

PERSMAP

ACACIAWIJK - Zaventem
Inschuifwijk & RELOC_units
Bezoekdag 9 juli 2026



- 1. Inleidend**
- 2. Het Project - De Acaciawijk**
- 3. De inschuifmethode**
- 4. Voorbeeld doorlooptijd 1 woning**
- 5. Context**
- 6. Beeldmateriaal**

INLEIDEND

Waarom Design & Build hier het verschil maakt

De vernieuwing van de Acaciawijk is niet alleen bijzonder door de bouwmethode, maar ook door de manier waarop het project werd georganiseerd. Woontrots koos voor een Design & Build-aanpak, waarbij ontwerp, technische uitwerking, planning, uitvoering en kostprijs vanaf het begin samen worden bekeken.

Die **geïntegreerde aanpak** is cruciaal in een project als dit. De woningen liggen verspreid in een bewoonde, gespikkelde wijk. Dat betekent dat niet alleen de nieuwe woningen zelf moeten worden ontworpen, maar ook de volledige werforganisatie, de fasering, de tijdelijke huisvesting, de bewonersverhuis en de beperking van hinder voor de buurt.

Door architect, aannemer en industriële bouwpartner vroeg samen te brengen, konden technische keuzes meteen worden afgetoetst aan uitvoering, timing en haalbaarheid. Zo ontstond een bouwmethode waarbij grote delen van de woningen off-site worden geproduceerd en op de werf in korte tijd worden ingeschoven.

Voor de bouwheer biedt deze aanpak belangrijke voordelen:

- **Meer grip op timing**
De fasering, productie en uitvoering worden van bij het ontwerp op elkaar afgestemd.
- **Meer zekerheid over de uitvoerbaarheid**
Technische oplossingen worden niet pas na de aanbesteding onderzocht, maar maken deel uit van het ontwerptraject.
- **Minder versnippering tussen partijen**
Ontwerp, engineering, prefabproductie en uitvoering worden geïntegreerd aangestuurd.
- **Betere beheersing van budget en risico's**
Keuzes rond materialen, technieken, planning en bouwmethode worden vroeg afgewogen.
- **Meer aandacht voor bewoners en buurt**

De tijdelijke huisvesting via RELOC-units en de korte bouwtijd per eiland zijn geen losse ingrepen, maar maken deel uit van één globale wijkaanpak.

De Design & Build-aanpak maakt van de Acaciawijk meer dan een bouwproject. Het is een geïntegreerd model voor wijkvernieuwing, waarbij betaalbaarheid, snelheid, woonkwaliteit en bewonerscomfort samen worden aangepakt.

Waarom dit project relevant is voor andere woonmaatschappijen

Veel woonmaatschappijen staan vandaag voor dezelfde uitdaging: een verouderd patrimonium vernieuwen, zonder bewoners onnodig lang te ontwrichten en zonder de leefbaarheid van wijken onder druk te zetten.

De Acaciawijk toont hoe dat anders kan. Door tijdelijke huisvesting in de wijk zelf te combineren met off-site productie en een sterk gefaseerde uitvoering, blijft de impact voor bewoners en buurt beperkt.

Het project biedt inspiratie rond:

- vervangingsbouw in bewoonde wijken;
- renovatie van verspreid patrimonium in gespikkelde wijken;
- tijdelijke huisvesting dichtbij de oorspronkelijke woning;
- kortere uitvoeringstermijnen op de werf;
- geïntegreerde samenwerking via Design & Build;
- behoud van wijkkarakter bij grondige vernieuwing.

Daarmee is de Acaciawijk een praktijkvoorbeeld voor woonmaatschappijen die sneller, menselijker en slimmer willen vernieuwen.



ACACIA-INSCHUIFWIJK ZAVENTEM

WOONWERK architecten

Het project - Acaciawijk Zaventem

Met het project in de Acaciawijk investeert Woontrots in de vervangingsbouw van 33 sociale woningen, zodat ze opnieuw voldoen aan de hedendaagse normen op het vlak van woonkwaliteit, energiezuinigheid en comfort. De woningen bevinden zich in een gespikkelde wijk. Het was dus belangrijk een bouwmethode te kiezen die beantwoordt aan deze context. Bij de inschuifmethode, worden grote delen van de nieuwe woningen vooraf off-site geproduceerd en vervolgens op de werf geïntegreerd. Het project heeft niet alleen als doel om de woningen

toekomstbestendig te maken, maar ook om de werfsituatie en de hinder voor bewoners en de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Door de combinatie van innovatieve bouwtechnieken en tijdelijke huisvestingsoplossingen zoals de RELOC-units zet Woontrots in op een duurzame, efficiënte en mensgerichte aanpak van sociale woningrenovatie.

De Acaciawijk fungeert bovendien als een pilootproject waarin nieuwe bouw- en woonoplossingen worden getest en gedeeld met de bredere woonsector. Zo draagt het project bij aan de verdere innovatie van sociaal wonen in Vlaanderen.

