. Zij geven ons TRIME-team een idee over hoe bewoners van sociale woningen energie verbruiken. Om hen te informeren, organiseren we een ontmoeting bij de deelnemende bewoners thuis, waarna we hun energieverbruik opvolgen gedurende minstens zes maanden en maximaal

twee jaar. Vervolgens gaat Zonnige Kempen op zoek naar Energie-Ambassadeurs, de onmisbare schakels van het project. We ontwikkelen voor hen een toolbox en training om correct advies te verlenen aan hun mede-bewoners. Het is immers de bedoeling dat deze ambassadeurs hun buren en vrienden aanmoedigen om mee te stappen in het project. Hun opdracht bestaat ook uit het bezorgen van een vragenlijst aan de bewoners waaraan zij advies geven. Hieruit moet blijken hoeveel energie zij besparen. Ook moedigen de ambassadeurs andere bewoners aan om hun energiebesparing in te vullen op de TRIME-website. Dat is een onderdeel van een competitie waarbij de energiebesparing in elk deelnemend land wordt gemeten.

Daarnaast onderzoekt de Technische Universiteit van Delft in Nederland wat sociale huisvestingsmaatschappijen drijft om bepaalde toestellen voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie te kopen. Zo'n onderzoek moet sociale huisvestingsmaatschappijen helpen om energie-efficiënte infrastructuur aan te kopen voor hun patrimonium. We werken eveneens samen met de producenten van toestellen om nieuwe marktmodellen te ontwikkelen voor de verkoop van tweedehands toestellen, het verhuren van toestellen of de productie van nieuwe energie-efficiënte toestellen aan een lage prijs. Deze nieuwe manieren om energie-efficiënte toestellen te bekomen, proberen we uiteraard uit bij onze Energie Ambassadeurs en de andere deelnemende bewoners.

Het doel van dit project is om het energieverbruik van de deelnemende gezinnen met maar liefst negen procent te doen dalen

Wij kozen de gemeente Herenthout uit als pilootsite voor het project. Momenteel volgen we er het energiegebruik van zo'n twintigtal gezinnen op. Drie lokale Energie-Ambassadeurs helpen ons bij dat karwei. In de Schransstraat in Vorselaar hebben een zevental gezinnen zich ingeschreven. We bereiden ons eveneens voor om in een later stadium de inwoners van Kapelaan Francklaan in Booischot te informeren en warm te maken voor het project. In het voorjaar van 2016 worden deze acties concreter. Gedurende de loopperiode van het TRIME-project willen we het aantal deelnemende gezinnen vanwege Zonnige Kempen laten oplopen tot 110. De weg is nog lang, maar onze huurders geraken beetje bij beetje besmet met het goedaardige virus duurzaamheid.

Stationsstraat 95
2590 Berlaar
tel:03/482.10.82
www.keurslagerberlaar.be

BUURTFEESTEN

Een zomerse avondzon. Kleurige bolletjes ijs. Welruikende lapjes vlees op de barbecue. Onze huurders genoten het voorbije jaar van de deugden des levens. En dat deden ze het liefst samen. Op een buurtfeest, bijvoorbeeld. Zonnige Kempen ondersteunde zulke sociale initiatieven van de huurders weer graag met een subsidie en het voorzien van de nodige partytenten. Een buurtfeest heeft immers een positieve invloed op de hele omgeving en zorgt voor een grotere betrokkenheid tussen de bewoners. Wie samen een pint drinkt, kan ook samen door één deur.

Zodra de zon weer schijnt, kriebelt het bij onze huurders om een buurtfeest op poten te zetten. Wij helpen hen daar uiteraard graag bij. Als het feest aan bepaalde voorwaarden voldoet, mogen de organisatoren rekenen op onder meer een subsidie en partytenten. Op het einde van de zomer puilde de mailbox van ons team Leefbaarheid dan ook uit van de talrijke foto's en verhalen.
Zo transformeerde buurtwerking De Heide uit Eindhout-Laakdal op 27 juni het grasplein te Stokberg-Vissenstraat in een ware feestweide. De buurtbewoners genoten van muziek, een tombola en een delicieuze barbecue. En van elkaar, natuurlijk.
KapCar9, de buurtwerking van Pijpelheide in Booischot, hield op 4 juli voor de tweede keer een eigen buurtfeest. De succesformule bestond uit springkastelen, ritjes op een pony en muziek.
Solidair, niet waar? De mensen van buurtwerking Bruiersveld in Hulshout nodigden op 22 augustus namelijk hun buren van de Stekkestraat uit op een barbecue. Zelden stonden er zoveel bierflesjes op één tafel. Lege bierflesjes, welteverstaan.
Tientallen kilometers verder liet buurtcomité Kouwenberg-Lijsterplein uit Vorselaar zich die dag – net als de zon – van haar beste kant zien op de jaarlijkse buurtbarbecue en volksspelen. In het derde weekend van september verkocht dit buurtcomité bovendien plantjes ten voordele van Kom Op Tegen Kanker.
Waar feest is, zijn HuirTuiters. Dat is zowat algemene kennis. In Sandelijnhof in Herenthout waren ze op 5 september dan ook talrijk aanwezig op het buurtfeest.
En de bewoners van de Watersportlaan in Zandhoven? Wel, zij waren maar net verhuisd en kropen op 20 september al knus samen rond een frietmobiel. De belofte van fijn nabuurschap, zoveel is zeker.

