

INNOVATIEVE  
PROJECTEN  
WONEN

11  
projecten

2020-2024





## INHOUDSTAFEL

|   |    |
|---|----|
| Inhoudstafel  | 3  |
| Beste lezer   | 4  |
| De elf projecten  | 5  |
| 1 Gemeenschappelijk wonen op een historische site                                 | 7  |
| 2 Vivos Artes   | 11 |
| 3 Woon-Wijs: een (t)huis op maat  | 15 |
| 4 Duokoop   | 19 |
| 5 Coöperatief wonen en renoveren in de mijncité                                   | 23 |
| 6 Samen bouwen aan welzijn en wonen   | 27 |
| 7 Abbeyfieldwonen in Limburg: het eerste huis in Hasselt                          | 31 |
| 8 Een richtlijnenkader voor de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers | 35 |
| 9 Betaalbaar privaat huren: tools voor een datagedreven lokaal woonbeleid         | 39 |
| 10 Herstelondersteunend wonen   | 43 |
| 11 Integrale wijktransformatie Wonen in Limburg                                   | 47 |
| Contactgegevens   | 50 |
| Tips  | 53 |
| Colofon   | 54 |



## BESTE LEZER

Provincie Limburg en de Limburgse woonactoren kennen heel wat uitdagingen op het gebied van wonen. Door de voortdurende veranderingen in onze samenleving moeten we steeds doordacht zoeken naar gepaste antwoorden op nieuwe woonvragen.

Om mee op zoek te gaan naar de juiste antwoorden lanceerde het provinciebestuur in 2020 het **subsidie-reglement "Innovatieve Projecten Wonen"**. Hiermee wil het bestuur de Limburgse woonpartners inspireren om innovatieve onderzoeks- en begeleidingstrajecten op poten te zetten. Kortom, trajecten die de realisatie van vernieuwende, toekomstgerichte, duurzame, kwaliteitsvolle en betaalbare woonvormen in een kwalitatieve woon- en leefomgeving bevorderen.

Deze brochure bundelt alle ervaringen van de gesubsidieerde projecten. Zij nemen je mee in hun traject en leercurve. Wat leerden ze uit de succesfactoren en de struikelblokken? Deze bundel beschrijft de zoektocht van de organisaties naar een innovatief concept dat inspeelt op een reële en actuele woonneed van verscheidene doelgroepen.

Het antwoord op "Hoe bedenk je een innovatief woonproject?" zal je niet in deze brochure terugvinden. Wel zijn het elf aparte verhalen ter inspiratie. Zo vertrekt elk project van een andere situatie en leidt dat ook tot andere kritische succesfactoren.

Tot slot wil ik graag de projectverantwoordelijken bedanken voor het delen van hun expertise en wens ik jullie veel leesplezier.



Inge Moors  
gedeputeerde van Wonen en Ruimtelijke Ordening

## DE ELF PROJECTEN

De provincie Limburg kende sinds 2020 aan elf projecten een subsidie toe in het kader van het subsidiereglement "Innovatieve Projecten Wonen". Vanaf de oproep van 2023 schoof de deputatie het thema "betaalbaarheid" naar voren om innovatieve concepten die het betaalbaar woonaanbod in Limburg bevorderen, te stimuleren.

In dit onderdeel lees je het verhaal van de elf gesubsidieerde projecten. We vroegen aan hen om het project kort samen te vatten en de aanleiding om het project op te starten te duiden. Op welke nood van de woningmarkt spelen ze in? De organisaties vertellen over de meerwaarde van de subsidie voor het project. Wat maakte het bedrag van de subsidie (extra) mogelijk? Ze beschrijven hoe hun traject verlopen is, of er bijsturingen nodig waren en of het project nog een vervolg kent. Ze geven mee op welke manieren Limburg kan leren van hen en wat de mogelijkheden zijn om het project op te schalen naar heel Limburg. Ten slotte lees je de kritische succesfactoren van het traject: welke elementen waren noodzakelijk om (enkele stappen in) het traject te doen slagen?





# GEMEENSCHAPPELIJK WONEN OP EEN HISTORISCHE SITE

## HET ABTSHOF CV

**Sleutelwoorden: intergenerationeel wonen, coöperatief wonen, betaalbaar wonen**

**Timing: Januari 2021 – Augustus 2022**



### Het project in een **NOTENDOP**

Het project "Het Abtshof" maakt "gemeenschappelijk wonen op een historische site" mogelijk waarbij ze, op ecologische wijze, de historische gebouwen van de vierkantshoeve omvormen tot 13 intergenerationele en betaalbare wooneenheden.

Prioritair ligt de focus op het betaalbaar maken en houden van het gemeenschappelijk wonen, "wonen aan kostprijs" genaamd. Hiervoor ontwikkelden ze een rekentool, waarbij het hele kostenplaatje gedetailleerd uitgewerkt is. Ze willen namelijk zo transparant mogelijk communiceren over de totale kosten. De haalbaarheid om naast de bewoners ook één unit ter beschikking te stellen aan een bewoner met een beperkter inkomen, wordt onderzocht.



### Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

De rekentool van "Het Abtshof" checkt de mogelijkheid en haalbaarheid om als samenlevingsvorm units voor de kwetsbare groepen ter beschikking te stellen. De organisatie ontwikkelde een verdeelsleutel om het wonen in "Het Abtshof" voor iedereen betaalbaar te maken en te houden. Ook het eventueel betrekken van externe coöperanten voor bijkomende financiële middelen is mee opgenomen in de verdeelsleutel.



### Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen?

Het project was ook opgestart zonder subsidie, maar de subsidie geeft de mogelijkheid om het juridische luik grondig te bekijken samen met een expert ter zake. De mogelijkheid om een unit ter beschikking te stellen voor een minder draagkrachtige persoon is nog steeds in onderhandeling. Het vraagt tijd door de verbouwingen aan de site. Die tijd wordt benut om – samen met een financieel en juridisch expert - verschillende pistes te onderzoeken: een sociaal verhuurkantoor inschakelen, samenwerking met een welzijnsorganisatie, verhuur door de coöperatie, ...







## Het **PROJECTVERLOOP:** van de start tot de output én een vervolg?

Het project is nog in ontwikkeling. Op dit moment zijn er 10 van de 13 units bewoond. Ze onderzoeken de mogelijkheden voor de "solidaire unit" in detail. Het project blijft verder bestaan, gezien het volledig gekoppeld is aan de woongemeenschap.



## **LEERKANSEN** voor Limburg: transfer en opschaling

Het coöperatief model wordt in Vlaanderen nog weinig gebruikt voor woonoplossingen. Nochtans is het voor grotere plaatsen, zoals een vierkantshoeve op een totale oppervlakte van 2,4 ha, een opportuniteit. Het aantrekken van extern kapitaal blijkt haalbaar. Het maakt "wonen aan kostprijs" mogelijk. Het model is een kans voor grotere leegstaande sites of panden in de provincie. Denk aan leegstaande scholen, kloosters, boerderijen, enz....



## Wat zijn de **KRITISCHE SUCCESFACTOREN** van het project?

- De gemeente moet openstaan voor dergelijke experimenten, gezien de regelgeving voor "cohousing" nog ontbreekt;
- Het basisplan (visie, site, groep) moet degelijk en helder zijn vooraleer van start te gaan;





## VIVOS ARTES

### WONEN IN LIMBURG (VOORMALIG SHM NIEUW SINT-TRUIDEN)

**Sleutelwoorden: sociaal wonen, woonbegeleiding, jongvolwassenen, betaalbaar wonen**

**Timing: februari 2021 – augustus 2024**



#### Het project in een **NOTENDOP**

In het project “Vivos Artes” creëerde de woonorganisatie Wonen in Limburg 10 wooneenheden in de stedelijke kern van Sint-Truiden waarvan ze er 6 voorbehouden voor jongvolwassenen die tijdelijk nood hebben aan woonbegeleiding.

