



Dag van de sociale huurder
2025

Inleiding	4
Cijfers en feiten over sociale huisvesting in Vlaanderen	5
• Algemene staat van de woningen	5
• Energiezuinigheid en energiearmoede	5
Betrokkenheid als sleutel tot kwalitatief wonen	7
• Betrokkenheid bij onderhoud & herstellingen, renovatie en nieuwbouw	7
• Recht op kwalitatief en betaalbaar wonen en met aandacht voor transparant overleg	8
• Duurzaam en kwalitatief wonen: samen met de huurder	10
Onderhoud en herstellingen	11
• Informatie en duidelijke communicatie	11
• Vlot, duidelijk en respectvol geregeld	12
• Snelheid, kwaliteit en ondersteuning	14
• Preventief onderhoud	15
Structurele renovaties	17
• Voor gezonde en energiezuinige woningen	17
• Renovatie: communicatie, transparantie en betrokkenheid	18
• Ondersteuning tijdens renovaties	20
• Kwaliteitscontrole tijdens renovatie en bij oplevering	21
• Modulair renoveren	21
• Beheersbare huurprijsstijging na renovatie	22
• Renovatie of afbraak: hoe wordt die keuze gemaakt?	23
Nieuwbouw	24
• Kwaliteit, duurzaamheid en visie	24
• Toegankelijkheid en rationeel ruimtegebruik	26
• Opvolging en onderhoud na oplevering	27
• Praktisch comfort en leefkwaliteit in het ontwerp	29
• Huurdersbetrokkenheid: ervaring is expertise	30
Leefomgeving: meer dan alleen de buitenruimte	31
Conclusie	33
Aanbevelingen	34

Inleiding

Het recht op wonen betekent onder meer dat **iedereen toegang heeft tot een goede, veilige en gezonde woning**. Dat geldt zeker ook voor sociale huurders. Hoewel de kwaliteit van sociale woningen de laatste jaren is verbeterd, is er nog steeds werk aan de winkel. Toch willen we ook het idee bestrijden dat alle sociale woningen slecht zouden zijn.

Als sociale huurders willen we onze ervaringen delen en constructieve voorstellen doen om de woonkwaliteit in de sociale huur te verbeteren. Dit dossier bundelt die voorstellen, aangevuld met cijfers, getuigenissen en aandachtspunten.

Het dossier is opgebouwd rond thema's die bepalend zijn voor de kwaliteit van sociale woningen:

- **Betrokkenheid als sleutel tot kwalitatief wonen:** inspraak in beslissingen over woning en buurt
- **Onderhoud en herstellingen:** tijdig en correct uitvoeren van taken en het belang van goede afspraken
- **Renovatie:** de nood aan kwalitatieve renovaties en een efficiënte planning
- **Nieuwbouw:** het belang van kwalitatieve nieuwbouwprojecten die voldoen aan de behoeften van huurders;
- **Leefomgeving:** de rol van een goed ingerichte en onderhouden leefomgeving voor het welzijn van bewoners.

We starten met een overzicht van de actuele cijfers.

Cijfers en feiten over sociale huisvesting in Vlaanderen

De Vlaamse overheid heeft als doel om tegen 2050 het volledige sociale woningpatrimonium energiezuinig te maken. Uit de meest recente Woon-survey (2023) blijkt dat de kwaliteit van sociale woningen er sinds 2013 op is vooruitgegaan. Toch wonen sociale huurders nog steeds vaker in woningen van matige of slechte kwaliteit dan eigenaars. Ondanks de vooruitgang blijft de nood aan renovaties en bijkomende investeringen groot.

Algemene staat van de woningen

Uit de **Woonsurvey 2023** blijkt dat 77% van de Vlaamse woningen in goede staat verkeert. Toch blijft 9% in (zeer) slechte staat. In 17% van de Vlaamse woningen komen vochtproblemen voor (bv. schimmel, lekkende daken). Ook sociale huurders worden hiermee vaak geconfronteerd. Binnen de sociale huisvesting werd de afgelopen jaren de grootste vooruitgang geboekt, al blijft een groter aandeel sociale woningen minder kwalitatief dan bij eigenaars-bewoners.

Aantal sociale huurwoningen en leegstand

Eind 2023 telde Vlaanderen 180.589 sociale huurwoningen. Ongeveer 15.000 ervan – wat neerkomt op circa 1 op 12 woningen - staan leeg, waarvan een aanzienlijk deel omwille van noodzakelijke renovaties.

Energiezuinigheid en energiearmoede

Vanaf 2030 gelden er strengere minimumnormen voor energieprestaties: rijwoningen en appartementen moeten minstens EPC-label D behalen, half-open en vrijstaande woningen minstens label E. Woningen die hier niet aan voldoen, riskeren een ongeschiktverklaring en mogen niet meer verhuurd worden.

EPC-labels in sociale huisvesting

De energieprestaties van sociale woningen lopen sterk uiteen:

- 57,4% heeft een energiezuinig EPC-label A of B
- 33,7% valt onder de middencategorie C of D
- 7,8% heeft een zeer onzuinig label E of F

Deze cijfers zijn gebaseerd op effectief geregistreerde EPC's (68,9%) en op geschatte EPC's (29,5%) via de VEKA-tool, gebruikt voor woningen zonder officieel attest. Voor 1,6% van de woningen ontbreken voldoende gegevens om zelfs een schatting te maken. Dit betekent dat voor ruim 30% van het patrimonium geen gekend EPC beschikbaar is, wat wijst op een beperkt zicht op de werkelijke energieprestaties.

Tegen 2030 mogen woningen met een EPC-label E of F niet langer verhuurd worden.

Energiearmoede en kwetsbaarheid

Energiearmoede blijft een hardnekkig probleem. In 2022 leefde ruim één op vijf gezinnen (21,8%) in energiearmoede. In Vlaanderen gaat het om 16,4% van de huishoudens.

Voorals huurders worden getroffen: bijna een derde leeft in energiearmoede. Bij sociale huurders loopt dat aandeel op tot 45,5%.

Daarbovenop blijkt 31,5% van de huishoudens in woningen met structurele gebreken (zoals vocht en slechte isolatie) in energiearmoede te leven. De samenhang tussen slechte woonkwaliteit en energiearmoede is dus duidelijk.

"Ik ben opgelucht dat ik eindelijk een sociale woning heb, maar eerlijk gezegd is het hier niet warm te krijgen. De isolatie is slecht en ik weet niet hoe ik het volgende winter ga doen als de ik opnieuw moet verwarmen."

Investeren in kwalitatieve, energiezuinige sociale woningen is daarom essentieel. Niet alleen om het wooncomfort en de duurzaamheid te verbeteren, maar ook om kwetsbare huurders te beschermen tegen energiearmoede — en dus tegen verdere uitsluiting.