BUUR-T-HUIS 40

De eerste rookpluimen van een zomerse barbecue waren vorig jaar boven Herselt-Ramsel waar te nemen. BUUR-T-HUIS 40, het buurtcomité van Roteinde, Bosstraat en Linderstraat, vierde op 13 juni de achtste editie van het jaarlijkse wijkfeest.

De achtste editie al? Zeker, geen typfout. Zo'n tien jaar geleden stelde het OCMW van Herselt aan de bewoners van de wijken voor om een buurtwerking op te starten. En dat idee werd positief onthaald. Enkele bewoners gaven zich dan ook graag op als vrijwillige medewerker.

"We merken dat er door onze manier van werken meer contact is ontstaan tussen onze buren. Niet alleen tijdens activiteiten, maar ook daarbuiten."

Tijdens de beginjaren stampte de buurtwerking onder begeleiding van het OCMW de eerste activiteiten uit de grond: een buurtfeest, een sinterklaasfeest, een petanqueclub en een rommelmarkt. Deze markt telt zo'n tweehonderd standhouders en trekt jaarlijks zelfs volk van ver over de landsgrenzen heen. Ook kwam er een buurtcafé dat tweemaal per week de deuren opent. De bewoners werden meer en meer zelfstandig en onder toezicht van het OCMW richtten ze een bestuur op. Uiteraard moest het initiatief ook nog een naam hebben die de lading dekt.

"We kozen voor een naam die je op twee manieren kan lezen, namelijk: buurt-huis en buur-thuis", verklaart bestuurslid en medebewoner Ludo Hendrickx. "Het doel van het OCMW, bij het oprichten van onze buurtwerking, was om de inwoners dichter bij elkaar te brengen. Er was destijds sprake van vandalisme, en druggebruik. De buurtwerking moest de samenhang tussen de inwoners verbeteren. Zo zouden de problemen misschien wel worden opgelost."

En dat gebeurde ook op termijn. De ernstige problematiek van de buurt is enkel nog een vage herinnering. Een afgesloten hoofdstuk. Doorheen de jaren groeide de kern van de buurtwerking zelfs uit tot een zestal leden en zo'n twintig medewerkers. Ook kunnen de activiteiten rekenen op steeds meer inschrijvingen.

"We horen regelmatig positieve reacties over onze buurtwerking. Zo zakten meer dan 160 buurtbewoners dit jaar af naar de barbecue. Toch werken wij niet met ledenaantallen. Iedereen heeft kans om deel te nemen aan één of andere activiteit. Zonder voorwaarden", meent Hendrickx.

"We merken dat er door onze manier van werken meer contact is ontstaan tussen de buren. Niet alleen tijdens activiteiten maar ook daarbuiten."

2/3
1
7
8
+
2
3
%
9
5
6

6

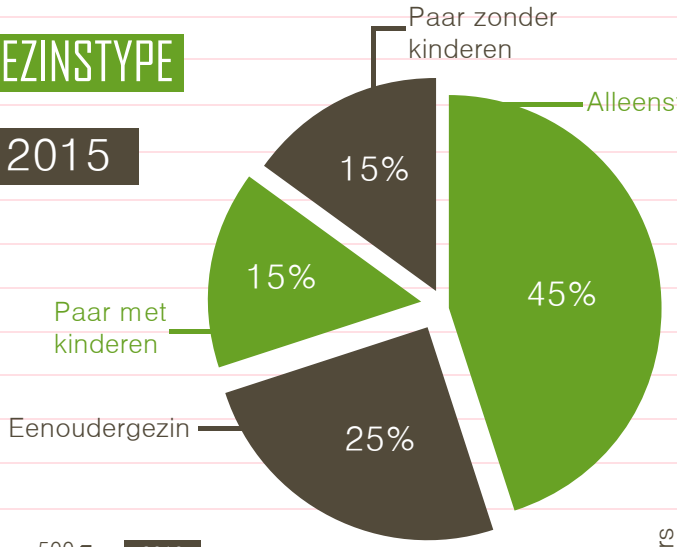
ZONNIGE KEMPEN IN CIJFERS

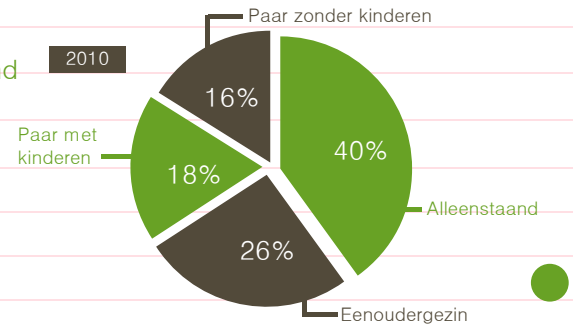
4

In dit hoofdstuk geven we enkele grafieken weer die de werking van onze sociale huisvestingsmaatschappij illustreren. Zo schetsen we een beeld van onder meer onze huurders, kandidaat-huurders, huurinkomsten en het patrimonium. Beelden zeggen immers meer dan woorden, niet waar?