Jongvolwassenen met een langdurige en complexe psychosociale beperking worden vanuit een herstelvisie, met begeleiding en ondersteuning, voorbereid op een leven in de samenleving via oefening in verschillende levensdomeinen en woonvaardigheden.

Wonen in Limburg, Vistha vzw en vzw 't Heft werkten samen om de sociale cohesie met de buurt te optimaliseren. Daarnaast hebben de organisaties ook een huishoudelijk reglement opgesteld om goed samenleven in “Vivos Artes” mogelijk te maken.



#### Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

De sociale huisvestingsmaatschappij cvba Nieuw Sint-Truiden (die fuseerde tot Wonen in Limburg) wilde meer inzetten op het betrekken van bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en wijkbeheer.

Enerzijds is er nood aan sociale woningen, voor woningen voor alleenstaanden. Anderzijds is het ook belangrijk dat kwetsbare jongeren de nodige tools aangeleerd krijgen om zelfstandig te wonen. Bij de opstart van het project waren 735 kandidaat-huurdere van de 1.297 alleenstaand, waarvan 110 tussen de 18 en 25 jaar.

Dit project gaat over betaalbaar, aangepast en gemeenschappelijk wonen in een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving. Het is een innovatief concept waarbij actoren van wonen en zorg samen worden gebracht om jongeren de beste kansen te geven om zelfstandig te gaan wonen. De bewoners van “Vivos Artes” huren rechtstreeks bij Wonen in Limburg.

“Vivos Artes” is ingebed in een bestaande omgeving van sociale woningbouw, een sociaal restaurant, een woonzorgcentrum, een psychiatrisch centrum, ... dichtbij het centrum. Hiermee zet het project dus in op verdichting en kernversterking.





## Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen?

Een innovatief project vraagt om de ontwikkeling van een specifiek kader waarbinnen de huisvesting van deze jongeren kan plaatsvinden. Ze maakten in samenspraak met de andere partners een nieuw toewijskader en reglement inwendige orde op voor dit project. De gemeenschappelijke ruimtes worden niet gefinancierd door Wonen in Vlaanderen. Gezien binnen dit project de sociale cohesie voorop staat, was een gemeenschappelijke binnen- en buitenruimte essentieel. De subsidie van de provincie Limburg heeft hierin bijkomende ondersteuning geboden en de organisatie een duwtje in de rug gegeven om de nodige stappen te kunnen zetten om tot een gedragen woonproject te komen.



## Het **PROJECTVERLOOP**: van de start tot de output én een vervolg?

Vanwege de betrokkenheid van heel wat actieve partners (o.a. buurtrestaurant, Vistha, 't Heft, Beschut Wonen, Asster) en de bestaande goede samenwerking met de Stad Sint-Truiden zijn er geen bijkomende sociale actoren betrokken bij het project. Alle actoren waren van het begin tot het einde betrokken bij het project. Hierdoor kunnen ze binnen Wonen in Limburg terugkijken op een aangename samenwerking.

Door de fusie van cvba Nieuw Sint-Truiden naar Wonen in Limburg in 2023, kon de organisatie een beroep doen op de expertise van de interne communicatiedienst en de dienst bewonerswerking voor de uitrol van het project. Ze organiseerden een aantal opstartvergaderingen met aanwezigheid van naburige bewoners, sociale actoren, bestuursleden en de provincie Limburg.

Er werd een verlenging van de subsidie aangevraagd naar aanleiding van de coronacrisis en de hieraan verbonden moeilijkheden in de bouwsector. Deze verlenging werd goedgekeurd tot 31/12/2024. Het project werd uiteindelijk opgeleverd in mei 2024.



## **LEERKANSEN** voor Limburg: transfer en opschaling

"Vivos Artes" kan op vele vlakken een voorbeeld zijn voor Limburg. Het is een project waarbij een woonactor en een zorgactor zich samen engageren om een project op te starten voor een kwetsbare doelgroep. De rol van de woonmaatschappij verandert: deze moet steeds meer een begeleidende rol opnemen, zoals bijvoorbeeld het uitwerken van een huishoudelijk reglement en regels over samenwonen. Zo kan "Vivos Artes" een pilootproject zijn voor andere gelijkaardige projecten die doelen op de kwetsbaren in onze samenleving.



## Wat zijn de **KRITISCHE SUCCESFACTOREN** van het project?

- Met alle actoren zorgen voor een gedragen project, van het begin tot het einde;
- Geschikte locatie;
- Verwevenheid met bestaande sociale initiatieven;
- Koppeling aan een gemeenschappelijke tuin;
- Gemeenschappelijke leefruimte met mogelijkheid om sociale- en woonvaardigheden te oefenen;
- Duidelijk afsprakenkader;
- Samenwerking met de stad Sint-Truiden;
- Ontwerp biedt een goed antwoord op de gestelde woonneed.



## WOON-WIJS: EEN (T)HUIS OP MAAT

### HOGESCHOOL PXL

**Sleutelwoorden:** flexibel & modulair wonen, klavertje vier, ontwerpend onderzoek

**Timing:** Oktober 2021 – September 2022



#### Het project in een **NOTENDOP**

Hogeschool PXL realiseerde met het project “Woon-Wijs: een (t)huis op maat” een woontransformatie waarbij ze duurzaam omspringen met de Limburgse open ruimte en tegelijk een antwoord bieden op de altijd wijzigende woonvraag.

“KLAVERTJE 4” is een aanpasbare en uitbreidbare woonmodule die een antwoord biedt op de wijzigende gezinssamenstellingen en gezinsgrootte, op (tijdelijke) zorgvragen en op het tekort aan betaalbare woningen. Het onderzoek naar de mogelijkheden van dit concept in het kader van betaalbaar wonen maakte deel uit van dit innovatief project.



#### Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

Hogeschool PXL wilde draagvlak creëren voor dit flexibel en modulair woonmodel bij sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeentes. Een modulair concept, dat meegroeit met de behoeften van de bewoners, met de link naar betaalbaarheid en zorg. Dit woonconcept is ontworpen tot een buurtconcept zodat opschaaling en bouwefficiëntie mogelijk zijn. Ook dit is een innovatief gegeven in het Limburgse woonlandschap.



#### Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen?

Het project is gestart als een multidisciplinair onderzoeksproject binnen Hogeschool PXL. Bewoners zijn bevraagd naar hun noden (social work), zowel de gewone woonnoden als de zorgbehoefte (zorginnovatie). Van daaruit werd het ontwerpende onderzoek (bouw) opgestart, dat uiteindelijk heeft gezorgd voor de ontwikkeling van het innovatieve bouw- en buurtconcept, het “KLAVERTJE 4”.

De extra subsidie van “Innovatieve projecten wonen in Limburg” had tot doel een overzichtelijk dashboard te maken waar alle info makkelijk raadpleegbaar is. Dit heeft geresulteerd in de website: [www.woon-wijs.be](http://www.woon-wijs.be) waar het publiek de onderzoeksresultaten toegankelijk kan raadplegen.

Bijkomend hebben we de mogelijkheid gekregen om met deze subsidie verder te verdiepen in wooncoöperaties, cohousing en buurtontwikkelingen.







## Het **PROJECTVERLOOP:** van de start tot de output én een vervolg?

Het project is goed verlopen met een fijne samenwerking met de provincie Limburg. Bijsturingen waren niet nodig. Het "KLAVERTJE 4" geraakt stilaan bekend en heel wat partijen hebben hier al inspiratie opgedaan. Het vervolg...