Betrokkenheid als sleutel tot kwalitatief wonen

Huurders weten vaak als geen ander wat er nodig is om hun woning en woonomgeving te verbeteren. Door hen structureel te betrekken bij renovaties, herstellingen, klachtenprocedures en duurzaamheidsmaatregelen, kunnen knelpunten sneller worden opgelost en wordt er gebouwd aan meer gedragen oplossingen. Inspraak zorgt niet alleen voor meer tevredenheid, maar versterkt ook het vertrouwen in woonmaatschappijen. Echte woonkwaliteit begint bij het ernstig nemen van de stem van de huurder.

Betrokkenheid bij onderhoud & herstellingen, renovatie en nieuwbouw

Huurdersbetrokkenheid is cruciaal om sociale woonprojecten beter af te stemmen op de dagelijkse behoeften en wensen van de bewoners. Door huurders vanaf het begin te betrekken bij nieuwbouw- en renovatieprojecten kunnen woonmaatschappijen woningen realiseren die meer aansluiten bij wat bewoners echt nodig hebben. Veel huurders ervaren momenteel dat ze nauwelijks inspraak hebben over belangrijke aspecten van hun woning:

"Tijdens de renovatie vroegen ze ons niets over de afwerking of welke verbeteringen voor ons het belangrijkste waren. Het voelt alsof we geen zeggenschap hebben over ons eigen huis, terwijl wij degenen zijn die hier dagelijks moeten leven."

Door huurders echt inspraak te geven, kunnen deze gevoelens van onvrede sterk verminderen en kan dit ervoor zorgen dat woningen beter voldoen aan de wensen van de bewoners.

Ook bij de inrichting van de leefomgeving is inspraak van huurders van groot belang. Door huurders te betrekken bij de keuzes voor groenvoorzieningen, speelplekken en andere gemeenschappelijke ruimtes, kan de omgeving afgestemd worden op de noden van de buurt. Zoals een huurder opmerkte:

"Er zijn veel kinderen in onze buurt, maar er is nauwelijks speelruimte. Als de huurders betrokken waren bij de inrichting van de leefomgeving, zouden we kunnen meepraten over wat echt nodig is voor onze gemeenschap."

Regelmatige inspraakrondes en buurtvergaderingen zijn een effectieve manier om ervoor te zorgen dat gemeenschappelijke ruimtes aansluiten bij de specifieke behoeften van de bewoners, zoals veilige speelplekken voor kinderen en rustige plekken voor ouderen.

Recht op kwalitatief en betaalbaar wonen en met aandacht voor transparant overleg

Om de kwaliteit van sociale woningen te waarborgen, is het essentieel dat de overheid strengere controles uitvoert. Een verplicht conformiteitsattest voor sociale woningen kan hierbij helpen. Zoals een huurder aangaf:

"Toen een inspectie eindelijk bevestigde dat mijn woning niet aan de normen voldeed, wist ik dat de woonmaatschappij niet zomaar meer kon doen alsof er geen probleem was. Hij zal nu stappen moeten zetten om de woning terug in orde te zetten."

Woningen die niet aan de normen voldoen, mogen niet meer verhuurd worden. Bovendien zou de huurprijs meer in verhouding tot de staat van de woning moeten staan - wie in een woning woont met ernstige gebreken hoort minder te betalen.

Transparante communicatie over de kwaliteitseisen en de rechten van huurders is hierbij essentieel. Woonmaatschappijen moeten huurders duidelijk informeren over de staat van hun woning, wat ze mogen verwachten qua onderhoud en welke impact eventuele gebreken hebben op hun huurprijs.

Een kwalitatieve sociale woning betekent meer dan vier muren en een dak. Huurders moeten kunnen rekenen op een woning die veilig, gezond en goed onderhouden is. Woonmaatschappijen hebben hierin een belangrijke verantwoordelijkheid: ze moeten actief communiceren over onderhoud, herstellingen en renovaties, en zorgen dat huurders weten wie waarvoor verantwoordelijk is.

Ook structurele problemen zoals vocht, schimmel of gebrekkige isolatie, moeten snel en zonder drempels aangepakt worden. Helaas blijkt dit in de praktijk niet altijd vanzelfsprekend.

"Toen ik de vochtproblemen ontdekte, raadde de woonmaatschappij me aan om extra te verluchten. Dit loste het probleem echter niet op. De maatschappij ondernam na verschillende nieuwe meldingen nog steeds geen stappen. Na enkele maanden was het zo erg dat ik mijn keuken nog amper gebruikte en ik wist totaal niet waar ik terecht kon. Ten einde raad ben ik dan maar naar de krant gestapt. Dit hielp wel om de maatschappij wakker te schudden. Maar dat kan toch niet de bedoeling zijn?"

Deze getuigenis onderstreept het belang van een laagdrempelig en veilig klachtenkanaal is, waar huurders zich gehoord voelen en zonder angst voor repercussies hun situatie kunnen aankaarten. Een externe partij zoals een huurdersbond kan hierbij een belangrijke rol spelen, als bemiddelaar, belangenverdediger en informatieverstrekker.

Bij langdurige gebreken of onbewoonbare situaties moeten er bovendien duidelijke afspraken zijn over compensaties zoals een tijdelijke huurvermindering. Dit soort beslissingen horen genomen te worden via een transparant proces met inspraak van zowel huurders als verhuurders, bijvoorbeeld via paritair overleg. Proefprojecten kunnen worden opgezet om de werking van een dergelijk systeem te testen.

Op die manier wordt het recht op degelijk wonen niet alleen erkend, maar ook actief beschermd.

Duurzaam en kwalitatief wonen: samen met de huurder

Duurzaam bouwen en renoveren wordt steeds belangrijker binnen de sociale huisvesting, maar dit kan niet los gezien worden van de algemene woonkwaliteit, de betaalbaarheid en de betrokkenheid van bewoners. Actieve huurdersparticipatie speelt hierin een sleutelrol. Door bewoners te betrekken bij beslissingen rond duurzame materialen en technieken, kunnen woonmaatschappijen niet alleen beter inspelen op hun noden, maar ook het vertrouwen versterken.

“Ik vind het geweldig dat ze proberen om duurzaam te bouwen, maar ik vraag me af of het hergebruik van materialen de kwaliteit van de woning niet schaadt. Duurzaamheid is belangrijk, maar ik wil ook zeker zijn dat de woning stevig en veilig is.”

Huurders willen dat duurzaamheid hand in hand gaat met een woning die veilig, comfortabel én betaalbaar is. Als zij van bij het begin betrokken worden bij duurzame bouwprojecten, voelen ze zich meer gehoord en verbonden met hun woning en buurt. Die betrokkenheid zorgt voor meer tevredenheid en een grotere bereidheid om mee te denken over het beheer en gebruik van hun woonomgeving.

Ook bij de introductie van duurzame technieken — zoals warmtepompen, ventilatiesystemen of zonnepanelen — is goede begeleiding onmisbaar. Nieuwe technologieën bieden veel potentieel, maar kunnen ook verwarring of frustratie veroorzaken als ze moeilijk te gebruiken of onvoldoende toegankelijk zijn.

“Ik vind het goed dat we duurzamer gaan wonen, maar als de nieuwe technieken te ingewikkeld of te duur worden, weet ik niet of dat het waard is.”