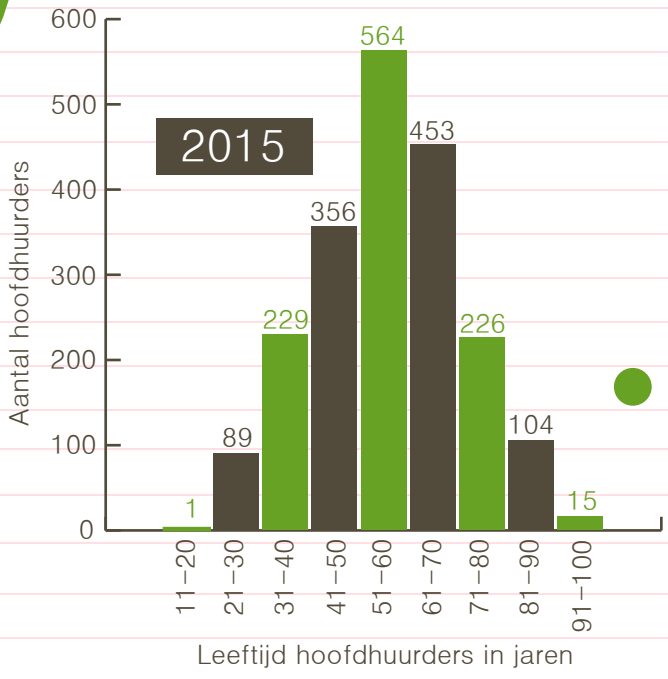
Huurders

GEZINSTYPE



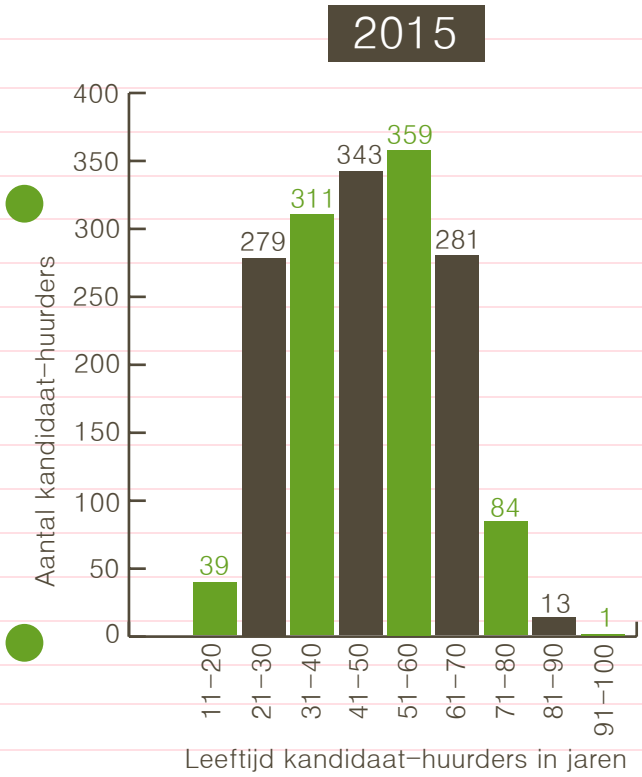


LEEFTIJD

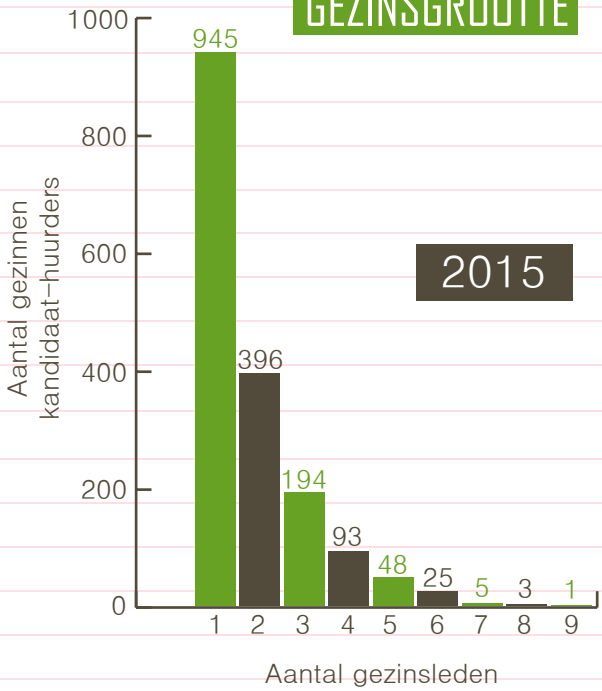


Kandidaat-Huurders

LEEFTIJD

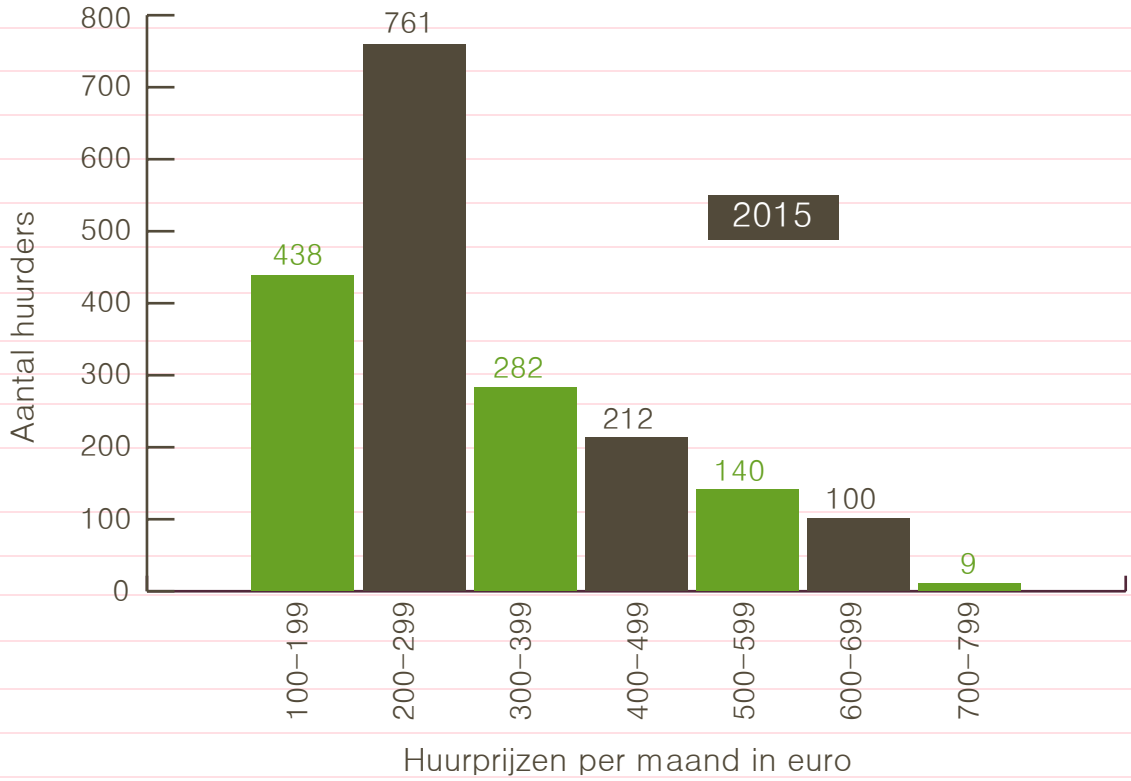


GEZINSGROOTTE

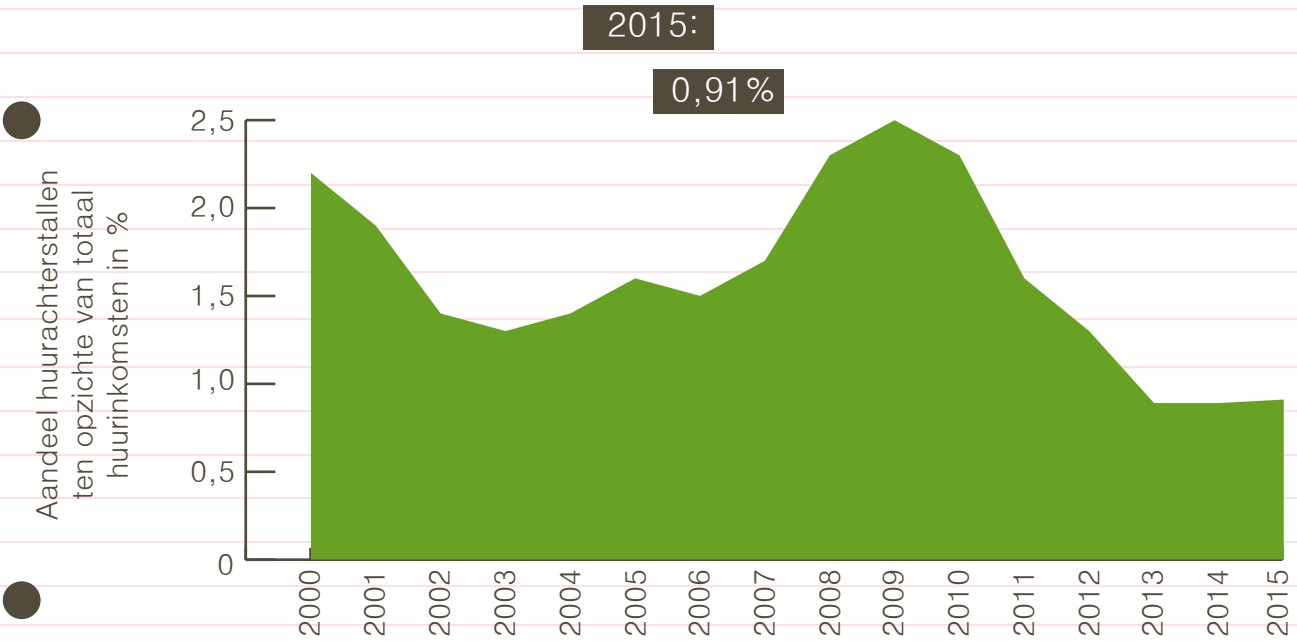


Huur

HUURPRIJZEN

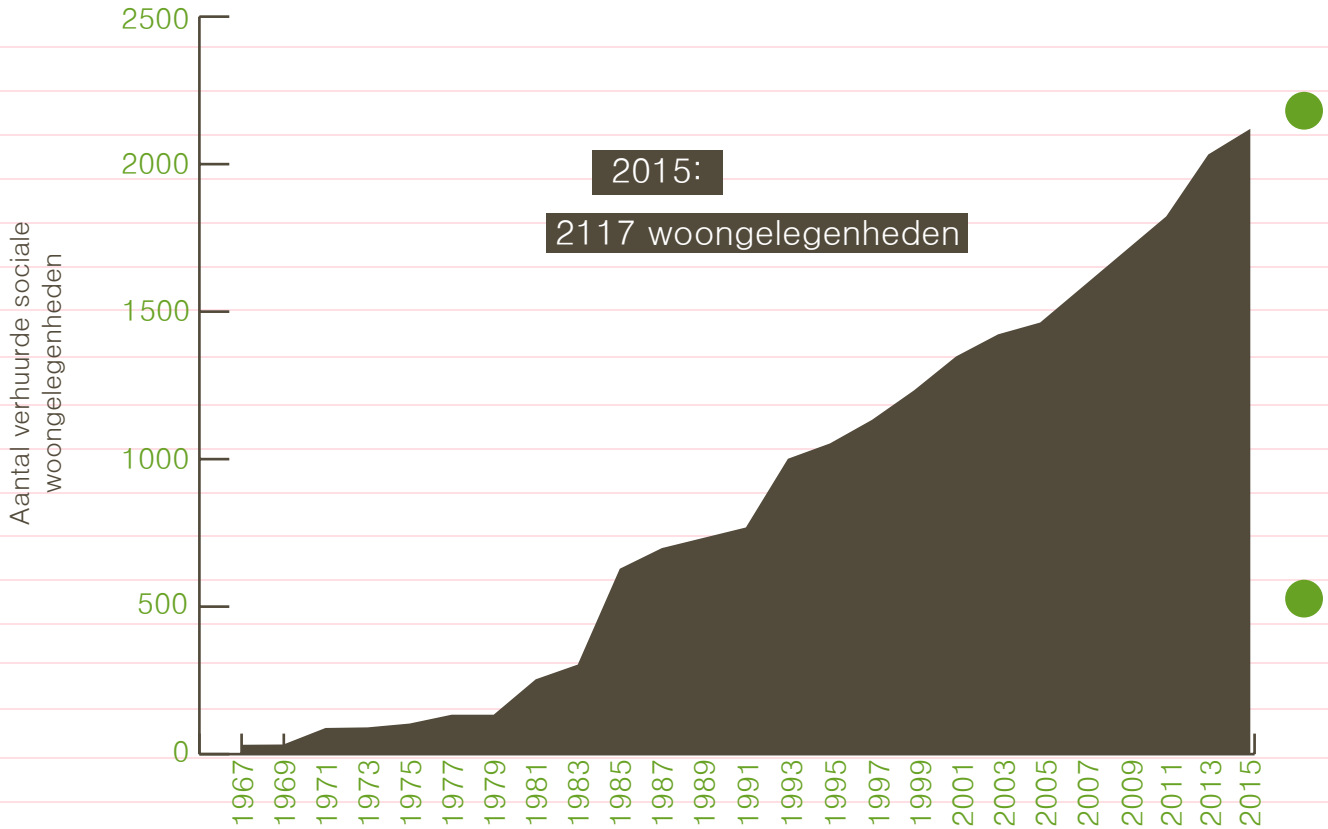


HUURACHTERSTALLEN



Patrimonium