- Zorgbadkamer (onderdeel van het bouwconcept): deze werd gebouwd in de aula van de campus Green & Tech in Diepenbeek (bezoek na afspraak);
- Tetraproject Vlaio: het "KLAVERTJE 4" is de hoofdcase waar de onderzoeksresultaten op worden toegepast, het project loopt van 1/11/2023 tot 31/10/2025;
- O & O-project Vlaio: het "KLAVERTJE 4" dient als basis om een circulair bouwconcept te onderzoeken en te ontwikkelen.



## **LEERKANSEN** voor Limburg: transfer en opschaling

Hogeschool PXL is ervan overtuigd dat "KLAVERTJE 4" een ontwerp is dat op termijn de gewone verkaveling kan vervangen. Onze provincie heeft een landelijk karakter en een behoefte voor een alternatief voor deze traditionele verkavelingen. Daarnaast speelt het project ook in op het schaarse betaalbare woonaanbod in Limburg en draagt het bij aan meer alternatieve woonvormen. Het implementeren van dit model bij sociale woonmaatschappijen en wooncoöperaties kan snelle verschuivingen in het betaalbare aanbod (door opschaling en bouwindustrialisatie) teweegbrengen.



## Wat zijn de **KRITISCHE SUCCESFACTOREN** van het project?

- Door een visuele en inhoudelijke voorstelling te maken is het concept van "KLAVERTJE 4" begrijpbaar en toegankelijk gemaakt;
- De multidisciplinaire samenwerking was nodig om de juiste noden te detecteren en om te zetten;
- Stap voor stap oude denkpatronen kunnen loslaten, zodat er plaats is voor betere en andere woonoplossingen.



## DUOKOOP

# ONESTO KREDIETMAATSCHAPPIJ NV

**Sleutelwoorden: betaalbaar wonen, splitsing grond en eigendom**

**Timing: Januari 2022 – Juli 2023**



### Het project in een **NOTENDOP**

Via het project “Duokoop” heeft de sociale kredietmaatschappij Onesto een generiek concept ontwikkeld dat voor de Limburger met een modaal inkomen en een bescheiden vermogen duurzaam wonen betaalbaar maakt.

Onesto vertrok vanuit een proefproject om het recht van opstal toe te passen bij de realisatie van bescheiden en energiezuinige nieuwbouwwoningen. Binnen een privaat vastgoedproject werd van een afgewerkte, bescheiden halfopen bebouwing de grond gekocht door een investeerder, terwijl de woning verworven werd door de bewoner die een recht van opstal verkreeg. In de overeenkomst werd een koopoptie opgenomen waardoor de bewoner later de grond kan aankopen tegen een vooraf bepaalde prijs om zo in twee stappen volle eigenaar te worden. Onesto verstreekte voor de aankoop van het opstal een hypothecaire lening.

De opgedane kennis is neergeschreven in een generiek model waarbij er aandacht is voor bestaande en nieuwe ervaringen en praktijken, de risico's, de optimalisatie van de techniek, de financiële meerwaarde en de juridische uitwerking.

Onesto geeft deze woonformule meer bekendheid bij partners en stakeholders om een uitrol op grotere schaal mogelijk te maken en om het aanbod aan duurzame en betaalbare woningen in Limburg te verhogen.



### Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

Nieuwbouw wordt stilaan onbereikbaar voor een groot deel van de burgers. Als ze eigenaar worden kopen ze daarom met hun beperkte budget noodgedwongen oudere woningen, zonder realistische perspectieven op een grondige renovatie.

In het verleden vond er een beperkt aantal lokale experimenten plaats rond opstalrecht en nieuwbouw. Hier gaf telkens een openbaar bestuur of een sociale huisvestingsmaatschappij de eigen gronden in opstal. Het grootste struikelblok bleek dat de bewoners die de opstal wilden financieren, een grote eigen inbreng nodig hadden en maar een hypotheeklening op relatief korte looptijd verkregen, zodat de oplossing in feite buiten het bereik van de beoogde doelgroep lag.

Onesto wilde met dit project deze techniek ook toepasbaar maken voor private woningbouw en een hypothecair aanbod uittesten dat ook openstaat voor mensen met een bescheiden eigen inbreng.

Onesto werkte een specifieke casus uit, ook op rekenkundig vlak, waarbij een goede locatie en duurzaam bouwen twee basiscriteria zijn.



## Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen met de focus op betaalbaarheid?

Door de subsidie kon samengewerkt worden met een gemengd projectteam waarbinnen juridische, financiële en sociale competenties gebundeld werden. Het liet ook toe om het project, de resultaten en de leerlessen ervan goed te documenteren, wat de basis vormt voor mogelijke latere opschaling. Op die manier werden niet alleen de slaagkansen verhoogd, maar ook de impact.



## Het **PROJECTVERLOOP**: van de start tot de output én een vervolg?

Voor de start van het project was er al een bewoner en een projectcase geselecteerd die voldeden aan de uitgetekende voorwaarden.

### Het project verliep vervolgens in verschillende fasen:

- Een desk research en marktonderzoek om gelijkaardige modellen in binnen- en buitenland te bestuderen, met oog voor de knelpunten en de succesfactoren;
- Het uittekenen van de juridische structuur, na samenstelling van het gemengde projectteam;
- Een financieel model uitwerken met oog voor de meerwaarde en risico's van alle betrokken stakeholders;
- Het opmaken van de ontwerpteksten in samenspraak met de notaris;
- Het realiseren van het experiment door het verlijden van de akte, met voorafgaand een breed overleg met de bewoner en de projectontwikkelaar;
- Een evaluatie van het experiment.

### In de loop van het project kwamen er diverse knelpunten naar boven die samen met de juridisch adviseur, de fiscalist en de notaris werden opgelost. Daarvan waren de belangrijkste:

- Het aansluiten van de contracten op de bestaande situatie, waarin er al een recht van opstal bestond tussen de verkopende grondeigenaar en de bouwheer/aannemer als opstalhouder;
- De zekerheid verwerven dat een transactie van opstal het voordeel van 6 % BTW bij sloop en herbouw niet in de weg stond;
- De formule uitwerken om een marktconforme en passende evolutie van de opstalvergoeding mogelijk te maken;
- Het financiële model verzoenen met de betaalbaarheidsdoelstelling in tijden van stijgende rentevoeten;
- De samenloop organiseren met de procedure die de verkopende grondeigenaar en de bouwheer voerden om diverse vergunningen te bekomen (verkaveling- en omgevingsvergunning) en de timing van de oplevering (met akkoord van de koper van het opstal).

Een succesvolle opschaling van het project is afhankelijk van een passend en continu aanbod van hypothecair krediet en van de beschikbaarheid van een investeerder die niet louter focust op financieel rendement maar ook de ESG-impact (Environmental, Social & Governance) ervan honoreert. In de huidige context ontbreken beide elementen. De resultaten blijven beschikbaar en nuttig om op te schalen als en zodra de context het toelaat.



## LEERKANSEN voor Limburg: transfer en opschaling

Zodra de context het toelaat kunnen Limburgse bouwpromotoren gebruikmaken van deze techniek. Het nodigt ook uit om een eigen model of variant te ontwikkelen en daarvoor mogelijke samenwerkingsverbanden te zoeken. Mogelijk biedt het perspectieven om voor nieuwbouwprojecten een bijkomend, nieuw cliënteel aan te trekken.

Het model, of elementen ervan, kunnen ook nuttig zijn voor woonmaatschappijen die betaalbare nieuwbouw aan een specifiek doelpubliek willen aanbieden. Het naast elkaar leggen van deze modellen is belangrijk om te blijven leren uit de verschillen en gelijkenissen.

Na verloop van tijd kan er ook gedacht worden aan een Limburgs investeringsfonds voor derde partijen die in de grond willen investeren.