Woonmaatschappijen spelen hierin een belangrijke rol. Door heldere uitleg te geven via handleidingen, info-avonden of workshops kunnen ze het gebruik vergemakkelijken en zorgen dat huurders deze technieken effectief en met vertrouwen gebruiken. Zo wordt duurzaamheid niet iets wat opgelegd wordt, maar iets wat samen wordt gedragen.

Onderhoud en herstellingen

Een kwalitatieve woning vereist ook een goede organisatie van onderhoud en herstellingen. Huurders verwachten een duidelijke communicatie, een snelle en klantgerichte aanpak, correcte opvolging én redelijke kosten. In de praktijk loopt dit nog te vaak fout. VIVAS pleit daarom voor een transparante en structurele aanpak waarbij de huurder centraal staat.

Informatie en duidelijke communicatie

Huurders weten vaak niet goed welke herstellingen ze zelf moeten uitvoeren en welke voor rekening van de woonmaatschappij zijn. Hoewel dit wettelijk bepaald is, blijkt er in de praktijk veel onduidelijkheid.

“Mijn keukenkastje hangt uit zijn scharnier. De keuken is al meer dan 15 jaar oud, het is eigenlijk tijd voor vervanging. Toch zegt de maatschappij dat ik zelf moet betalen voor de reparatie. Het is voor mij niet duidelijk wat nu hun verantwoordelijkheid is en wat ik zelf moet doen.”

Herstellingen door slijtage of ouderdom zijn in principe een verantwoordelijkheid van de verhuurder, maar die verantwoordelijkheid wordt soms afgewimpeld. VIVAS pleit daarom voor eenvoudige en duidelijke informatie over wie waarvoor instaat. De vernieuwde versie van het ZieZo-boekje kan hier hopelijk meer helderheid in brengen. In geval van discussie kan ook hier een paritaire commissie tussen huurder en verhuurder uitsluitel geven.

Daarnaast is ook transparantie over verantwoordelijkheden en kosten belangrijk. Huurders ervaren dat klachten over herstellingen niet altijd serieus worden genomen, en dat communicatie met onderhoudsfirma's vaak moeilijk verloopt. Veel bewoners weten niet wat onder de onderhoudscontracten valt, of wie ze moeten aanspreken bij problemen. Regelmatige en duidelijke communicatie hierover is noodzakelijk. Ook de kostenstructuur moet beter worden uitgelegd. Sommige herstellingen of kosten voor onderhoud worden doorgerekend via de post 'kosten en lasten' op de huurprijsfiche. Wanneer deze stijgen, denken huurders vaak ten onrechte dat hun huur verhoogd is. Eerlijke en toegankelijke informatie over wat deze kosten inhouden, kan veel onbegrip en frustratie vermijden.

Tegelijk is het belangrijk dat woonmaatschappijen op een onderbouwde manier kunnen wijzen op de onderhoudsplicht van de huurder, zoals het tijdig ontlichten van radiatoren of het schoonhouden van ventilatieroosters. Een onderhoudskalender met een overzicht van de taken, wie ze uitvoert en voor wiens rekening de kosten zijn (bv. ketelonderhoud door een firma op kosten van de huurder), kan daarbij voor duidelijke afspraken zorgen.

Vlot, duidelijk en respectvol geregeld

Een goede organisatie van onderhoud en herstellingen is essentieel voor het wooncomfort van huurders. Huurders verwachten niet alleen dat problemen correct en tijdig worden aangepakt, maar ook dat dit op een klant-

gerichte en respectvolle manier gebeurt. Heldere communicatie is daarbij cruciaal. Huurders moeten minstens enkele dagen op voorhand op de hoogte worden gebracht van een geplande herstelling, zodat zij zich kunnen voorbereiden en misverstanden vermeden worden.

"Ze rekenen mij verplaatsingskosten aan omdat de aannemer voor een gesloten deur stond. Maar ze communiceren niet duidelijk wanneer ze komen, en ik kan niet altijd alles zomaar omgooien."

Planning en afspraken moeten in overleg verlopen, met respect voor het dagelijks leven van bewoners.

Daarnaast blijkt de opvolging van meldingen vaak gebrekkig.

"Ik heb gemeld dat de voordeur van de gemeenschappelijke ruimte niet meer goed sluit. Maar ze willen het pas repareren als minstens twee andere huurders dezelfde melding doen. Dat snap ik echt niet. Moet ik dan wachten tot er iets ernstigs gebeurt?"

Sommige huurders geven aan dat meldingen soms verdwijnen of onvolledig worden geregistreerd.

"Ik belde opnieuw om te vragen wanneer ze mijn probleem gaan oplossen, maar ze konden niets terugvinden. Ze moeten toch een systeem hebben om meldingen bij te houden? Nu lijkt het alsof mijn melding gewoon verdwijnt."

VIVAS pleit daarom voor een transparant en gebruiksvriendelijk systeem waarbij meldingen eenvoudig ingediend kunnen worden (telefonisch, via mail of online), én waarbij huurders zelf de status van hun melding kunnen opvolgen. Zo wordt de dienstverlening efficiënter en overzichtelijker, en weten huurders beter wat ze kunnen verwachten.

Snelheid, kwaliteit en ondersteuning

De snelheid en kwaliteit waarmee herstellingen worden uitgevoerd, is van groot belang voor het dagelijks comfort en de veiligheid van huurders. Helaas loopt dit vandaag nog te vaak mis. Vooral bij essentiële voorzieningen zoals liften, verwarming en warm water zijn de gevolgen van vertragingen groot.

"De liften werken vaak niet, en als er dan een storing is, duurt het soms weken voordat die is opgelost. Voor mensen die moeilijk te been zijn, betekent dit dat ze soms dagen of zelfs weken vastzitten in hun appartement. Het is echt frustrerend en maakt het leven een stuk ingewikkelder."

Ook bij storingen aan verwarmingsinstallaties of warmwatervoorzieningen worden gelijkaardige klachten gemeld. In sommige gevallen moeten huurders weken wachten voor er actie wordt ondernomen. Dat is onaanvaardbaar. Een klantgerichte en snelle aanpak is cruciaal voor het woongemak én de veiligheid van bewoners. Het feit dat problemen vaak pas echt worden aangepakt wanneer media-aandacht ontstaat, wijst op een zorgwekkend gebrek aan proactief handelen.

VIVAS stelt ook voor om in zulke gevallen een compensatieregeling te voorzien, bijvoorbeeld een tijdelijke huurkorting als het mingenot te lang duurt. Zo worden huurders serieus genomen en wordt de verantwoordelijkheid bij de verhuurder gehouden.

Een klusjesdienst van de woonmaatschappij voor kleine herstellingen (ten laste van de huurder) kan een meerwaarde zijn, op voorwaarde dat de tarieven betaalbaar blijven. In sommige gevallen blijkt deze dienst echter duurder dan een externe vakman. Een vaste prijslijst kan zorgen voor meer transparantie. Ook samenwerking met sociale economie kan dit oplossen.