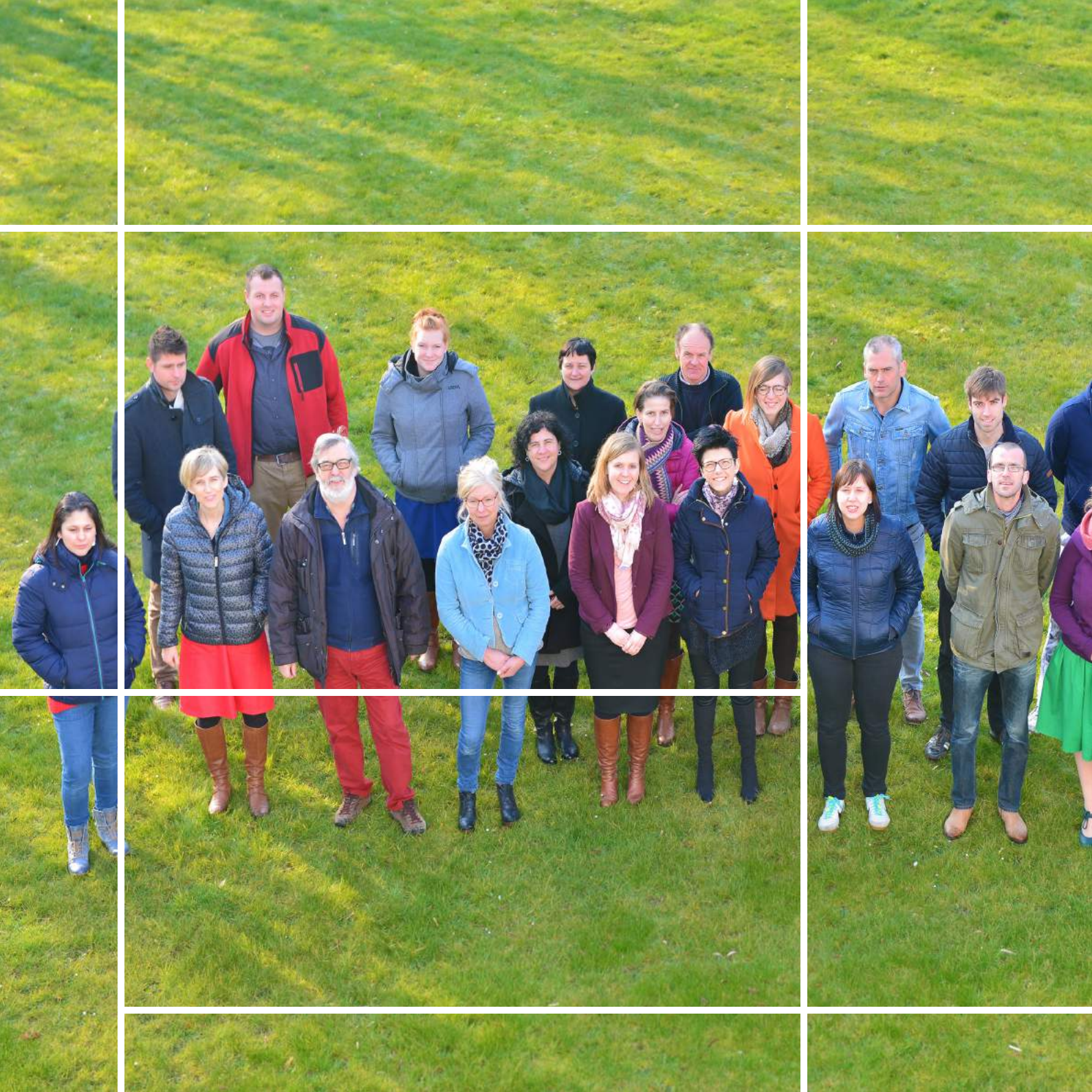
EVOLUTIE



Klachten

OVERZICHT

- **4** Klachten
  - 4 Gegrond
  - 3 Opgelost
  - 1 Onopgelost
-
  - 1 Niet-correcte beslissing
  - 1 Te lange behandeltermijn
  - 2 Ontoereikende informatieverstrekking
-
  - 3 Technische problemen aan de woning
  - 1 Weigering van het aanbod van een woning



VISITATIE

Oef, het was even alle hens aan dek. In 2015 kreeg Zonnige Kempen immers de Visitatieraad van Sociale Huisvestingsmaatschappijen over de vloer. Dat overheidsorgaan neemt de werking van een sociale huisvestingsmaatschappij he-le-maal onder de loep. En wat blijkt? We doen het uitstekend. Zonnige Kempen behoort zelfs tot de beste leerlingen van de klas.

Even beknopt samengevat in één zin: de visitatieraad gaat na hoe goed een sociale huisvestingsmaatschappij haar werk doet. Ziezo. Deze prestatiebeoordeling vormt de wettelijke basis voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij. Zo vindt een visitatie minstens eenmaal om de vier jaar plaats door een commissie van drie leden.

Het proces verloopt dan weer via een strikte termijngebonden procedure, die gedetailleerd omschreven is in het draaiboek met vooropgestelde omgevings–, effect– en prestatieindicatoren.