## Wat zijn de KRITISCHE SUCCESFACTOREN van het project?

- Kies voor een gemengd projectteam dat niet alleen verschillende competenties bundelt, maar er ook voor zorgt dat het project van bij de start de doelstellingen van verschillende stakeholders verzoent;
- Richt de focus minder op theoretische modellen en meer op concrete experimenten. Uit de ervaringen en de evaluatie van deze kleine proeftuinen komen pas echte leerlessen;
- Bouw in het project bruggen tussen reguliere bouwondernemingen, zakelijke dienstverleners, sociale organisaties en publieke instanties voor kennisdeling die op zich al zorgt voor impact.



# COÖPERATIEF WONEN EN RENOVEREN IN DE MIJNCITÉ

## STAD BERINGEN / AGB

**Sleutelwoorden: coöperatief renoveren, erfgoed, tuinwijk**

**Timing: januari 2022 – januari 2024**



### Het project in een **NOTENDOP**

Onder de noemer “Koester de Mijncité” werd er in 2020 een masterplan voor Beringen-Mijn opgemaakt. Dit masterplan haalde belangrijke werkpunten aan om in te zetten op herstel van de mijncité. Momenteel is er een spreidstand tussen erfgoedwaarde, energetische renovatie en wooncomfort van de eigenaars/bewoners. De stad merkt dat de gewone renovatieaanpak onvoldoende is voor onze mijncité. Met het onderzoek “Coöperatief wonen en renoveren in de mijncité” werden er verschillende mogelijkheden onderzocht om het divers, betaalbaar en kwalitatief woningaanbod te verhogen. Ze bekeken of een coöperatief woonmodel een oplossing kan zijn voor de bestaande problematieken. Hieruit concludeerden ze dat een coöperatief model in de huidige context te complex of te innovatief is. Mogelijk zit er een oplossing in een tussenvorm met bijvoorbeeld een Community Land Trust (CLT), pandschap, ... De stad deelde de informatie met andere mijngemeenten. Zij staan voor gelijkaardige uitdagingen. Beringen onderzoekt hoe ze hierin kunnen samenwerken met andere betrokken partners.



### Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

Eigenaars/bewoners in de mijncité in Beringen staan voor een complexe uitdaging: hun woningen hebben een hoge renovatienood en dreigen energetisch onbetaalbaar te worden – de energiekosten lopen op zonder grondige renovatie. In de mijnwijken moet men rekening houden met de erfgoedwaarde en hieraan gekoppelde richtlijnen wat de renovatiekosten doet oplopen. Algemeen gesteld hebben de eigenaars/bewoners in de mijncité niet de nodige middelen om hierop in te zetten. Deze aspecten resulteren in een renovatieproblematiek voor de tuinwijk waar een eerder klassieke, individuele aanpak niet de nodige oplossingen biedt. Momenteel wordt er wel gerenoveerd maar eerder gefragmenteerd, niet kwalitatief of energetisch, zonder de nodige aandacht voor het erfgoedluik. Om die reden gaan ze op zoek naar een andere aanpak – een collectieve aanpak. Hierbij kwam de optie om een coöperatie op te stellen om de energetische renovaties van deze woningen te financieren/organiseren in beeld. Dat is nieuw in Limburg.



### Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen?

Het innovatieve karakter van het project maakte het niet mogelijk zonder subsidies. De stad Beringen had externe ondersteuning nodig om dit in detail te kunnen uitzoeken en uitwerken.







## Het **PROJECTVERLOOP:** van de start tot de output én een vervolg?

Het project is goed begeleid vanuit Architectuurwijzer. Het was een algemeen onderzoek dus de output is minder concreet dan bij andere projecten. Het geeft wel de nodige inzichten over welke aspecten relevant zijn om verder uit te werken. De stad kijkt nu vooral naar een samenwerking met de andere mijn gemeenten om het verder uit te zoeken.



## **LEERKANSEN** voor Limburg: transfer en opschaling

Vijf steden en gemeenten in Limburg kennen een mijnverleden met mijn cités, en hieraan gekoppeld het erfgoedverhaal. Ook zij staan voor complexe uitdagingen: het evenwicht bewaken tussen het behoud van erfgoed (van woningen tot openbaar domein) en het renoveren om kwaliteitsvol wonen te garanderen. Dit project kan in die zin een pilootproject zijn voor heel Limburg.



## Wat zijn de **KRITISCHE SUCCESFACTOREN** van het project?

- Expertise van externe actoren zoals Architectuurwijzer en SAAMO Limburg;
- Samenwerking tussen de verschillende interne diensten.





## SAMEN BOUWEN AAN WELZIJN EN WONEN

### INCLUSIE INVEST - KENNISCENTRUM WELZIJN, WONEN, ZORG - HEFBOOM - UHASSELT

**Sleutelwoorden: welzijn, (ont)zorgen, betaalbaar wonen**

**Timing: juli 2022 – september 2024 - maart 2026**



#### Het project in een **NOTENDOP**

Inclusie Invest wil samen met het Kenniscentrum WWZ, UHasselt en Hefboom begeleidingstrajecten opzetten ter ontzorging van Limburgse welzijns- en (woon)zorgorganisaties bij de ontwikkeling van bouwprojecten. Het doel hiervan is om innovatieve, kwalitatieve en betaalbare welzijns- en wonen-met-zorgprojecten in Limburg te realiseren voor mensen met een zorgvraag en een beperkt inkomen.

#### De 4 pijlers in ondersteuning zijn:

##### 1 Inhoudelijke Pijler

- Doel van het project en gebruik, zorgconcept
- Programma, bewonersprofielen, benodigde ruimte, organisatie
- Kwaliteitsbewaking
- Technische specificaties en prestatiecriteria

##### 2 Ruimtelijke Pijler

- Locatiekeuze en randvoorwaarden (ondergrond, bouwfysische staat, ...)
- Stedenbouwkundige inpassing
- Beeldende en architecturale vertaling van het welzijns- en (woon)zorgconcept
- Randvoorwaarden van externen (stedenbouw, brandweer, VIPA, ...)

##### 3 Zakelijke Pijler

- Financiële haalbaarheid
- Financieringswijze en structurering
- Juridische en fiscale aspecten
- Risicobeheersing

##### 4 Procesmatige Pijler

- Samenstelling bouwteam
- Timing en fasering
- Participatie en communicatie
- Partnerships en draagvlakcreatie



## Een **VERDERZETTING** van het project tot maart 2026

De organisaties van het project "Samen bouwen aan welzijn en wonen" gaan ondertussen samen verder onder de naam "Welzijnsbouwers" met de bedoeling om de werking structureel uit te bouwen in Limburg en de expertise in welzijn en wonen te verankeren. In hun begeleiding focussen ze op de relatie van de projecten en de buurt, het optimaal benutten van de site en het samen huisvesten van organisaties die niet meteen voor de hand liggen. Door de opgedane expertise te verwerken in een "good practices"- cahier kunnen ze inspiratie bieden en beter uitleggen wat de ondersteuning kan betekenen.



## Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

Dit project wil innovatie brengen op drie manieren: innovatie voor de bewoners, innovatie door samen te werken en innovatief nadenken over de toekomstvisie rond wonen en zorg in Limburg. "Samen bouwen aan welzijn en wonen" legt de expertise van alle partners samen om zo een toekomstvisie voor de sector te realiseren, die resulteert in betaalbaar en kwalitatief wonen voor de bewoners. Aangezien de doelgroepen van deze projecten meestal focussen op mensen met zorgnood, is betaalbare en aangepaste huisvesting een must. De nood van elk project is anders en vereist maatwerk om de sociaal-ruimtelijke inplanting te optimaliseren.



## Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen met de focus op betaalbaarheid?