Preventief onderhoud

Tot slot moet er ook meer aandacht gaan naar preventief onderhoud. Dit voorkomt grotere schade en duurdere herstellingen op lange termijn. Toch zien we vandaag dat veel woonmaatschappijen vooral reageren op meldingen van huurders, in plaats van problemen te voorkomen. Door installaties en gebouwen tijdig te inspecteren en onderhouden kunnen vervelende of gevaarlijke situaties vermeden worden.

"In het begin van de winter zaten we opnieuw enkele weken zonder verwarming omdat de ketel niet goed werd onderhouden. Dit gebeurt elk jaar opnieuw."

Dergelijke situaties wijzen op een structureel gebrek aan opvolging. Niet-jaarlijkse onderhoudstaken – zoals schilderwerken of dakcontrole – mogen niet genegeerd worden. Een goed uitgewerkt onderhoudsplan helpt trouwens ook veroudering van gebouwen tegengaan en vermindert de nood aan dure renovaties.

Ook de huurder heeft op het vlak van preventief onderhoud een belangrijke verantwoordelijkheid om de woning in goede staat te houden. Woonmaatschappijen geven soms aan dat woningen verwaarloosd of beschadigd worden, maar beschikken wel over het recht om jaarlijks een controlebezoek uit te voeren om de staat van de woning na te gaan. Als hier regelmatig en gericht gebruik van wordt gemaakt, kunnen problemen met slecht onderhoud sneller opgespoord en aangepakt worden. Uiteraard is het niet haalbaar om elk jaar alle woningen te bezoeken, maar meer aanwezigheid in de wijk en regelmatige gesprekken met huurders kunnen ook bijdragen tot vroegtijdige signalering en meer gedeelde zorg voor het wooncomfort.

Tegelijk blijkt dat noodzakelijke structurele ingrepen vaak jarenlang uitgesteld worden. Bewoners blijven dan wonen in woningen met ernstige gebreken, omdat hun woning “nog niet aan de beurt is”. Dit is onaanvaardbaar.

"Mijn woning heeft dringend renovatie nodig, maar elke keer dat ik het aankaart, zeggen ze dat mijn woning nog niet aan de beurt is. Ondertussen blijf ik wonen in een woning met allerlei gebreken waar ze ook niets willen aan doen."

Renovatieplannen mogen geen excuus zijn om dringende herstellingen of structureel onderhoud uit te stellen. Elke woning moet op elk moment voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

VIVAS pleit daarom voor een duidelijke, transparante planning per woning, waarin zowel onderhoud als noodzakelijke verbeteringen worden opgenomen. Zo weten bewoners waar ze aan toe zijn en hoe lang ze nog in gebrekkige omstandigheden moeten leven. Voor woningen die alsnog tijdelijk niet aan de normen voldoen, moet een compensatieregeling voorzien worden, zoals dat ook geldt in de private huurmarkt.

Tot slot vraagt VIVAS ook dat de kosten voor de organisatie en opvolging van onderhoud en herstellingen niet langer doorgerekend worden aan huurders. Deze bepaling, opgenomen in bijlage 27 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen moet worden geschrapt. Preventief onderhoud is een kerntaak van de verhuurder, en mag niet afgewenteld worden op de bewoners.

Structurele renovaties

Renovaties zijn noodzakelijk om woningen structureel gezond, veilig en kwaliteitsvol te houden. Daarbij is het cruciaal dat woonmaatschappijen bewoners tijdig informeren, betrekken en ondersteunen tijdens het hele renovatietraject. Transparante communicatie, opvolging van de werken en beheersbare kosten zorgen ervoor dat renovaties niet alleen technisch slagen, maar ook sociaal rechtvaardig verlopen.

Voor gezonde en energiezuinige woningen

In diverse sociale woningen stapelen structurele problemen zoals vocht, schimmel of slechte isolatie zich op, met ernstige gevolgen voor het welzijn en het budget van huurders.

"Mijn kinderen hoesten voortdurend en hebben allergieën. Ik weet zeker dat het door de schimmel in huis komt. We hebben er al jaren mee te maken, maar er wordt geen oplossing geboden."

Vocht- en schimmelproblemen zijn vaak het gevolg van gebrekkige bouw-schil of verouderde infrastructuur — en zeker niet altijd van slecht verluchten, zoals soms wordt gesuggereerd. Woonmaatschappijen moeten deze problemen ernstig nemen en inzetten op een structurele en snelle aanpak. Bij discussies over de oorzaak kan onafhankelijk advies meer duidelijkheid geven. In dergelijke gevallen kan een paritaire huurcommissie — zoals eerder voorgesteld — een meerwaarde bieden, bijvoorbeeld door het inschakelen van een onafhankelijke expert.

VIVAS pleit in elk geval voor de opmaak van een actieplan dat duidelijke termijnen en opvolging voorziet voor vochtproblemen, zodat bewoners niet jarenlang in ongezonde omstandigheden moeten leven.

Ook op vlak van energiezuinigheid zijn structurele renovaties cruciaal. Veel sociale woningen zijn nog niet voldoende geïsoleerd en uitgerust met verouderde verwarmingssystemen.

"In de winter is het bijna onmogelijk om de woning warm te houden. De kou trekt door de muren omdat er geen goede isolatie is. We betalen een fortuin aan stookkosten, maar het blijft ijskoud binnen."

Deze situaties zijn niet alleen problematisch voor het comfort, maar ook voor de energiefactuur van bewoners en de klimaatdoelstellingen van Vlaanderen. Om tegen 2050 een energiezuinig patrimonium te bereiken, is een ambitieus renovatiebeleid nodig, met focus op isolatie, beglazing, ventilatie en efficiënte verwarmingsinstallaties.

Hoewel we op dit vlak ernstige inspanningen van de woonmaatschappijen zien, benadrukt VIVAS dat deze structurele renovaties geen uitstel meer verdienen. Ze zijn nodig voor een gezonde, veilige én betaalbare woonomgeving, en mogen niet langer per dossier bekeken worden als afzonderlijke ingrepen, maar als deel van een doordachte langetermijnvisie op sociaal wonen.

Renovatie: communicatie, transparantie en betrokkenheid

Renovaties zijn noodzakelijk om de kwaliteit van het sociaal woningpatrimonium te verbeteren, maar ze brengen vaak stress en onzekerheid met zich mee voor de bewoners. Huurders ervaren hierbij regelmatig frustraties over gebrekkige communicatie, onduidelijke plannen en een gebrek aan inspraak.

"De werken zouden twee weken duren, maar uiteindelijk hebben ze er bijna twee maanden over gedaan. Er werd nooit duidelijk gecommuniceerd waarom het langer duurde, en ik wist niet waar ik terecht kon met vragen. Ik voelde me machteloos in mijn eigen woning."

Huurders willen van bij het begin op een duidelijke manier geïnformeerd worden over de aard van de werken, de planning, de duur en de impact ervan. Maar ze willen ook inspraak tijdens het hele renovatieproces — niet alleen op het einde, wanneer de keuzes al gemaakt zijn. Vragen rond afwerking, materiaalkeuze of tijdelijke huisvesting moeten besproken kunnen worden met de bewoners zelf. Een open communicatiekanaal waar bewoners terecht kunnen met vragen, bezorgdheden of suggesties, is daarbij onmisbaar.