Zonnige Kempen verwelkomde de drie leden van de visitatieraad op 24 en 25 september 2015. De zomermaanden stonden dan ook haast volledig in het teken van de nodige voorbereidingen. En met resultaat.

In januari 2016 mochten we de glazen niet alleen heffen op het nieuwe jaar, maar bovenal op heuglijk nieuws. We ontvingen op 20 januari 2016 immers het definitieve rapport van de visitatiecommissie.

Het rapport zet een correct beeld neer van onze organisatie. De identiteit en visie van Zonnige Kempen komen duidelijk naar voren. Onze raad van bestuur, directie en personeel zijn dan ook zeer tevreden over de behaalde resultaten. Terecht, want we behoren tot de beste leerlingen van de klas.

Zo behalen we op maar liefst vier punten een uitstekende beoordeling en op een twintigtal punten een goede waardering. De visitatieraad prijst ons onder meer om de realisatie van onze nieuwe sociale huurwoningen. Ook zijn we volgens het rapport milieuvriendelijk in functie van de betaalbaarheid. Verder menen de raadsleden dat we onze verantwoordelijkheid opnemen om ons bestaand patrimonium te renoveren, te verbeteren, aan te passen of te vervangen. En niet onbelangrijk: we zijn in hun

Het visitatierapport zet een correct beeld neer van onze organisatie. Onze identiteit en visie komen duidelijk naar voren

We krijgen door het rapport de kans om onze werking verder te perfectioneren. Waar er werkpunten zijn, is er nog ruimte voor verbetering

ogen bereid tot verandering en verbetering.
Het rapport geeft ons namelijk eveneens de kans om onze werking verder te perfectioneren. Want waar er werkpunten zijn, is er immers nog ruimte voor verbetering. De weinige aandachtspunten die de commissie aanhaalt, verbazen ons bovendien niet. Zowel op korte als op lange termijn hebben we reeds initiatieven ter verbetering genomen.
De visitatiecommissie raadt ons aan om de kost van alle grote uitgaven duidelijker af te wegen tegen de subsidiabele kostprijsplafonds en onmiddellijk te integreren in de financiële planning. Wij zijn zeker dat onze visie op duurzaamheid op lange termijn bijdraagt aan onze financiële leefbaarheid. De bijkomende investeringen die vaak een zware financiële last met zich meebrengen, bewijzen immers hun rendement. Toch hebben wij bij de realisatie vaak behoefte aan ondersteuning. Wij menen dat de verschillende overheden hier een rol in kunnen spelen. Verder stellen we uiteraard alles in het werk om – waar mogelijk – onze financiële leefbaarheid te optimaliseren.
De commissie adviseert ons daarnaast om de communicatie over de complexe afrekeningen van collectieve installaties te verbeteren. Met dit advies in het achterhoofd organiseerde onze maatschappij in december 2015 in vier wijken een bewonersoverleg, waar we de afrekening van 2015 en de huurprijsberekening voor 2016 toelichtten. De bewoners kregen ook de kans om facturen en rekentabellen in te kijken. Ze waren lovend over het initiatief en vonden onze uiteenzetting verhelderend.
Zonnige Kempen krijgt van de commissie eveneens het voorstel om de samenwerking met de OCMW's te formaliseren, want dat werkt bevorderlijk voor de informatieoverdracht. Twee maanden na de passage van de commissie – op 27 november 2015 om precies te zijn – hielden we al onze eerste OCMW-dag.
De commissie toonde tenslotte aan dat Zonnige Kempen in de toekomst de tevredenheid van (kandidaat-)huurders over de dienstverlening en de werking op een meer systematische en geobjectiveerde manier kan meten. In november 2015 zijn onze medewerkers van team leefbaarheid gestart met het eerder besproken leefbaarheidsonderzoek.
Bovenstaande initiatieven tonen aan dat onze maatschappij bereid is – en in staat is om – voortdurend te veranderen en te verbeteren.
We benadrukken graag dat het visitatieproces op professionele wijze is verlopen. We bedanken de visitatoren ook via deze weg voor hun inzet, luisterbereidheid en sterke analyse die enerzijds onze kwaliteiten bevestigt en ons anderzijds nieuwe, leerrijke inzichten heeft gegeven. Zelfreflectie leidt tot perfectie.

VOORUITBLIK

Een sociale huisvestigingsmaatschappij groeit met iedere huurder en gemetselde baksteen. Niet alleen wat betreft het aantal huurders of woningen, maar boven al in de manier van werken. Woonvormen en gezinssamenstellingen die twintig jaar geleden veelvoorkomend waren, lijken vandaag totaal achterhaald. Innovatie is de hoeksteen van duurzaamheid.