De steun van de provincie Limburg biedt Welzijnsbouwers niet alleen zichtbaarheid en vertrouwen, maar ook de broodnodige tijd om aan prospectie te doen. Dit betekent dat de organisatie nieuwe contacten kan leggen, een eerste denkoefening kan uitvoeren en zelfs al een schets kan maken als startpunt. Daarnaast creëert deze steun de mogelijkheid om samen te zitten, niet alleen met externe partners maar ook intern, om projecten vanuit verschillende invalshoeken te bekijken. Dit geeft Welzijnsbouwers de kans om elkaar beter te leren kennen en om van elkaars expertise te profiteren, wat de samenwerking en de kwaliteit van de projecten naar een hoger niveau tilt.



## In welke **PROJECTFASE** zit het project?

Ondertussen zijn er meer dan 30 contacten gelegd met mogelijke partners voor de ontwikkeling van nieuwe welzijns- en wonen-met-zorgprojecten, wat meer is dan oorspronkelijk verwacht. Het effectief opstarten van intensievere begeleidingstrajecten verloopt echter moeizamer. Dit blijkt uitdagend te zijn op verschillende vlakken: inhoudelijk, ruimtelijk, zakelijk en procesmatig.

Het doel was om een lerend netwerk te creëren, waarin zij een sleutelrol vervullen bij het delen van kennis. Het blijkt echter uitdagender dan verwacht om partijen daadwerkelijk samen te brengen. Bovendien is het lastig om kleine adviezen betaald te krijgen, wat de haalbaarheid van dit proces onder druk zet.



## **LEERKANSEN** voor Limburg: transfer en opschaling

Limburg kan leren van dit project via de trajecten met onder andere jeugdorganisaties, de gemeente As en de kerkraad van Kolderbos. Overleg met WIL en Dubo-Limburg bevestigt dat de projectaanpak een duidelijke meerwaarde biedt. De focus ligt op het koppelen van zorgvisies aan infrastructuur, inclusie en diversiteit als kracht benutten, en werken met duurzame, ethische financiële modellen.

Opschaling kan gerealiseerd worden door meer kleinschalige, inclusieve projecten te ontwikkelen. Dit binnen het kader van zorgzame buurten waarin bewoners, organisaties en lokale besturen samenwerken aan toekomstgerichte woon- en zorgmodellen. De stijgende bouwkosten maken betaalbaar wonen uitdagender, wat vraagt om innovatieve en out-of-the-box oplossingen.



## Wat zijn de **KRITISCHE SUCCESFACTOREN** van het project?

- Van een unieke zorgvisie naar een passend projectconcept voor de infrastructuur;
- Inclusie en diversiteit als kracht;
- Kleinschaligheid, ook binnen grootschalige projecten;
- De blik verruimen naar een multifunctioneel en verrijkend programma;
- Financiering via ethische financiële modellen;
- Naar een duurzaam en zorgzaam project dat bijdraagt tot een zorgzame buurt.



## ABBEYFIELDWONEN IN LIMBURG: HET EERSTE HUIS IN HASSELT

### ABBEYFIELD VLAANDEREN

**Sleutelwoorden:** cohousing, 55-plussers, coöperatief wonen

**Timing:** september 2022 – december 2024



#### Het project in een **NOTENDOP**

Abbeyfield Vlaanderen onderzoekt de haalbaarheid van een eerste cohousingproject in Limburg op maat van 55-plussers waarbij de bewoners hun eigen stek hebben en daarnaast ruime gemeenschappelijke ruimten delen. De bewoners beheren hun huis zelfstandig.

Hiertoe werkt Abbeyfield Vlaanderen diverse activiteiten uit zoals het Abbeyfieldcafé om mensen te informeren. De beoogde locatie in Hasselt is momenteel nog niet vrijgegeven, daarom zoekt Abbeyfield ook naar andere locaties in Hasselt en in andere gemeenten in Limburg.



#### Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

Abbeyfield heeft al verschillende huizen in België, maar nog geen in Limburg. Een concreet Abbeyfieldhuis in Limburg kan de deur openen naar meerdere huizen op verschillende locaties in de provincie. Zo'n huis is nieuw voor Limburg, waardoor het woonaanbod voor oudere volwassenen diverser wordt. Het concept is gericht op personen die willen samenwonen en een aantal kosten willen delen. Door duurzamer om te springen met ruimtegebruik, zoals bijvoorbeeld het delen van een logeerkamer, een grote leefruimte en wasplaats, kunnen ze deze kosten drukken.



#### Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen met de focus op betaalbaarheid?

Deze subsidie heeft toegelaten om een haalbaarheidsstudie te doen over de mogelijkheid om in Limburg een Abbeyfieldhuis op te starten. De subsidie zorgde voor de noodzakelijke middelen.







## Het **PROJECTVERLOOP:** van de start tot de output én een vervolg?

Het project is niet verlopen zoals de organisatie verwacht had door het wegvallen van de locatie die ze voor ogen hadden. Hierdoor hebben ze de aanpak moeten wijzigen om een haalbaarheidsstudie “zonder locatie” te kunnen voeren en daarnaast ook op zoek te gaan naar een nieuwe locatie. Dankzij een goede samenwerking met de provincie Limburg en een beginnend lokaal netwerk hebben ze goede vooruitgang kunnen boeken. Ze hebben veel geleerd uit de sensibiliseringsacties en campagnes die ze voerden. Met deze inzichten heeft Abbeyfield een sterke basis voor de uitbouw van een toekomstig project. Ze hopen begin 2025 iets te kunnen concretiseren.



## **LEERKANSEN** voor Limburg: transfer en opschaling

Het is de ambitie van Abbeyfield Vlaanderen om in Limburg meerdere huizen op te starten. Dit pilootproject in Limburg moet bijdragen aan de mindshift van “ik weet wat cohousing is” tot “ik zie cohousing als een volwaardig alternatief voor mezelf”. Het informeren en sensibiliseren van oudere volwassenen moet bijdragen tot een groter aanbod woonmogelijkheden voor deze doelgroep.



## Wat zijn de **KRITISCHE SUCCESFACTOREN** van het project?

- De mate waarin het woonmodel gekend is in de regio;
- De locatie is cruciaal;
- De woonkost (prijs) voor de bewoners;
- De mate waarin het ingeburgerd is en dus ook kan terugvallen op een lokaal netwerk.



# EEN RICHTLIJNENKADER VOOR DE HUISVESTING VAN TIJDELIJKE BUITENLANDSE WERKNEMERS

## IGS WOONFOCUS 2.0

**Sleutelwoorden:** huisvesting, arbeidskrachten, richtlijnenkader

**Timing:** september 2022 – augustus 2025



### Het project in een **NOTENDOP**

De intergemeentelijke samenwerking Woonfocus 2.0 werkt een richtlijnenkader uit voor de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers. De gemeenten Maasmechelen, Houthalen-Helchteren en Heusden-Zolder hebben nood aan een beter zicht op de woonvraag voor huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers. Zij willen een antwoord kunnen bieden aan ontwikkelaars, werkgevers en ontwerpers die goede en correcte huisvesting voor buitenlandse werkkrachten willen voorzien.

Door overlegtafels te organiseren met alle relevante actoren en stakeholders (gemeenten, werkgevers, ontwikkelaars, huisvesters én werknemers) brengen ze de noden in kaart en formuleren ze gemeenschappelijke doelen. Architecturale ontwerpen van studenten architectuur bieden inspiratie voor kwalitatieve woonoplossingen voor buitenlandse arbeiders. Samen met dit gevormde netwerk worden aanbevelingen gedaan naar alle actoren, beleidsdomeinen en -niveaus. Deze aanbevelingen worden gedeeld met andere lokale besturen. IGS Woonfocus 2.0 vertaalt dit daarna naar een gemeentelijke visie en concrete praktijk.



### Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

Tijdelijke buitenlandse werknemers zijn een groeiend fenomeen in de Europese economie. Toch wordt in het beleid de huisvesting ervan nog niet als deel gezien van het totale woonaanbod. Gemeenten merken het fenomeen op bij de aanpak leegstand, woningkwaliteit, ruimtelijke ordening en soms ook door meldingen van burens. Zij hebben, behalve handhavende instrumenten, nog weinig in handen om deze huisvesting te sturen of te faciliteren. IGS Woonfocus 2.0 neemt het thema constructief op, waarbij ze alle actoren betrekken tijdens het uitwerken van het richtlijnenkader.

In het richtlijnenkader is kernversterking telkens de uitgangshouding. De huisvesting van de arbeidskrachten wordt afgestemd op maat van de kern, met respect voor het bestaande woonweefsel en de context van de omgeving. Via het ontwerpend onderzoek zoeken ze ze naar kwalitatieve woonoplossingen voor deze doelgroep in het onderbenut patrimonium van de gemeentes.





## Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen met de focus op betaalbaarheid?

Het project is enkel mogelijk dankzij de subsidie binnen de innovatieve projecten, en met cofinanciering van de gemeenten, Wonen in Vlaanderen en de projectuitvoerder Stebo vzw. Door deze subsidie kan een langdurig en intensief proces met het netwerk van stakeholders opgezet worden, om zo een gedragen resultaat te bekomen.



## In welke **PROJECTFASE** zit het project?

Alle overlegtafels en de ontwerp oefening van studenten zijn afgerond. De aanbevelingen werden geformuleerd en gedeeld op diverse fora in 2024: een eigen netwerkmoment, de Limburgse Woonacademie en de Overlegtafel van Wonen in Vlaanderen. Een publicatie met aanbevelingen is in opmaak. De vertaling naar concrete handvaten voor de gemeenten in het werkingsgebied is opgestart.



## **LEERKANSEN** voor Limburg: transfer en opschaling

De aanbevelingen, gebaseerd op de wensen en noden van alle betrokkenen en bestaande regelgeving, bieden andere Limburgse gemeenten inspiratie om zelf hiermee aan de slag te gaan en een eigen visie te ontwikkelen. Het fenomeen is gemeentegrensoverschrijdend. Ook hogere overheden binnen verschillende beleidsdomeinen erkennen door dit proces de impact van het fenomeen en kunnen aan de slag met deze aanbevelingen.



## Wat zijn de **KRITISCHE SUCCESFACTOREN** van het project?

- Het inzicht dat sommige vragen niet opgepakt kunnen worden binnen de reguliere werking;
- De partners waren vóór de indiening al betrokken bij de planning en de inhoud van het project;
- De vooropgestelde timing en stappen van het project zijn een houvast, maar moeten bijgestuurd kunnen worden als er zich opportuniteiten voordoen, zolang dit bijdraagt tot het behalen van de vooropgestelde doelen.



# BETAALBAAR PRIVAAT HUREN: TOOLS VOOR EEN DATAGEDREVEN LOKAAL WOONBELEID

## HOGESCHOOL PXL

**Sleutelwoorden:** private huurmarkt, betaalbaar wonen, onderzoek

**Timing:** Oktober 2022 – September 2025



### Het project in een **NOTENDOP**

Hogeschool PXL wil een datagedreven lokaal woonbeleid faciliteren om de omvang van de nood aan kwalitatieve en betaalbare woningen op de private huurmarkt in kaart te krijgen.

De steden Hasselt en Genk ervaren ook een groeiende lacune in het aanbod van betaalbare woningen op de lokale private markt en zetten mee hun schouders onder de concrete implementatie van deze tool.

De uitwerking van het project bestaat uit de inventarisatie en optimalisatie van gegevensbronnen, de installatie van een klankbordgroep en de opmaak van een handleiding die het mogelijk maakt om de data te interpreteren op lokale en specifieke sites.

Dit instrument is er op gericht om een vraaggestuurd aanbod mee vorm te geven. De bedoeling is om dit instrument uit te dragen naar alle Limburgse gemeenten om hen te ondersteunen in het voeren van een betaalbaar en kwalitatief woonbeleid.



### Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

Het project is vernieuwend voor Vlaanderen in die zin dat het direct bruikbare instrumenten ontwikkelt voor lokale besturen om het betaalbaar privaat huuraanbod mee te sturen. Het instrument ent op een grondige analyse van de specifieke lokale huurwoningmarkt en definieert de betaalbaarheid van de huurmarkt voor iedere gemeente. Daarmee kunnen gemeenten beter in dialoog gaan met projectontwikkelaars en effectiever optreden als regisseur van het lokale woonbeleid.



### Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen met de focus op betaalbaarheid?

Dankzij de subsidie kan ruimte vrijgemaakt worden om de noodzakelijke onderzoeksactiviteiten uit te rollen met het oog op het ontwikkelen van het instrument: literatuuronderzoek naar (mogelijkheden en beperkingen van) wetenschappelijke betaalbaarheidsindicatoren, de screening van (mogelijkheden en beperkingen van) gegevensbronnen die reeds gebruikt worden in onderzoek naar en bredere communicatie over betaalbaar wonen, het interviewen van data-experts die met relevante gegevensbronnen vertrouwd zijn, het schrijven van aanvragen voor (publiek niet beschikbare) microdata met het oog op het bekomen van nieuwe koppelingen van gegevensbronnen om betaalbaarheidsindicatoren te kunnen samenstellen voor analyse op gemeentelijk niveau, het cleanen en analyseren van de bekomen microdata, en het verder ontwikkelen van een instrument dat bruikbaar is voor steden en gemeenten.







## In welke **PROJECTFASE** zit het project?

Er werd een overzicht opgesteld van mogelijkheden en beperkingen van relevante gegevensbronnen, die de vereiste informatie geven die nodig is om betaalbaarheid op een wetenschappelijk correcte manier te meten. Daarbij werd ook rekening gehouden met de specifieke knelpunten en desiderata gesignaleerd vanuit het lokale woonbeleid. Op basis van deze evaluatie werd een Statbel-dossier geschreven voor de aanvraag van specifieke microdata die voor lokale huurmarkten een zo correct mogelijk beeld kunnen geven van betaalbaarheidsevoluties. Van zodra de microdata aangeleverd worden, kan gestart worden met de cleaning en analyse van de bekomen gegevens.



## **LEERKANSEN** voor Limburg: transfer en opschaling

De steden Hasselt en Genk hebben mee hun schouders gezet onder dit project van Hogeschool PXL. Doordat de tools ook effectief in de praktijk worden getest en gebruikt door deze steden, kan de opschaling naar de rest van de Limburgse gemeenten vlot verlopen. Op die manier wordt het project ingezet om de hele betaalbare Limburgse private huurmarkt in kaart te brengen.



## Wat zijn de **KRITISCHE SUCCESFACTOREN** van het project?

- Wetenschappelijkheid van betaalbaarheidsindicatoren;
- Kwaliteit (volledigheid, betrouwbaarheid, actualiteit) van relevante gegevensbronnen;
- Opportuniteiten voor ontsluiting van relevante gegevensbronnen;
- Breder draagvlak voor datagedreven woonbeleid.



## HERSTELONDERSTEUNEND WONEN

### BESCHUT WONEN NOOLIM "CAMPUS DE OVERSTAP"

**Sleutelwoorden:** ASS, studio-wonen, onderzoek, betaalbaar wonen

**Timing:** oktober 2023 – december 2026



#### Het project in een **NOTENDOP**

Beschut Wonen is een aangepaste woonvorm voor mensen met een psychische kwetsbaarheid die tijdelijk of permanent nood hebben aan ondersteunende woonbegeleiding en activering. De organisatie wordt ook steeds vaker geconfronteerd met de aanmelding van cliënten met een Autisme Spectrum Stoornis. Zij hebben door hun problematiek nood aan een gespecialiseerde woon- en werkomgeving.