Daarnaast vraagt VIVAS aandacht een efficiënte organisatie en overlastbeperking tijdens renovatiewerken. Huurders moeten ruim op voorhand geïnformeerd worden over de praktische gevolgen van de werken, zodat ze zich kunnen voorbereiden en praktische afspraken kunnen maken. Een realistische planning, goede begeleiding en regelmatige opvolging kunnen frustratie en spanningen voorkomen, en zorgen ervoor dat renovaties niet alleen technisch goed verlopen, maar ook sociaal correct worden uitgevoerd.

Transparantie is cruciaal. Niet alle huurders kunnen na de renovatie terugkeren naar hun oorspronkelijke woning, bijvoorbeeld door gewijzigde huurprijzen of rationele bezetting. Die onzekerheid zorgt voor spanning, en die kan enkel weggenomen worden door volledige en eerlijke informatie op maat van de bewoners.

Daarbij is het ook belangrijk dat professionals die renovaties begeleiden – zoals architecten en projectleiders – voldoende voeling hebben met de leefwereld van sociale huurders. Te vaak wordt er nog onvoldoende rekening gehouden met de noden van mensen in een kwetsbare positie. Door bewoners actief te betrekken in elke fase van het renovatietraject, van ontwerp tot oplevering, kunnen woonmaatschappijen niet alleen betere keuzes maken, maar ook het vertrouwen en de tevredenheid van hun huurders versterken.

Ondersteuning tijdens renovaties: niemand mag uit de boot vallen

Renovaties zijn ingrijpend, en dat geldt des te meer voor kwetsbare huurders zoals ouderen, mensen met een beperking of gezinnen met jonge kinderen. Toch blijkt ondersteuning tijdens werken niet altijd vanzelfsprekend.

"Ik ben ouder en heb moeite met mobiliteit, maar toch werd er van me verwacht dat ik tijdens de plaatsing van de ramen alles zelf zou regelen. Niemand hielp me om mijn meubels te verplaatsen."

VIVAS benadrukt dat woonmaatschappijen tijdens renovaties actief ondersteuning moeten voorzien voor wie dit nodig heeft. Dit kan gaan om praktische hulp bij het verplaatsen van meubels of begeleiding bij administratie en afspraken. Alleen zo kunnen alle huurders het renovatieproces op een comfortabele en waardige manier doorstaan.

Wanneer renovaties gepaard gaan met een verplichte tijdelijke of definitieve verhuis, is er nood aan zowel logistieke als financiële ondersteuning. Denk aan het ter beschikking stellen van een ladderlift bij hogere verdiepingen, hulp bij inpakken en vervoer, en een billijke tegemoetkoming in de kosten.

Daarnaast is ook sociale begeleiding belangrijk: veel huurders voelen zich onzeker over de terugkeer naar hun oorspronkelijke buurt of woning. VIVAS pleit daarom voor duidelijke communicatie over terugkeerrechten, en voor een renovatiebeleid dat rekening houdt met de samenstelling van de huishoudens. Zo kan vermeden worden dat gezinnen of alleenstaanden na renovatie geen gepaste woning meer vinden in dezelfde buurt.

VIVAS benadrukt dat de regels rond rationeel ruimtegebruik steeds vaker leiden tot gedwongen verhuis naar kleinere woningen. Dit creëert niet alleen praktische problemen, maar kan ook het sociaal netwerk en de levenskwaliteit van bewoners aantasten. Bij herhuisvesting moet daarom voldoende

variatie in woningtypes voorzien worden, zodat iedereen een geschikte nieuwe thuis kan vinden.

Kwaliteitscontrole tijdens renovatie en bij oplevering

Om de kwaliteit van de renovaties te waarborgen, is vakmanschap noodzakelijk. Huurders klagen regelmatig over gebreken na de oplevering, zoals slecht sluitende ramen of onvoldoende isolatie.

"Na de renovatie merkte ik dat de nieuwe ramen niet goed sloten. Toen ik dit meldde, duurde het weken voordat er iemand kwam kijken, en nog langer voordat ze het herstelden."

Daarom pleit VIVAS voor een strenge kwaliteitscontrole bij oplevering, en een eenvoudig proces voor het melden van problemen, zodat herstelwerkzaamheden snel en professioneel kunnen worden uitgevoerd. Bij problemen verschuilen woonmaatschappijen zich vaak achter de aansprakelijkheid van aannemers, waardoor structurele problemen jarenlang blijven aanslepen zonder een echte oplossing. In de tussentijd wonen huurders in woningen met ernstige gebreken, zoals vocht- en schimmelproblemen.

Modulair renoveren

Duurzame en energiezuinige renovaties zijn essentieel om het wooncomfort te verbeteren en de energierekening te verlagen. Hier kan modulair renoveren een belangrijke rol spelen.

"Het idee dat ze met modulaire bouwmethoden snel kunnen renoveren zonder dat we hoeven te verhuizen, klinkt geweldig. Niemand wil maandenlang in de rommel zitten of tijdelijk ergens anders naartoe moeten."

Door modulaire technieken toe te passen, kunnen renovaties sneller en met minder overlast verlopen, wat het wooncomfort van de huurders ten goede

komt. Door kant-en-klare oplossingen zoals prefab-gevelisolatie of dakmodu-les te gebruiken, kunnen renovatiewerken sneller en efficiënter uitgevoerd worden. Bovendien biedt deze aanpak de mogelijkheid om woningen stap voor stap energiezuinig te maken, zonder dat de bewoners langdurig uit hun woning moeten verhuizen. Op deze manier wordt zowel de levenskwaliteit van de bewoners verhoogd als een grote stap gezet richting de klimaat-doelstellingen.

Beheersbare huurprijsstijging na renovatie

Grondige renovaties mogen niet leiden tot onbetaalbare woonsituaties. Het is logisch dat verbeteringswerken de marktwaarde van een woning verho- gen, maar het moet voor huurders wél haalbaar blijven om in hun woning te blijven wonen. Daarom pleit VIVAS voor een beperking van huurprijs- stijgingen na renovatie tot maximaal 10%. Als een grotere verhoging toch nodig blijkt, moet die geleidelijk en transparant worden ingevoerd.

Daarbij moet duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen werken die enkel nodig zijn om te voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen en andere werken. Investeringswerken die enkel dienen om de woning 'geschikt' te maken, mogen niet gebruikt worden als basis voor een huurprijsverhoging.

Ook bij energie-investeringen moet eerlijkheid primeren. Als voor deze werken een extra vergoeding wordt aangerekend via de huurprijs, dan mag deze nooit hoger zijn dan het bedrag dat de huurder bespaart op zijn ener- giefactuur. Bovendien mag een woonmaatschappij niet twee keer langs de kassa passeren voor dezelfde investering — zowel door het aanrekenen van een energiecorrectie als via de stijgende marktwaarde van de woning (en dus een lagere patrimoniumkorting).