Aantal te vervangen woningen	33
Bouwmethode	Off-site houtskeletbouw, inschuiven, 3 weken per eiland
Partners	Woontrots Woonwerk Architecten Dethier Machiels building solution
Voorziene oplevering	Begin 2028



De Inschuifmethode

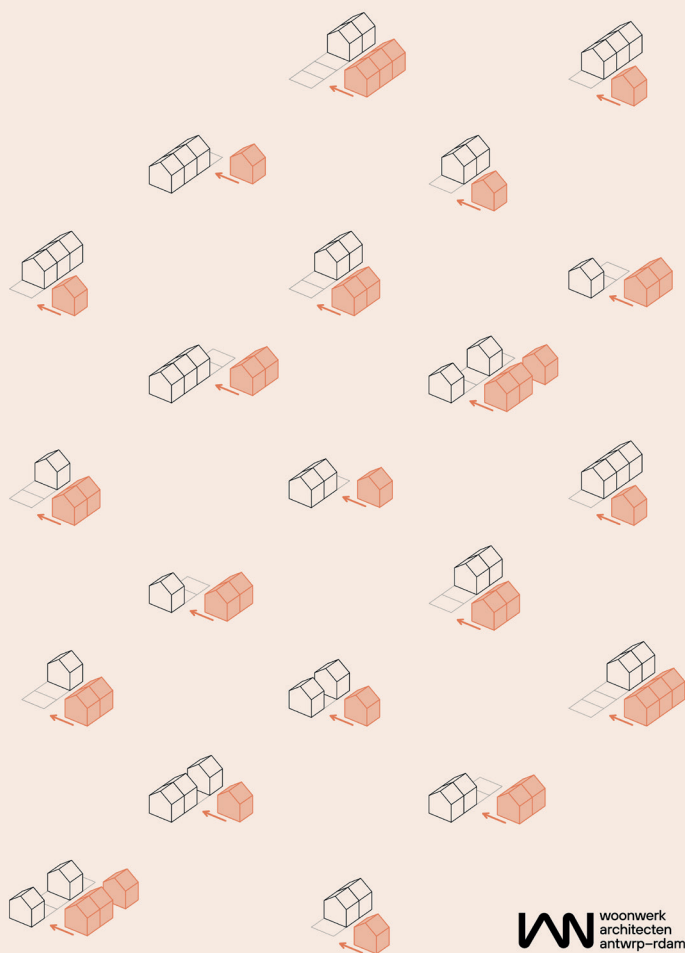
Bij de 2D-inschuifmethode worden grote delen van een nieuwe woning vooraf in een fabriek of productiehal gebouwd. Terwijl deze elementen off-site worden geproduceerd, kunnen de voorbereidende werken op de werf al starten.

Wanneer de bestaande woning wordt afgebroken, worden de vooraf gebouwde modules naar de werf gebracht en met behulp van een kraan op hun definitieve plaats gezet. De nieuwe woning wordt als het ware in de bestaande bouwrij "ingeschoven", wat de naam van de methode verklaart.

Doordat een groot deel van de bouw al vooraf gebeurt, verloopt de uitvoering op de werf sneller en efficiënter. Dit verkort de bouwtijd aanzienlijk, en vermindert de hinder voor bewoners en buurtbewoners.

- . De bestaande woningen worden tussen de gemeenschappelijke muren afgebroken tot op niveau van de bovenkant van de kelderwanden.
- . Bovenop de bestaande funderingen wordt een algemeen dragende gewapende betonplaat gegoten.
- . Met een kraan worden de vloerplaten, de voor- en achtergevel, inclusief raamkozijnen en glas en de nieuwe dakelementen op het skelet gemonteerd.

ACACIAWIJK: DE ÉÉRSTE
INSCHUIFWIJK IN VLAANDEREN



Om het karakter en de uniformiteit van de wijk te behouden wordt gebruik gemaakt van een respectvolle aanpak door het behoud van de gevelmaterialen, gevelornamenten (vogeltjes), raamkaders en de kroonlijsthoogtes.

Volledige bouwfasering van de inschuifwijk

Fase_0: Installatie RELOC_units

18.05.2026

29.05.2026 – 26.06.2026

19.06.2026

29.06.2026 – 08.07.2026

07.07.2026 – 08.07.2026

9.06.2026

Afbraak, riolering, nutsvoorzieningen

Productie transitiewoningen incl. montage 3D unit (in atelier MBS)