Aan de campus in Bilzen heeft de organisatie de ruimte om bijkomende wooneenheden te realiseren, waar hun cliënten betaalbaar kunnen wonen. Op dit moment schuift de organisatie studiomaten, gecombineerd met weldoordachte ingerichte gemeenschappelijke ruimtes als meest ideale woonvorm naar voren. Een bevraging van de doelgroep zal deze hypothese al dan niet bevestigen. De sociaal-ruimtelijke verbondenheid van de campus met de omgeving maakt ook deel uit van de studie.



#### Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

De reguliere woonmarkt heeft onvoldoende aanbod om personen met een psychische kwetsbaarheid betaalbaar en kwalitatief te huisvesten. Hierdoor komt de betaalbaarheid van het wonen voor deze doelgroep in het gedrang. Door de studio's te ontwikkelen in eigen beheer en hier innovatief over na te denken, kan de organisatie een betaalbaar en aangepaste wooneenheid aanbieden aan haar bewoners. Bovendien is groepswoonvorm voor de doelgroep niet altijd ideaal, zo blijkt uit ervaring van Beschut Wonen Noolim cliënten met een ASS-problematiek ondervinden nog meer de nadelen van samenwonen met anderen. Zij hebben net nood aan structuur, duidelijke afspraken, stabiliteit en zo weinig mogelijk veranderingen in de levenssituatie. Daarom zoekt Beschut Wonen naar een gepaste woonvorm die het best aanleunt bij de wensen en noden van haar doelgroep.

Het project heeft aandacht voor een bredere ruimtelijke visie. Door compact te bouwen met collectieve functies op een centrale ligging in Munsterbilzen, wordt er op kwalitatieve wijze verdicht. Het project kan een brug leggen tussen het Medisch Centrum Sint Jozef (MCSJ), de dorpskern van Munsterbilzen, de nabijgelegen school, ... om zo voor meer inclusiviteit en solidariteit te zorgen.





## Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen met de focus op betaalbaarheid?

Zonder deze subsidie zou er traditioneler gedacht worden en enkel binnen de eigen organisatie. Nu wordt er een degelijke, uitgebreide voorstudie gemaakt in samenspraak met meerdere externe partners. Ze zetten een traject uit met een projectgroep. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden goed in kaart gebracht. Door o.a. de organisatie van een klankbordgroep denken we dieper na over woonbehoeftes en woonwensen. Ze verzamelen relevant studiemateriaal uit andere inspirerende projecten en denken goed na over de haalbaarheid. Welzijnsbouwers ondersteunt het ontwerpproces.



## In welke **PROJECTFASE** zit het project? (november 2024)

De organisatie heeft voor dit project een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met het Kenniscentrum WWZ. Ze zetten het traject uit op een tijdlijn en brainstormen over alle mogelijke betrokken partners in het project. Zo planden ze al een overleg in met MCSJ voor het masterplan en met de verantwoordelijke voor de watertoets. Een overleg met Wonen in Limburg en met de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad Bilzen staat in de nabije toekomst op de planning.



## **LEERKANSEN** voor Limburg: transfer en opschaling

Het onderzoek naar de ruimtelijke vertaling van de woonwensen van mensen met ASS en/of psychische kwetsbaarheid kan in vele opzichten verbreed worden. Bepaalde inzichten van het onderzoek kunnen ook interessant zijn voor andere doelgroepen met andere (zorg-)noden en woonwensen. Deze bevindingen kunnen als handleiding dienen voor Limburgse organisaties die voor dezelfde uitdaging staan.



## Wat zijn de **KRITISCHE SUCCESFACTOREN** van het project?

- Met alle mogelijke partners die bij het traject betrokken kunnen worden, in contact komen;
- Het afstemmen met de stad om de noden van de buurt beter in kaart te brengen;
- Het opzoeken van reeds gevoerde onderzoeken bij de doelgroep of een soortgelijke.



# INTEGRALE WIJKTRANSFORMATIE WONEN IN LIMBURG

## LABLAND VZW

**Sleutelwoorden: sociaal wonen, wijktransformatie, masterplan, betaalbaar wonen**

**Timing: september 2024 – augustus 2025**



### Het project in een **NOTENDOP**

Het doel van dit project is om een praktijkexperiment in de steigers te zetten voor een integrale duurzame transformatie van een Limburgse sociale woonwijk. Met dit project willen LabLand en Wonen in Limburg bestaande kennis en onderzoek bundelen en een innovatief ontwerpmodel uitwerken met als output een masterplan voor de integrale aanpak van een concrete woonwijk.

Het masterplan biedt antwoorden op diverse maatschappelijke uitdagingen, zoals het creëren van een bijkomend divers en betaalbaar woonaanbod, de nood aan een versnelde energetische en circulaire renovatie van het bestaande patrimonium, beter ruimtegebruik, klimaatadaptatie, mobiliteit en het versterken van sociale cohesie. Dit masterplan vormt de basis voor Wonen in Limburg om een aanbesteding in de markt te zetten richting realisatie.



### Wat is de **AANLEIDING** om het project op te starten?

De aanleiding voor het project is de vaststelling dat een groot deel van de Limburgse sociale woonwijken verouderd is en niet is aangepast aan de klimaatuitdagingen. Ook de bewoners in de wijken verouderen en de samenstelling van de huishoudens wijzigt. Het gros van de huizen is gebouwd op maat van klassieke gezinnen, terwijl die niet langer het dominante type huishouden zijn. Er zijn vandaag meer één- en tweepersoonshuishoudens en prognoses geven aan dat die trend zich de komende decennia zal voortzetten. De bestaande woningen zijn niet aangepast aan de zorgnoden van oudere bewoners en de beschikbare ruimte wordt niet optimaal benut. Bovendien is er een tekort aan sociale woningen. Het project introduceert een innovatief ontwerpmodel om bovenstaande uitdagingen in eenzelfde beweging aan te pakken.



### Waarom **INTEKENEN** op een innovatief project wonen met de focus op betaalbaarheid?

Sloop en vervangbouw is vandaag de meest courante praktijk bij de integrale aanpak van verouderde sociale woonwijken. Het is niet altijd de meest duurzame. Deze subsidie is nodig om een alternatief renovatiemodel te onderzoeken op maat van Wonen in Limburg en in de praktijk uit te testen op een wijk waar het merendeel van de woningen in handen is van de maatschappij. De subsidie laat ook toe om te onderzoeken wat de voordelen kunnen zijn voor private eigenaars in de wijk die in het verleden een woning kochten van de maatschappij.







## In welke **PROJECTFASE** zit het project?

Het project is opgestart. LabLand en Wonen in Limburg stelden een projectplanning op. Tot op heden waren er geen bijsturingen nodig. Het project zit in de eerste fase:

- LabLand voert in deze fase een literatuuronderzoek uit. Er zijn in Limburg en in de rest van Vlaanderen al diverse experimenten opgezet. Er ligt ook al redelijk wat onderzoek op de plank.
- Wonen in Limburg stelde in overleg met LabLand een longlist op van een tiental potentiële interessante wijken in de provincie Limburg. Voor een aantal wijken is of loopt er een stedenbouwkundige studie of RUP. LabLand onderzoekt of er verder gewerkt kan worden op deze ruimtelijke kaders, dan wel dat deze eerder een beperking vormen.
- In december wordt de longlist teruggebracht tot een shortlist van drie projecten. Als afwegingskader hiervoor wordt een set criteria gehanteerd die wordt opgesteld door LabLand.



## **LEERKANSEN** voor Limburg: transfer en opschaling

Het resultaat van het project is een masterplan dat Wonen in Limburg in staat stelt om een aanbesteding richting realisatie in de markt te zetten. De aanpak en leerlessen zijn opschaalbaar naar andere wijken van de woonmaatschappij en, bij uitbreiding, naar andere niet-sociale wijken in Limburg.