Tot slot is duidelijke en tijdige communicatie over de te verwachten huur- prijs en woonlasten cruciaal. Huurders hebben recht op transparantie, zodat zij niet voor financiële verrassingen komen te staan na renovatie.

Renovatie of afbraak: hoe wordt die keuze gemaakt?

Wanneer een wijk of appartementsblok sterk verouderd is, vragen veel huurders zich af waarom er wordt gekozen voor renovatie of net voor afbraak en heropbouw. Die beslissing heeft grote gevolgen, zeker als ze leidt tot verhuis, verlies van sociale netwerken of onzekerheid over terugkeer.

Toch is het vaak niet duidelijk op basis van welke criteria die keuze wordt gemaakt. Is het louter een financiële afweging, of zijn er ook inhoudelijke richtlijnen rond duurzaamheid, herbruikbaarheid van materialen of de staat van het gebouw?

VIVAS pleit voor meer transparantie en betrokkenheid in dit soort beslis- sin- gen. Renovatie kan in veel gevallen interessanter zijn vanuit duurzaamheids- oogpunt, zeker wanneer herbruikbare materialen of structurele elementen behouden kunnen blijven. Tegelijk lijkt renovatie vaak goedkoper dan volle- dige vernieuwbouw, al hangt dit sterk af van de context.

Als er toch gekozen wordt voor afbraak en vernieuwbouw, is het belangrijk dat dit gebeurt met duidelijke engagementen: bijvoorbeeld dat er meer sociale woningen bijkomen dan er afgebroken worden, en dat bestaande bewoners de mogelijkheid krijgen om terug te keren naar hun buurt.

De keuze tussen renovatie en vernieuwbouw is geen louter technische beslissing, maar ook een sociale en maatschappelijke.

Nieuwbouw

Bij de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen is het van groot belang dat de nadruk ligt op zowel de praktische behoeften van de bewoners als de toekomstbestendigheid van de woningen. Er is geen reden sneller tevreden te zijn omdat het om sociale woningen gaat. In gemengde projecten mag bijvoorbeeld verwacht worden dat het kwaliteitsniveau van de sociale woningen gelijk is aan de andere entiteiten in het project.

Hoewel bij nieuwbouw de kwaliteit verzekerd zou moeten zijn, blijkt in de praktijk dat er nog verschillende tekortkomingen zijn die de kwaliteit van het wonen beïnvloeden.

Kwaliteit, duurzaamheid en visie

De kwaliteit van nieuwbouwprojecten in de sociale huisvesting moet altijd gegarandeerd blijven, ongeacht waar of door wie ze gebouwd worden. Momenteel gelden er wettelijke normen én aanvullende richtlijnen van de VMSW die richting geven aan het ontwerp en de uitvoering van sociale woningen. Er is echter sprake van plannen om deze richtlijnen los te laten. VIVAS heeft daar vragen bij.

Zonder een overkoepelend kwaliteitskader bestaat het risico dat de standaard verschilt van gemeente tot gemeente, of afhankelijk wordt van de visie van een ontwikkelaar en/of een woonmaatschappij wat de uniformiteit en rechtszekerheid voor huurders en bouwpartners niet ten goede komt.

Tegelijk hoeft sociale woningbouw geen eenheidsworst te zijn. Standaarden mogen niet in de weg staan van vernieuwing. Integendeel: sociaal wonen heeft in het verleden net vaak een voortrekkersrol gespeeld op vlak van architectuur en ruimtelijke kwaliteit.

"Kijk naar de tuinwijken of de Braem-gebouwen: die waren toen echt vooruitstrevend. Nu komen mensen er nog steeds foto's maken, omdat ze laten zien hoe wonen ook anders kan. Woonmaatschappijen bouwen niet alleen huizen, ze geven ons ook plekken waar we trots op kunnen zijn. Het zou mooi zijn moest dat nu ook nog zo zijn."

Sociaal wonen moet opnieuw durven inzetten op inspirerende, leefbare en toekomstgerichte architectuur. Vernieuwing en kwaliteit kunnen perfect samengaan, zolang de basiseisen duidelijk blijven én de leefwereld van bewoners centraal staat.

Duurzaamheid speelt hierbij een centrale rol. Nieuwbouwprojecten worden vaak voorgesteld als energiezuinig en budgetvriendelijk. Toch blijkt dat bewoners in de praktijk soms verrast worden door hoge energiekosten, onder meer door ontwerpkeuzes die niet afgestemd zijn op gebruiksgemak of betaalbaarheid.

"Het idee was dat nieuwbouwprojecten energiezuiniger zouden zijn, maar de energiekosten blijven verrassend hoog. De beloften over lage lasten kloppen niet met de werkelijkheid."

Voorbeelden zoals grote, hoge inkomhallen met veel verlichting tonen aan hoe esthetische keuzes ook financiële gevolgen kunnen hebben voor bewoners. Daarom moeten energieprestaties al in de ontwerpfasen grondig overwogen worden, met aandacht voor eenvoud, gebruiksvriendelijkheid en betaalbaarheid op lange termijn.

Daarnaast vragen we aandacht voor nieuwe bouwmethodes zoals modulair bouwen en circulair bouwen. Modulair bouwen — waarbij onderdelen vooraf geproduceerd worden en snel op locatie worden gemonteerd — kan helpen om sneller én efficiënter woningen op te leveren, wat essentieel

is gezien de grote woonneed. Circulair bouwen, waarbij materialen hergebruikt worden en verspilling wordt beperkt, biedt dan weer belangrijke klimaat- en duurzaamheidsvoordelen.

Deze technieken mogen niet gezien worden als compromissen op vlak van kwaliteit, maar als kansen om sociaal wonen futureproof te maken: sneller, betaalbaarder én milieuvriendelijker. Mits goed doordacht en toegepast met oog voor comfort en leefbaarheid, kunnen ze perfect passen binnen een vernieuwende visie op sociale woningbouw.

VIVAS pleit ervoor om kwaliteitsnormen en duurzaamheidsambities niet los te laten, maar net te versterken, met duidelijke richtlijnen, transparante evaluatiecriteria en ruimte voor vernieuwing. Op die manier wordt nieuwbouw in de sociale huisvesting opnieuw iets waar bewoners én samenleving trots op kunnen zijn.

Toegankelijkheid en rationeel ruimtegebruik

Toegankelijkheid moet een vanzelfsprekend uitgangspunt zijn in elk nieuwbouwproject. Toch geven bewoners aan dat dit vandaag nog niet altijd het geval is.

"Niet iedereen is even mobiel, maar dat lijkt hier soms vergeten. De liften zijn klein, en mensen met een rolstoel hebben moeite om zich te verplaatsen."

Toegankelijke woningen betekenen meer dan alleen een lift: het gaat om bredere deuren, geen drempels, voldoende draaicirkels, en ruimte voor hulpmiddelen zoals rolstoelen, rollators, scootmobielen of buggy's. Dergelijke ingrepen maken het leven eenvoudiger voor mensen met een beperking, jonge gezinnen én ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen.