Als we onze ideeën niet toetsen aan de realiteit, kunnen we ze nooit toepassen. Wie niet probeert, heeft al verloren

Met begrijpbare, laagdrempelige initiatieven versterken we de sociale cohesie tussen de huurders

WOONVORMEN

Zonnige Kempen ziet kansen in de uitdagingen waarmee een maatschappij als de onze in de eenentwintigste eeuw wordt geconfronteerd. Zo staan we stil bij de hedendaagse huisvestigingsproblemen en de relatie met onze huurders. Enkele prangende vragen dringen zich immers stilletjes aan op.

Zo stevent Vlaanderen af op een heus woningtekort. Eerder dan het volbouwen van de schaarse ruimte die in ons gewest heerst, horen we na te denken over hoe we het bestaande patrimonium kunnen inpassen in zowel sociale woningbouw of andere projecten.

Samenwonen onder één dak, oftewel cohousing, kan een oplossing bieden. Het is zelfs denkbaar om te streven naar coöperatieven, zodanig dat verschillende huurders mede-eigenaar worden.

Daaropvolgend merken we dat sommige gezinnen vaak buiten de wettelijke bepalingen van de sociale huisvesting vallen. Ze verdienen net genoeg om geen recht te krijgen op een van onze woningen, maar hun inkomen is in feite te laag voor de private huurmarkt. Nieuwe woon- en financieringsvormen in combinatie met een creatieve regelgeving bieden tal van uitwegen.

En daar wringt vaak het schoentje: de regelgeving rond sociale huisvesting laat weinig ruimte voor creativiteit. Als niet-erkende sociale bouwmaatschappij – die werkt zonder hinderpalen van de voogdij – zijn we in staat meer te bereiken dan nu. In onder meer witte zones zonder wettelijke bepalingen krijgen we de mogelijkheid om met privépartners versneld duurzame wijken te bouwen. We mogen eenvoudigweg niet langer in hokjes denken, maar de regelgeving aanpassen aan innovatieve structuren.

In onze regio moeten we mensen van sociale huisvestiging, maar

ook het middenveld en lokale overheden, samenbrengen. Met een zogenoemde taskforce zetten we bijgevolg enkele experimenten neer en kijken we wat de uitkomst is. Niets garandeert dat we daadwerkelijk slagen in ons opzet. Edoch: als we onze ideeën niet toetsen aan de realiteit, kunnen we ze nooit toepassen. Wie niet probeert, heeft al verloren.

HUURDERSRELATIES

Betonboeren. Enkele decennia geleden klonk de bijnaam voor bouwmaatschappijen verre van vleiend. Niet geheel ten onrechte, want ze vergaten wel eens dat in hun gemetselde constructies mensen woonden. Tegenwoordig zijn sociale huisvestigingsmaatschappijen zich daarentegen goed bewust van hun huurders. Een groep die het bovendien alsmaar moeilijker krijgt.

Na vijftig jaar in het veld denkt Zonnige Kempen na over hoe we de relatie met die groep kunnen optimaliseren. Het draait namelijk om huurders zonder wie onze sociale huisvestigingsmaatschappij kopje onder zou gaan. Deze mensen verdienen bijgevolg niet alleen ons respect, maar eveneens onze steun. Zo hoort onze maatschappij zoveel mogelijk te investeren in personeel om op maat te kunnen werken van de huurders. We moeten de ogen en oren zijn in de wijk. Luisteren naar de bewoners. “Als je iets nodig hebt, moet je het maar melden. We zijn er voor u, dus geef een seintje.” Dát is de mentaliteit die we volgens huurder Theo Van de Weyer in onze wijken moeten tonen. Helaas stromen we volgens hem nog te weinig naar de mensen toe.

Met meer dan tweeduizend woningen is een persoonlijke ondersteuning aan iedere huurder dan ook nagenoeg uitgesloten. Al zouden we iedere dag twee woningen bezoeken, dan nog spreken we over een meerjarenplan om rond te geraken. Daarenboven verschilt de problematiek van gemeente tot gemeente, van wijk tot wijk en zelfs van huurder tot huurder. Kortom: een onmogelijke taak voor een maatschappij met een relatief laag personeelsaantal.

Netwerken met onze huurders biedt de oplossing. Een traditie van overleg verwerven. Via samenwerking met bijvoorbeeld wijkcomités of huurdersgroepen komen we tot goed beredeneerde oplossingen op maat van de problematiek.

Er bestaat geen twijfel meer: nóg meer sociale initiatieven in onze wijken doen ons zeker geen kwaad. Met begrijpbare, laagdrempelige groepsactiviteiten versterken we de sociale cohesie tussen onze huurders. Zo bekomen we meer betrokkenheid. Meer openheid. Minder problemen.

Zonnige Kempen is een burgerlijk vennootschap met de handelsvorm van een coöperatieve vennootschap met een sociaal oogmerk. Sociale huisvestingsmaatschappij door VMSW erkend onder het nummer 1295.

Zonnige Kempen

Grote Markt 39
2260 Westerlo
T 014 54 19 41
F 014 54 19 51
Info@zonnigekempen.be
BTW BE 0404.221.368
www.zonnigekempen.be