Evenement in fabriekshal MBS

Plaatsing en afwerking transitiewoningen

Omgevingsaanleg

Event: bezoekdag - kennisdeling

Vanaf 10.07.2026

Verhuis bewoners

Fase_1: 20 inschuifwoningen

Augustus 2026

20/10/2026

20/11/2026

25/11/2026

9/2/2027

April 2027

Start afbraak

Start montage eerste eiland

Laatste eiland

Ruwbouw winddicht eerste eiland

Laatste eiland

ingebruikname

Fase_2: 13 inschuifwoningen

start afbraak mei 2027



Voorbeeld doorlooptijd 1 woning

Eiland	Woning	Type	Taak	Startdatum	Einddatum	Aantal werkdagen	
Eiland 1: voorbeeld doorlooptijd werken van 1 woning							
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	ASBEST	ma 10-08-2026	ma 10-08-2026	1	VOORBEREIDENDE WERKEN : 20 WD
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	AFBRAAK	di 11-08-2026	do 20-08-2026	8	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	GRONDWERK	wo 26-08-2026	wo 26-08-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	PUTTEN	do 27-08-2026	do 27-08-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	RIOLERING	vr 28-08-2026	vr 28-08-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	SLEUVEN	ma 31-08-2026	ma 31-08-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	BEKISTEN	di 01-09-2026	di 01-09-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	WAPENING	wo 02-09-2026	wo 02-09-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	STORTEN	do 03-09-2026	do 03-09-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	ONTKISTEN	vr 04-09-2026	vr 04-09-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	YTONG	ma 07-09-2026	ma 07-09-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	WATERDICHTING	di 08-09-2026	wo 09-09-2026	2	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	Stelregels	vr 23-10-2026	vr 23-10-2026	1	MONTAGE RUWBOUW 4 WD
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	Montagewoning	ma 26-10-2026	ma 26-10-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	WWD	di 27-10-2026	di 27-10-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	RAMEN	wo 28-10-2026	wo 28-10-2026	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	Stelling	do 29-10-2026	do 29-10-2026	1	GEVELSCHIL 25 WD
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	Bakgoot	vr 30-10-2026	wo 04-11-2026	4	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	GEVELMETSELWERK/PLAT DAK	do 05-11-2026	do 19-11-2026	10	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	Buitenaanleg	vr 20-11-2026	vr 27-11-2026	6	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	CREPI	ma 30-11-2026	do 03-12-2026	4	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	GYPROC F1	vr 22-01-2027	vr 22-01-2027	1	BINNENWERK: TECHNIEKEN EN AFWERKING 42 WD
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	Elek: leidingen	ma 25-01-2027	ma 25-01-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	HVAC: Leidingen	di 26-01-2027	di 26-01-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	GYPROC F2	wo 27-01-2027	wo 27-01-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	THERMOGRAN	do 04-02-2027	do 04-02-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	VLOERVERW.	vr 05-02-2027	vr 05-02-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	CHAPE	ma 08-02-2027	ma 08-02-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	DROOGTIJD	di 09-02-2027	wo 10-02-2027	2	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	AFSMEREN	do 11-02-2027	vr 12-02-2027	2	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	VLOERTEGELS	di 16-02-2027	wo 17-02-2027	2	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	WANDTEGELS	do 18-02-2027	do 18-02-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	INWASSEN	vr 19-02-2027	vr 19-02-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	SANITAIR	ma 22-02-2027	ma 22-02-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	VENTI + WARMTEPOMP	di 23-02-2027	di 23-02-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	SCHAKELMAT + ELEKBORD	wo 24-02-2027	wo 24-02-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	DEUREN	do 25-02-2027	do 25-02-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	TRAPPEN	vr 26-02-2027	vr 26-02-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	KEUKENS	ma 01-03-2027	ma 01-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	PLINTEN + SPATWAND	di 02-03-2027	di 02-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	SCHILDER	wo 03-03-2027	di 09-03-2027	5	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	VERLICHT + AFDEK	wo 10-03-2027	wo 10-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	POETS	do 11-03-2027	do 11-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	KITWERK	ma 15-03-2027	ma 15-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	DEUREN	di 16-03-2027	di 16-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	TRAPPEN	wo 17-03-2027	wo 17-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	KEUKENS	do 18-03-2027	do 18-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	PLINTEN + SPATWAND	vr 19-03-2027	vr 19-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	SCHILDER	ma 22-03-2027	vr 26-03-2027	5	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	VERLICHT + AFDEK	ma 29-03-2027	ma 29-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	POETS	di 30-03-2027	di 30-03-2027	1	
Eiland 1	Woning 4	TYPE 1	KITWERK	do 01-04-2027	do 01-04-2027	1	



De gespikkelde wijk - de vernieuwing





Het project - De RELOC_units

Voluit: Relocation-units, zijn verplaatsbare, volledig uitgeruste woningen die tijdelijk worden ingezet tijdens grootschalige renovatie- of vernieuwingsprojecten. Ze bieden bewoners een comfortabele tijdelijke woonoplossing wanneer hun eigen woning tijdens de werken onbewoonbaar is.

Dankzij de RELOC-units kunnen bewoners in hun vertrouwde buurt blijven wonen, dicht bij hun sociale netwerk, school, werk en dagelijkse voorzieningen.

De woningen beschikken over alle noodzakelijke wooncomfort en zijn geschikt voor zowel alleenstaanden als gezinnen.