"Mijn moeder kon uiteindelijk niet meer op bezoek komen, omdat ze met haar rollator de hal niet meer binnenraakte. Dat heeft echt pijn gedaan,"

Een goed toegankelijke woning is niet alleen praktisch, maar bevordert ook sociaal contact en inclusie. Mensen die zich vlot kunnen verplaatsen binnen én buiten hun woning, blijven langer actief in hun buurt.

Daarnaast stelt VIVAS vragen bij het groot aantal één-slaapkamerappartementen, vaak ingegeven door rationeel ruimtegebruik. Hoewel dit logisch kan lijken op papier, botst het vaak met de realiteit van het leven.

"Ik ben op leeftijd en woon alleen, maar ik zou graag mijn kleinkinderen eens laten logeren. Dat kan nu niet. En wat als ik later hulp nodig heb van een mantelzorger? Waar moet die dan slapen?"

Een extra kamer biedt mogelijkheden: voor bezoek, voor gezinsuitbreiding, voor hulp in de toekomst. Rationeel bouwen mag niet betekenen dat bewoners zich beperkt voelen in hun leven.

VIVAS pleit daarom voor een doordacht woningaanbod, waarin ook alleenstaanden of ouderen de mogelijkheid krijgen om in een comfortabele en toegankelijke woning te wonen die méé groeit met hun levensloop.

Opvolging en onderhoud na oplevering

Zowel bij nieuwbouw als bij renovatieprojecten verwachten huurders dat hun woning jarenlang zonder grote problemen meegaat. Toch blijkt de realiteit anders.

"De opvolging na oplevering laat te wensen over. Je verwacht dat nieuwbouw jarenlang zonder problemen moet zijn, maar we hebben al van in het begin te maken met lekkages en andere mankementen."

"De gebouwen staan er nog geen vijf jaar, en we kampen nu al met schimmelproblemen. Dat zou toch niet mogen bij nieuwbouw!"

Deze getuigenissen tonen aan dat de kwaliteitsopvolging na oplevering veel beter moet. Nieuwbouw of grondige renovatie mag niet het eindpunt zijn van de zorg voor een woning — het is het begin van een nieuwe levensduur waarin degelijke opvolging onmisbaar is.

VIVAS pleit daarom voor een duidelijke opvolgstructuur en actieve controle na oplevering, met standaardinspecties binnen een bepaald termijn (bv. 6 maanden en 2 jaar na oplevering), en vlotte procedures voor het melden en herstellen van gebreken.

Bovendien moeten woonmaatschappijen hun verantwoordelijkheid opnemen in de communicatie over garantietermijnen en aansprakelijkheid van aannemers. Te vaak voelen huurders zich aan hun lot overgelaten wanneer gebreken pas na de oplevering zichtbaar worden.

"Ik meldde dat mijn ramen niet goed sloten, maar kreeg te horen dat dit onder de verantwoordelijkheid van de aannemer valt. Ondertussen zit ik in de tocht, en niemand onderneemt iets."

Woonmaatschappijen mogen zich niet achter juridische constructies verschuilen. Ze moeten een centrale aanspreekpersoon voorzien voor klachten na oplevering, en zorgen dat herstellingen snel en correct verlopen — in overleg met de betrokken aannemer, maar altijd met het comfort van de huurder voorop.

Goede opvolging en onderhoud na oplevering zijn cruciaal om het vertrouwen van bewoners te behouden en de investeringen in sociale woningbouw duurzaam te maken.

Praktisch comfort en leefkwaliteit in het ontwerp

Bij het ontwerpen van nieuwe sociale woningen is het cruciaal om verder te kijken dan alleen energieprestaties en esthetiek. Ook geluidsisolatie, bergruimte en afvalbeheer bepalen in sterke mate de dagelijkse leefkwaliteit van bewoners.

Geluidsisolatie

In verschillende projecten blijkt de geluidsisolatie ondermaats, zelfs bij recente nieuwbouw.

"De geluidsisolatie laat te wensen over. Je hoort letterlijk alles van de burens. In een nieuwbouw zou je verwachten dat dit beter geregeld is."

Gebrek aan akoestisch comfort leidt tot stress en verminderde privacy, en tast zo rechtstreeks de leefbaarheid van een woning aan. VIVAS pleit ervoor dat geluidsisolatie van bij het ontwerp ernstig genomen wordt.

Bergruimte: niet enkel voor techniek

Ook de beperkte bergruimte is een terugkerende frustratie bij bewoners.

"De bergruimte in de nieuwe appartementen is al beperkt, en dan wordt deze ook nog volgestouwd met technische installaties zoals de boiler. Waar moeten we onze spullen kwijt?"

Een woning moet niet alleen energiezuinig zijn, maar ook praktisch en leefbaar. Voldoende ruimte voor persoonlijke bezittingen, seizoensgebonden spullen, kinderwagens of schoonmaakmateriaal is essentieel. VIVAS vraagt dat technische installaties niet de enige bergplaats in een woning innemen, en dat er bij het ontwerp voldoende aandacht is voor functionele ruimtes die mee-evolueren met het leven van bewoners.

Afvalinzameling

Tot slot blijkt ook afvalinzameling een probleem in veel nieuwbouwprojecten, vooral in appartementsgebouwen.

"Het scheiden van afval is belangrijk, maar in appartementen is dat echt een uitdaging. Veel bewoners zetten hun afval op het balkon omdat er beneden geen goede voorzieningen zijn. Dat mag eigenlijk niet, maar waar moet je het anders laten?"

Een degelijk afvalbeheersysteem is onmisbaar voor zowel het comfort van bewoners als de netheid van de woonomgeving. VIVAS vraagt om concrete oplossingen, zoals aparte afvallokalen, in pandige verzamelpunten of goed bereikbare containers, afgestemd op het aantal bewoners. Dit bevordert niet alleen de hygiëne en duurzaamheid, maar ook het samenleven in grotere gebouwen.

Huurdersbetrokkenheid: ervaring is expertise

Bij nieuwbouwprojecten is er vaak veel aandacht voor technische kwaliteit, duurzaamheid en kostenefficiëntie. Maar wie weet beter wat werkt in de praktijk dan de mensen die er uiteindelijk zullen wonen?

Huurders hebben waardevolle inzichten die het ontwerp en gebruik van nieuwe woonprojecten sterker kunnen maken. Toch worden ze vandaag zelden betrokken bij de ontwikkeling van nieuwbouw. In Nederland zien we hoe bewoners wél een rol krijgen, bijvoorbeeld in co-housingprojecten. De regelgeving in Vlaanderen is anders, maar dat betekent niet dat inspraak hier onmogelijk is.

VIVAS pleit ervoor om ook bij nieuwbouw systematisch werk te maken van huurdersparticipatie. Niet alleen op grote lijnen, maar ook bij concrete keuzes over de inrichting van (gemeenschappelijke) ruimtes.

"Soms lijkt het alsof die ruimtes ontworpen zijn zonder dat iemand ooit heeft nagedacht over hoe ze echt gebruikt worden."