## Wat zijn de **KRITISCHE SUCCESFACTOREN** van het project?

- Het merendeel van de woningen in de wijk is eigendom van de maatschappij;
- Actieve medewerking van de administratie van de stad of gemeente en politiek draagvlak;
  - Het ontwerpmodel valt of staat met de medewerking van een gemeentelijk bestuur. Het project streeft naar een integrale aanpak waarbij gewenste ruimtelijke ingrepen in eenzelfde beweging ook oplossingen aanreiken voor de klimaatuitdagingen, de veranderende samenstelling van huishoudens, welzijn en het versterken van sociale dynamieken. De projectambities reiken aan verschillende beleidsdomeinen. Er is nood aan een centraal aanspreekpunt bij de stad of gemeente;
  - Een duidelijke visie op woonbeleid: wat is de beleidsmatig gewenste woonbehoefte? Erkennen van de nood aan een divers woonaanbod;
  - Indien nodig, flexibele omgang met de regelgeving.
- Betrekken van bewoners en - indien mogelijk - toekomstige bewoners als actieve partners. Een heldere procesaanpak en communicatie zijn hierbij noodzakelijk.

## CONTACTGEGEVENS

Wil je graag meer informatie over de projecten?

Neem gerust contact op met de contactpersonen van de betrokken organisaties of raadpleeg hun website.

### **Gemeenschappelijk wonen op een historische site**

- Contactpersoon: Sabine Vanslembrouck
- Mail: [info@abtshof.be](mailto:info@abtshof.be)
- Website: [www.abtshof.be](http://www.abtshof.be)

### **Vivos Artes**

- Contactpersoon: Kim Wouters, directeur MenS deelwerkingsgebied Zuid
- Mail: [kim.wouters@wil.be](mailto:kim.wouters@wil.be)
- Website: [www.wil.be](http://www.wil.be)

### **Woon-Wijs: een (t)huis op maat**

- Contactpersoon: Veerle Custers
- Mail: [veerle.custers@pxl.be](mailto:veerle.custers@pxl.be)
- Website: [www.woon-wijs.be](http://www.woon-wijs.be)

### **Duokoop**

- Contactpersoon: Hans Vermeulen
- Mail: [hans.vermeulen@onesto.vlaanderen](mailto:hans.vermeulen@onesto.vlaanderen)
- Website: [www.onesto.vlaanderen/nl/duokoop](http://www.onesto.vlaanderen/nl/duokoop)

### **Coöperatief wonen en renoveren in de mijncité**

- Contactpersoon: Jente Van Coillie
- Mail: [jente.vancoillie@beringen.be](mailto:jente.vancoillie@beringen.be)
- Website: [www.beringen.be](http://www.beringen.be)

### **Samen bouwen aan welzijn en wonen**

- Contactpersoon: Jeroen Dries
- Mail: [jeroen.dries@kenniscentrumwwz.be](mailto:jeroen.dries@kenniscentrumwwz.be)
- Website: [www.kenniscentrumwwz.be/wonen](http://www.kenniscentrumwwz.be/wonen) | [www.hefboom.be](http://www.hefboom.be) | [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be)

**Abbeyfieldwonen in Limburg**

- Contactpersoon: Nadine Gregoor
- Mail: [nadine.gregoor@abbeyfield.be](mailto:nadine.gregoor@abbeyfield.be)
- Website: [www.abbeyfieldvlaanderen.be](http://www.abbeyfieldvlaanderen.be)

**Een richtlijnenkader voor de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers**

- Contactpersonen: Hilde Van Ransbeke, Frouwke Bormans, An Dreesen (Stebo vzw)
- Mail: [wonen@stebo.be](mailto:wonen@stebo.be)
- Website: [www.stebo.be](http://www.stebo.be)

**Betaalbaar privaat huren: tools voor een datagedreven lokaal woonbeleid**

- Contactpersoon: Inge Pasteels
- Mail: [inge.pasteels@pxl.be](mailto:inge.pasteels@pxl.be)
- Website: [pxl-research.be](http://pxl-research.be)

**Herstelondersteunend wonen**

- Contactpersoon: Ronny Damen
- Mail: [ronny.damen@bwnoolim.be](mailto:ronny.damen@bwnoolim.be)
- Website: [www.bwhetveer.be](http://www.bwhetveer.be)

**Integrale wijktransformatie Wonen in Limburg**

- Contactpersoon: Merijn Van den Eede
- Mail: [merijn@labland.be](mailto:merijn@labland.be)
- Website: [www.labland.be](http://www.labland.be)





## TIPS

Uit de verschillende projecten kan je enkele algemene dingen leren. Hou de volgende tips in het achterhoofd wanneer je je project indient bij de volgende subsidieoproep.

- 1. De tijd vliegt!** Stel een duidelijke timing op en bewaak de te nemen stappen. Stuur bij waar nodig. Vergeet ook niet om wijzigingen terug te koppelen aan je provinciale dossierbehandelaar.
- 2. Heb je al een back-up gemaakt?** Regelmatig opslaan is belangrijk, maar ook het briefen van een tweede persoon, een back-up, is essentieel. Zo blijft het project lopen, ondanks de verrassingen die het leven brengt.
- 3. Wat maakt ons sterk?** Teamwerk. Een goede samenwerking kan wonderen verrichten. Denk niet alleen aan een nauwe samenwerking met interne personen of gemeentelijke diensten, maar ook een overleg met externe experts kan versterkend werken.
- 4. Klankbord "in the mix".** Kom van je eiland af en stel een klankbordgroep samen, waar de verschillende stakeholders van je project vertegenwoordigd zijn. Het is belangrijk dat je deze mensen met verscheidene competenties samenbrengt en ermee terugkoppelt. Dit zorgt uiteindelijk voor een breed gedragen project.
- 5. Communicatie is key.** Een goede communicatie staat aan de basis van ieder project. Stel bij voorkeur een communicatieplan op dat weergeeft hoe belangrijke informatie tijdens het project gecommuniceerd wordt. Wie zal welke informatie op welk moment ontvangen? Vergeet hierbij zeker het provinciebestuur niet.

## MEER INFORMATIE

Kriebelt het al om zelf aan de slag te gaan? Raadpleeg het subsidiereglement op het e-loket van de provinciale website [www.limburg.be/e-loket](http://www.limburg.be/e-loket) om te kijken of je organisatie en je project aan de voorwaarden voldoen. Op de website kan je ook enkele FAQ's terugvinden. Mail naar [wonen@limburg.be](mailto:wonen@limburg.be) indien je bijkomende vragen hebt over de subsidie "Innovatieve Projecten Wonen".

**Colofon**

Uitgave de deputatie van de provincieraad van Limburg  
Jos Landmeeters, gouverneur  
Inge Moors, Laura Olaerts, Igor Philtjens,  
Tom Vandeput, gedeputeerden en  
Wim Schoepen, provinciegriffier

**Auteurs**

Julie Awouters  
Heidi Frederix  
Ruimtelijke Planning en Wonen, provincie Limburg

**Vormgeving**

Jan Beulen  
Informatie en Communicatie, provincie Limburg

**Fotografie**

Robin Reynders  
Informatie en Communicatie, provincie Limburg  
tenzij anders aangegeven

**Druk**

printkamer, Directie Facilitair Beheer,  
provincie Limburg

**Verantwoordelijke uitgever**

Vera Boesmans  
Provincie Limburg  
Afdeling Ruimtelijke Planning - Wonen  
Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt, [wonen@limburg.be](mailto:wonen@limburg.be)

Met oprechte dank aan alle projectverantwoordelijken  
voor hun constructieve bijdrage.

**Depotnummer**

D/2025/5.857/01