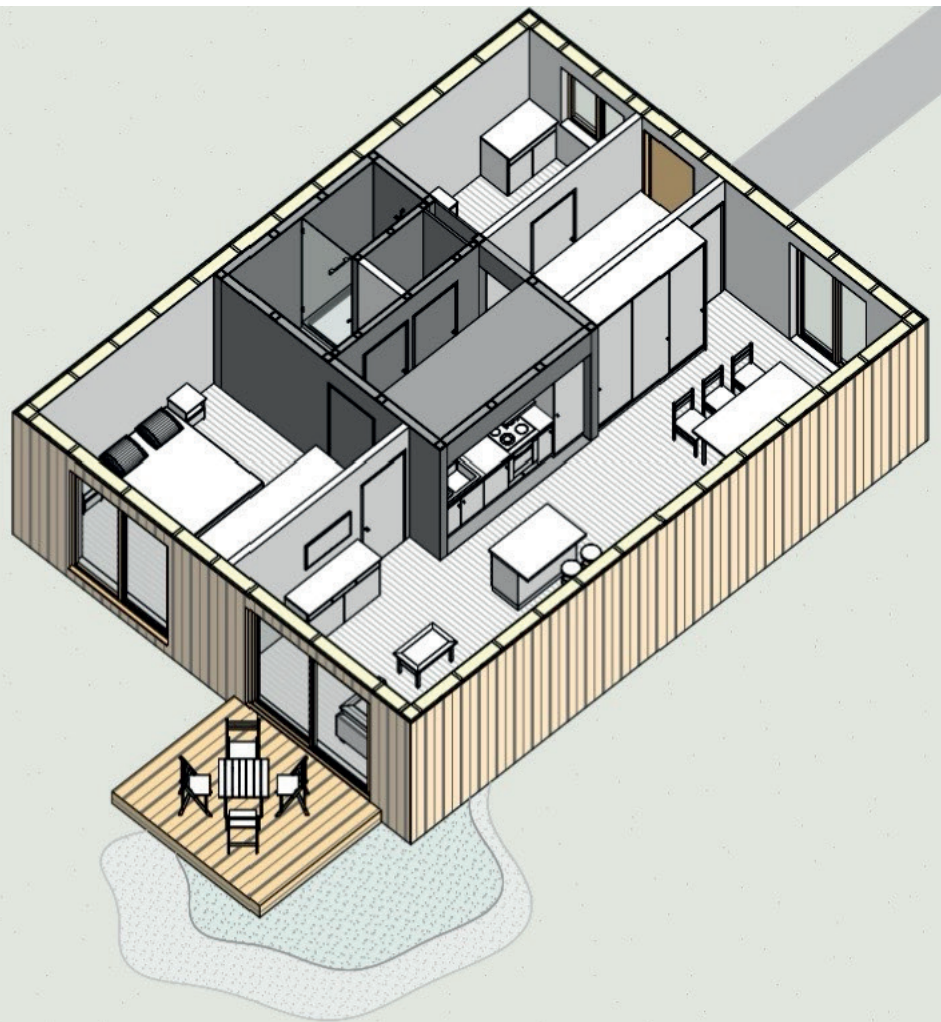
De units kunnen eenvoudig worden verplaatst en op verschillende locaties worden ingezet, waardoor ze een flexibele en duurzame oplossing vormen voor tijdelijke huisvesting binnen renovatieprojecten.

De RELOC_units zullen nadien worden ingezet als permanente sociale woningen.

Capaciteit	3 personen 2 slaapkamers
Verplaatsbaarheid: wat is er nodig om een unit te installeren en te verplaatsen?	- kraan - 2 vrachtwagens kunnen 3 units vervoeren
Toekomstige inzet	- andere projecten en permanente woning

Op de foto zijn de 3D elementen van de RELOCATION_units te zien. Deze bevatten alle technieken van de RELOCATION_unit. Ze worden ook off-site gebouwd en nadien, samen met de 2D-muren, geplaatst.





TRANSITIEWONINGEN
WOONWERK architecten



ISOMETRIE

WOONMAATSCHAPPIJ WOONTROTS TRAPT DE EERSTE INSCHUIFWIJK IN VLAANDEREN OP GANG MET OPEN DEUREN VAN RELOC-WONINGEN.

Sint-Stevens-Woluwe, 7 juli 2026 – Wootrots organiseert op donderdag 9 juli, samen met bouwbedrijf Dethier, Machiels Building Solutions en Woonwerk Architecten, een bezoekdag in de Acaciawijk in Sint-Stevens-Woluwe. Ongeveer een 100-tal bezoekers krijgen er een exclusieve inkijk in drie nieuwe RELOC-units: verplaatsbare woningen die huurders tijdelijk opvangen tijdens de ingrijpende vervangingsbouw in de Acaciawijk, maar die een permanente woonoplossing kunnen bieden in de toekomst. In de RELOC-units wordt bij wijze van expositie toelichting gegeven rond het zeer vernieuwende project van de inschuifwijk in Acacia.

“De plaatsing van deze RELOC-units past in de totale aanpak van de Acaciawijk”, verduidelijkt Björn Mallants, algemeen directeur van Wootrots. “Als woonmaatschappij kozen we voor een innovatieve aanpak, met naast de RELOC-units ook een grotendeels offsite productie voor de vervangingsbouw van de bestaande woningen die met een inschuifaanpak gerealiseerd zullen worden. De uitdagingen voor Wootrots – en tevens voor de volledige sociale woonsector – zijn groot. Enerzijds zijn er pittige doelstellingen voor nieuwbouw, anderzijds wacht een groot deel van onze woningen op een grondige aanpak. In totaal spreken we over 2.000 nieuwe woningen en 2.000 grondige renovaties. Om dat efficiënt en effectief aan te pakken moeten we creatief en innovatief zijn”, stelt Mallants. “En natuurlijk hopen we deze aanpak ook elders op grote schaal toe te passen en onze collega’s te inspireren.”