Door huurders mee te nemen in het denkproces — op een laagdrempelige en structurele manier — ontstaat er meer draagvlak, sterkere buurten en woningen die écht aansluiten bij de leefwereld van hun bewoners.

Leefomgeving: meer dan alleen de buitenruimte

Een kwalitatieve leefomgeving is onmisbaar voor het welzijn van bewoners. Denk aan groenvoorzieningen, speelplekken, veilige gemeenschappelijke ruimtes en plekken waar burens elkaar kunnen ontmoeten. Als bewoners inspraak krijgen bij de inrichting van hun buurt, wordt die omgeving niet alleen functioneler, maar ook leefbaarder.

"Er zijn veel kinderen in onze buurt, maar nauwelijks speelruimte. Als huurders mee mochten beslissen, zou dat anders zijn."

Inspraak bij het ontwerpen van buitenruimte zorgt voor betere afstemming op de noden in de wijk: veilige speelplekken voor kinderen, rustige plekken voor ouderen, en gedeelde ruimtes waar burens elkaar kunnen ontmoeten.

Ook het onderhoud van groenzones en gemeenschappelijke delen is belangrijk. Bewoners willen ook weten wie verantwoordelijk. Duidelijkheid daarover voorkomt misverstanden en zorgt voor meer zorg en betrokkenheid.

"Het is vaak onduidelijk wie verantwoordelijk is voor het groenonderhoud. Soms ligt het er verwaarloosd bij, en niemand lijkt iets te doen."

Woonmaatschappijen moeten helder communiceren over wie waarvoor instaat, en ervoor zorgen dat deze ruimtes goed onderhouden blijven — als onderdeel van een veilige, verzorgde omgeving.

Een veelgehoord pijnpunt is de inrichting van afvalverzamel punten: slecht geplaatste of onveilig verlichte afvalruimtes zorgen voor frustratie en onveiligheidsgevoelens.

"De afvalpunten zijn onhandig en slecht verlicht. Dat voelt niet veilig, zeker 's avonds."

Door huurders te betrekken bij de plaatsing en inrichting van die ruimtes kunnen comfort en veiligheid sterk verbeteren.

Daarnaast heeft de leefomgeving ook een sociale functie. Gemeenschappelijke ruimtes kunnen mensen samenbrengen, eenzaamheid tegengaan en het gemeenschapsgevoel versterken.

"We wonen zo dicht op elkaar, maar er zijn nauwelijks plekken waar we elkaar kunnen ontmoeten. Waarom voorziet men bij nieuwbouw geen echte ontmoetingsplekken?"

Op sommige plaatsen nemen bewoners het heft al in eigen handen: met gedeelde wasruimtes, buurthuizen of initiatieven zoals soep op vrijdag. Dergelijke initiatieven tonen het potentieel van bewonerskracht. Woonmaatschappijen kunnen daarop voortbouwen door ondersteuning te bieden, infrastructuur ter beschikking te stellen of gewoon ruimte te geven.

Tot slot verdient ook duurzaamheid aandacht in de leefomgeving. Investeren in meer groen, duurzame materialen en technieken zoals regenwateropvang of energiezuinige verlichting, maakt buurten aangenamer én meer milieuvriendelijk.

"Meer groen en duurzame oplossingen zouden onze buurt niet alleen mooier maken, maar ook beter voor het milieu."

Conclusie

Iedere huurder heeft recht op een kwalitatieve, veilige en betaalbare woning. Toch tonen de getuigenissen en signalen van bewoners dat dit recht vandaag niet altijd wordt waargemaakt. Problemen met renovaties, herstellingen, communicatie en opvolging blijven hardnekkig aanwezig in het sociaal wonen.

Maar dit hoeft niet zo te blijven. **Wat huurders vragen, is geen onredelijke luxe:** duidelijke informatie, transparante afspraken, inspraak waar het ertoe doet en een betrokken aanpak. Als woonmaatschappijen bewoners serieus nemen als gesprekspartner, ontstaat er vertrouwen. Met voldoende betrokkenheid, goed overleg en duidelijke verantwoordelijkheden kunnen veel problemen vermeden of sneller opgelost worden.

Ook structurele uitdagingen zoals vocht, slechte isolatie of gebrekkige toegankelijkheid vragen een doortastende en toekomstgerichte aanpak. De woonkwaliteit verbeteren betekent investeren in degelijke gebouwen én in mensen. Leefbare buurten, duurzame technieken, flexibele woonvormen en goed onderhoud zijn hierbij essentieel.

Sociale woningbouw kan en moet opnieuw een voortrekkersrol opnemen — niet alleen in termen van duurzaamheid en architectuur, maar ook in hoe we omgaan met bewoners. Niet naast, maar mét hen. **Want kwalitatief wonen is geen gunst, maar een basisrecht.**

Aanbevelingen

1. Betrek huurders structureel

- Geef huurders inspraak bij **renovaties, onderhoud, nieuwbouw en leefomgeving**.
- Organiseer **inspraakmomenten** en **buurtvergaderingen**.
- Behandel huurders als **ervaringsdeskundigen**.

2. Verbeter onderhoud en herstellingen

- Voer een **transparant meldsysteem** in met opvolging.
- Organiseer **preventief onderhoud** structureel.
- Zorg voor **duidelijke afspraken** over wie wat doet en voor een **klant-gerichte en snelle dienstverlening**.

3. Versnel en verbeter structurele renovaties

- Stel **duidelijke renovatieplannen** met termijnen op.
- Pak ook **vocht- en schimmelproblemen** structureel aan.
- Voorzie **duidelijke communicatie en ondersteuning** voor bewoners.
- Beperk **huurprijsstijgingen** na renovatie en koppel die aan werkelijke verbeteringen.
- Bied **financiële en praktische ondersteuning** bij herhuisvesting.

4. Waarborg kwaliteit bij nieuwbouw

- Behoud strikte **kwaliteitsnormen en duurzaamheidseisen**.
- Besteed aandacht aan **toegankelijkheid en comfort**.

5. Investeer in een kwalitatieve leefomgeving

- Voorzie voldoende **groen, speelplekken en ontmoetingsruimtes** op maat van bewoners.
- Zorg voor duidelijke afspraken over **onderhoud van groen en gemeenschappelijke ruimtes**.

6. Maak duurzaamheid begrijpelijk én haalbaar

- Combineer **duurzame technieken met begeleiding en uitleg**.
- Zorg dat **investeringen zich effectief terugbetalen voor huurders**.

7. Bescherm het recht op kwalitatief wonen

- Maak het **conformiteitsattest** verplicht voor sociale woningen.
- Voer **strengere kwaliteitscontroles** uit bij oplevering van werken.
- Richt paritaire huurcommissies op waarin **huurders en woonmaatschappijen** gelijkwaardig vertegenwoordigd zijn, om geschillen over **onderhoud, woningkwaliteit, klachten en compensaties** gezamenlijk te beoordelen.
- Zorg voor een **laagdrempelige, onafhankelijke bemiddelingsstructuur** waar huurders zich veilig kunnen uitspreken.