Bart Dewandeleer, eerste schepen en schepen van Wonen in Zaventem vult aan: “Als lokaal bestuur vinden we het belangrijk dat bewoners ook tijdens renovatiewerken zoveel mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven. De RELOC-units maken dat mogelijk en tonen hoe vernieuwende woonoplossingen veel kunnen betekenen voor onze inwoners. Daarnaast is er dankzij de inschuifwijken een kortere en kleinere werfsituatie voor de omwonenden van dit project. Dat kunnen we als gemeente alleen maar toejuichen.”

De RELOC-units

Tijdens de rondleidingen maken bezoekers, professionals uit de sector van sociaal wonen op Belgisch en Europees niveau, kennis met de RELOC-units (relocation-units), die slechts enkele dagen voorafgaand aan dit evenement, worden geplaatst en opgeleverd. De woningen bieden een antwoord op een belangrijke uitdaging bij grootschalige renovatieprojecten: waar kunnen bewoners terecht wanneer hun woning tijdelijk onbewoonbaar is?

De volledig uitgeruste units bieden plaats aan 3 personen per unit en zijn daardoor ook geschikt voor gezinnen. De ‘RELOCs’ zijn zo gebouwd, dat ze in maar 20 demonteerbare stukken kunnen worden uit elkaar gehaald en terug opgebouwd op een andere plaats, wat ze uniek maakt. Daarenboven voldoen deze units aan de normen die gelden binnen sociaal wonen.

Chris Troniseck, projectleider voor Wootrots van het volledige project, volgde het traject van bij de opstart mee op: “De units zijn ontworpen met het oog op maximale flexibiliteit. Ze kunnen in een beperkt aantal onderdelen worden gedemonteerd, vervoerd en elders opnieuw opgebouwd zonder in te boeten aan kwaliteit of comfort. Daardoor creëren we een oplossing die niet gebonden is aan één projectlocatie, maar die gedurende vele jaren inzetbaar blijft voor renovatieprojecten binnen sociaal wonen.”

Inschuifwijk

Het project werd in 2022 via een Design & Build-opdracht gegund aan het team van Bouwbedrijf Dethier, dat sindsdien mee instaat voor de realisatie van de volledige wijkvernieuwing. De Design & Build-aanpak is een belangrijke hefboom in dit project. Omdat ontwerp, technische uitwerking, planning, uitvoering en off-site productie van bij de start samen werden bekeken, konden de partners sneller schakelen en de volledige werforganisatie afstemmen op de bewonerslogistiek. Dat is cruciaal in een gespikkelde wijk, waar sociale en private woningen door elkaar liggen en de hinder voor bewoners en burens zo beperkt mogelijk moet blijven.

Vicky Dethier, co-CEO Dethier: “Door ontwerp, uitvoering, off-site productie en bewonerslogistiek vanaf dag één samen te brengen, kunnen we samen met woonmaatschappijen zoals Wootrots structurele antwoorden bieden op de grote nood aan duurzame en betaalbare woningen. De Acaciawijk toont dat innovatie in de bouw niet alleen gaat over sneller bouwen, maar vooral over slimmer samenwerken.”

De RELOC-units staan momenteel opgesteld in de Acaciawijk, waar op 18/05/2026 de voorbereidende werken van de vervangingsbouw van 33 woningen van start gingen. Bij de toegepaste inschuifmethode worden grote delen van de nieuwe woningen vooraf in het atelier van aannemer Machiels Building Solutions in Genk gebouwd. Op het moment dat de bestaande woning wordt afgebroken, worden deze nieuwe elementen in de woning ‘ingeschoven’. Die werkwijze verkort de uitvoeringstermijn aanzienlijk en beperkt de hinder voor bewoners en omgeving. Dankzij deze



vernieuwende bouwtechniek kreeg de wijk intussen de bijnaam “De Inschuifwijk”.

Hoewel individuele inschuifwoningen al eerder werden toegepast, gaat het project in de Acaciawijk een stap verder. Voor het eerst wordt een volledige sociale woonwijk met ‘gespikkeld bezit’ – waarbij sociale en private woningen door elkaar liggen – systematisch vernieuwd via een industriële inschuifmethode. In totaal worden 33 sociale woningen vervangen door nieuwe woningen die voldoen aan de langetermijndoelstellingen 2050 voor woonmaatschappijen, terwijl de omliggende en aanpalende private woningen behouden blijven. Die aanpak biedt een innovatief alternatief voor klassieke sloop- en heropbouwprojecten, die in dergelijke wijken vaak vastlopen door gemengde eigendomsstructuren. Door de verregaande prefabricatie en de efficiënte 2D-inschuifmethode wordt bovendien de werfsituatie verkort en de hinder voor bewoners en omwonenden beperkt. Daarmee vormt de Acaciawijk een toonaangevend praktijkvoorbeeld van hoe grootschalige wijkvernieuwing in de toekomst kan worden aangepakt, met potentieel voor toepassing in Vlaanderen en ver daarbuiten.

Daan Peeters, General Manager Machiels Building Solutions : “Off-site houtskeletbouw is de ideale renovatietoepassing om een snelle overgang van oud naar nieuw te bewerkstelligen en bestaande woningen duurzaam, biobased en energiezuinig te maken. Een houtskeletbouwwoning van Machiels Building Solutions heeft 80% minder CO2-uitstoot dan een traditioneel woonhuis. Door het gebruik van een lucht/waterwarmtepomp, fotovoltaische panelen en een boiler/warmtepomp hebben deze woningen een negatief energiepeil (EO)”.

De uitvoering van het project verloopt gefaseerd. In een eerste stap werden drie RELOC-units gerealiseerd die dienen als tijdelijke woningen voor bewoners tijdens de verhuisbewegingen. Na de voorbereidende afbraakwerken en de aanleg van riolering en nutsvoorzieningen in mei 2026, werden de units in het atelier van Machiels Building Solutions geproduceerd. Ze worden einde juni, nu dus, geplaatst en de eerste bewoners kunnen hun intrek nemen vanaf 10 juli 2026. Dan start de eigenlijke vervangingsbouw van de wijk in twee fases. In fase 1 worden 20 woningen. De volledige eerste fase wordt in gebruik genomen in april 2027. Dan volgt fase 2 waarbij nog eens 13 woningen worden vervangen. Dankzij deze gefaseerde aanpak kunnen bewoners tijdens de werken maximaal in hun vertrouwde buurt blijven wonen en blijft de impact van de werf voor de omgeving beperkt.

“Bij de Acaciawijk werd bewust niet gekozen voor de klassieke aanpak van afbraak en jarenlange herhuisvesting”, zegt Rik De Vooght, architect-vennoot bij Woonwerk Architecten. “Door de inschuifmethode te combineren met de RELOC-units, kunnen bewoners tijdens de volledige vernieuwing in hun eigen buurt blijven wonen. Dat een hele wijk met gespikkeld bezit op deze schaal en industriële wijze wordt vernieuwd, met off-site geproduceerde wand- en vloerelementen, is uniek. Het gevelmetselwerk wordt ter plaatse afgewerkt, voor een naadloze integratie in de bestaande straat. We zijn ervan overtuigd dat deze aanpak een voorbeeld kan zijn voor gelijkaardige renovatieopgaves elders in Vlaanderen.”

De combinatie van de inschuifmethode en de inzet van RELOC-units toont hoe innovatie binnen de sociale huisvesting niet alleen kan bijdragen aan efficiëntere renovaties, maar ook aan een aangename werfomgeving voor omwonende bewoners.

De grote interesse voor de bezookdag bevestigt dat dergelijke vernieuwende woon- en bouwoplossingen inspelen op actuele uitdagingen binnen de woningsector. Met projecten zoals de RELOCs en de inschuifwijk blijft Woontrots inzetten op duurzame, toekomstgerichte en mensgerichte renovatieprojecten.

Praktische info over het event

Programma

- 10u00 : Ontvangst & koffie
- 10u15 : Verwelkoming door Woontrots
- 10u30: Officiële opening & speeches (persmoment)
- 11u00 : Demonstratie & introductie RELOC-units
- 11u30 : Vrij bezoek aan de RELOC-units
- 12u30 : Einde event

Adres event: Waaienbergh 48 a,b,c, 1932 Sint-Stevens-Woluwe (Zaventem)

Bezoeken mogelijk tot 17u00. Woontrots staat u dan graag te woord.

Inschrijven kan nog via deze link: <https://www.woontrots.be/acacia>



IN BEELD: Plaatsing RELOC-units

Onderstaande beelden zijn genomen op 1 juli 2026 door Wootrots projectleider, Chris Troniseck, op het moment van de plaatsing van de RELOCATION_units, waarin de expo op donderdag 9 juli zal plaatsvinden. De units worden nog verder afgewerkt tot en met de dag voor het event. De bezoekers zullen dus de eerste zijn om de units te kunnen bezichtigen.



Cijfers spreken: sociaal wonen goedkoper dan je denkt

(Bron: Nieuwbrief Initia 11/05/2026)

Sociaal verhuren kost de overheid gemiddeld zo'n €162 per maand per woning. De huurder betaalt gemiddeld €380 en daarmee 70% van de inkomsten van woonmaatschappijen. Dit betekent dat woonmaatschappijen met €540 per maand alles moeten doen: bouwen, renoveren, aankopen, private huurwoningen inhuren, patrimonium beheren, ondersteunen van eigenaars en huurders, en instaan voor de sociale huurbegeleiding van kandidaat-huurders en huurders. Het model werkt redelijk goed met deze beperkte inkomsten, maar voorlopig ook omdat woonmaatschappijen eigen middelen investeren en reserves aanspreken.

De financiering van onze sociale huisvesting is een kluwen van leningen, eigen middelen van woonmaatschappijen, huuropbrengsten, overheidstussensommen en subsidies. Logisch dus dat beleidsmakers, politici, journalisten en burgers door de bomen het bos niet meer zien. Jammer wel dat ze het daardoor vaak ook verkeerd inschatten. Als we iets moeten onthouden van de recente politieke ballonnetjes over verkoop van het sociaal patrimonium, dan toch vooral dat het rekenwerk dat tot die conclusie leidde leningen en subsidies met elkaar verwarde. Leningen worden terugbetaald. Dat is het belangrijkste om in het achterhoofd te houden als er gesproken wordt over de miljarden die de Vlaamse overheid in sociaal wonen investeert. Die investeringen zijn leningen aan woonmaatschappijen om woningen te bouwen en te renoveren. Gesubsidieerde leningen welteverstaan, maar het blijven leningen. Om het verhaal helder te houden

is het goed om het straks pas over de subsidies te hebben. Nu besluiten we met de stelling dat leningen terugbetaald worden. Voor het hele patrimonium betalen de woonmaatschappijen minder af aan kapitaal én intresten dan de huur die ze ontvangen.

Huurders betalen de woning en het beheer, de overheid (een stuk van) de begeleiding en omkadering. De huurprijs is strikt gereguleerd en de gemiddelde huurprijs verbergt belangrijke verschillen. Om het wonen betaalbaar te houden voor kwetsbare gezinnen wordt de huur berekend op het inkomen. Veel huurders behoren tot de laagste inkomensgroepen en betalen minder dan het gemiddelde. Wie toch goed zijn boterham verdient betaalt de marktprijs. Is er een beperkt rendement op een deel van de verhuringen, dan maakt die kortingen uit het verleden goed, of is die nodig om de korting te dragen voor wie blijvende ondersteuning nodig heeft. Gemiddeld betalen sociale huurders slechts €380 per maand en daarmee dragen ze het grootste deel van wat sociaal wonen kost gewoon zelf.

Hoeveel wordt er dan eigenlijk gesubsidieerd? In pleidooien om sociale huisvesting af te schaffen en te vervangen door huursubsidies horen we het duidelijkst dat er weinig kennis is over het huidige financieringssysteem. Bedragen voor huursubsidies die genoemd worden lopen op tot €400 per maand. Daarnaast blijven sociale verhuurders in zo'n systeem nodig om het beheer en de begeleiding te bieden. Vandaag bieden woonmaatschappijen een lage huurprijs, professioneel beheer en ondersteuning van kandidaat-huurders en huurders voor slechts €162 per woning per maand. Op vlak van kostenefficiëntie en effectiviteit is het dus bijzonder interessant om overheidsmiddelen te blijven investeren in sociale huisvesting via de woonmaatschappijen. Andere spelers slagen er niet in een scherper geprijsd aanbod te doen.



Is het dan allemaal rozengeur en maneschijn vandaag? Dat willen we hiermee nog niet gezegd hebben. Met inkomsten van globaal €540 per woning per maand zijn de marges heel krap terwijl woonmaatschappijen daarvoor heel wat service moeten bieden. Bovendien is er eigenlijk geen ruimte voor de extra uitdagingen op vlak van bouwen en renoveren die de sector tegemoet treedt. De leninglasten zullen als gevolg van bijkomende investeringen stijgen. De hervorming van de financiering komt daar deels aan tegemoet door net daar ook meer steun te voorzien, maar ze voorziet geen extra budget. Tegelijk zien we dat ook de woonmaatschappijen zelf het sociaal wonen steeds meer 'subsidieren' en tekorten bijpassen. Ze doen dat rechtstreeks door meerwaarde uit verkopen te herinvesteren en door reserves op te gebruiken, maar ook onrechtstreeks door via de woningen een eigen vermogen op te bouwen. Opbrengsten uit verhuur van woningen en gronden waar geen financiering meer op zit zijn vandaag noodzakelijk om de rekening te doen kloppen. Die opbrengsten verminderen naarmate die oudere woningen gerenoveerd worden omdat daar

nieuwe leningen voor aangegaan moeten worden. Nieuwe projecten zijn altijd verlieslatend. Sociaal wonen kost de belastingbetaler dus echt niet zo veel als je denkt en dan laten we de terugverdieneffecten op andere beleidsdomeinen zoals gezondheid, onderwijs, arbeidsmarkt nog buiten beschouwing. Het is belangrijk dat beleidsmakers meer kennis hebben van de financiering om de juiste afwegingen te kunnen maken. Tegelijk moeten we bezorgd zijn over de financiële situatie van woonmaatschappijen. Niet het financieel beheer, maar wel de heel krappe financiering is de oorzaak dat de woonmaatschappijen financieel niet alles rond krijgen. In die context stemt het ons hoopvol dat politici €400 per woning per maand een redelijk bedrag vinden om te spenderen aan sociaal wonen. Dat wil zeggen dat er draagvlak is voor solidariteit, om de kost voor sociaal wonen minder bij de woonmaatschappijen te leggen.

VERVOLG CONTEXTARTIKEL



PERSBERICHT - 2025

Tervuren, 17/01/2025 - Woon trots ontvangt bijna 1,4 miljoen euro innovatiesteun voor drie projecten

Woon trots, de woonmaatschappij in de regio tussen Leuven en Brussel, diende in 2024 3 innovatieve projecten in bij Wonen in Vlaanderen. De projecten werden zeer positief gewaardeerd en dit resulteerde in een totaal subsidiebedrag van 1.359.726 euro. In totaal investeert de woonmaatschappij meer dan 17 miljoen euro in deze drie projecten.

Het gaat om een Design and Build (ontwerper Woonwerk en bouwbedrijven Dethier en Machiels) project in de Acaciawijk te Sint-Stevens-Woluwe waarbij 33 inschuifwoningen zullen worden vervangen en 3 verplaatsbare transitiewoningen worden gebouwd en geplaatst.

De wijk ligt in een relatief rustige, groene zone tussen de E40 en de Brusselse Ring in Sint-Stevens-Woluwe, Zaventem en wordt gekenmerkt door een zeer typisch wijkkarakter.

‘We noemen dit een ‘gespikkelde wijk’,’ verduidelijkt Björn Mallants, algemeen directeur van Woon trots. ‘Dat wil zeggen dat door de jaren heen veel woningen niet meer in eigendom zijn van Woon trots, maar we er toch nog een aanzienlijk sociaal patrimonium hebben. Dat vergt natuurlijk een doordachte aanpak voor herontwikkeling.’

Woon trots en de gemeente Zaventem willen het beeld van de wijk zoveel mogelijk behouden en versterken wel steeds rekening houdend met de hedendaagse kwaliteitseisen.

‘Innovatief in deze aanpak is de uitvoeringswijze. De woningen die we herontwikkelen worden zo goed als volledig off-site in een atelier geconstrueerd. Op het moment dat we de huidige woningen slopen, worden de elementen vervoerd en gemonteerd.’ legt één van de projectleiders van Woon trots uit. ‘Een langdurige werfsituatie wordt zo voor de eigenaars van omringende woningen vermeden.’

De 3 tijdelijke transitiewoningen zijn mobiele woonunits met 2 slaapkamers en een compacte maar praktische individuele tuin. Ze kunnen 1 tot 4 personen tijdelijk huisvesten. Ze worden gebruikt om verhuisbewegingen van de bestaande huurders op te vangen tijdens de uitvoering van het sloop- en heropbouwproject van de 33 sociale huurwoningen. Ze kunnen later ook verplaatst worden en ingezet voor andere tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders. De units worden geplaatst op een locatie waar nu nog garages staan (die afgebroken zullen worden) en voor een deel wordt er ook openbaar domein voor gebruikt. ‘Verplaatsbare woningen bestaan uiteraard al, maar vermoedelijk zijn dit de eerste demonteerbare sociale woningen in Vlaanderen die volledig aan de huidige normen beantwoorden en dus ook via projectfinanciering gerealiseerd kunnen worden.’

In het project in De Linde in Tervuren was het team projecten van Woon trots gecharmeerd door het voorstel van de ontwerpers van ‘ono architectuur’. Hier ligt de grote innovatieve meerwaarde bij het recupereren van de gevelpanelen. De vernieuwende aandacht voor hergebruik van materialen in plaats van het storten ervan is één van de uitgangspunten van dit renovatieproject.

De ontwerpers ‘ono architectuur’ durfden gaan voor een groter ecologisch bewustzijn en werden mede daarom geselecteerd door Woon trots.

De Linde is een totaalrenovatieproject van een kenmerkend gebouw in Tervuren centrum. Het gebouw staat op een laaggelegen open plek en is ondanks het grote betonnen volume een geïntegreerd deel binnen de omliggende kleinschalige huizen. De verhuisbeweging is voor de toekomstige renovatie al afgerond. Alle bewoners zijn onder begeleiding van Woon trots verhuisd naar omliggende sociale woningen waarbij zoveel mogelijk werd gekeken naar het behoud van mobiliteit dankzij de nabijheid van het centrum. Naast het hergebruiken van gevelpanelen wordt er getoetst met innovatieve technieken en ideeën zoals klimaatrobuuste tuinen, onderzoek naar de mogelijkheid tot een gedeelde (fiets)werkplaats en verblijfplaatsen voor inheemse fauna. Bestaande knelpunten zoals slechte rolstoeltoegankelijkheid, verouderde badkamers, gebrek aan opslag enzovoort, worden weggewerkt en een maximaal praktisch comfort wordt verzekerd aan de huurders.

Deze 3 projecten kaderen in een groter verhaal waarbij kan worden gebouwd aan een platform van kennisdeling binnen de wereld van sociaal wonen. Ze vormen de basis voor een uitwisseling van innovatieve technieken en ideeën en kunnen inspirerend werken voor collega’s in de sector maar ook zeker buiten de sector. ‘Woon trots is goed voor een zeer significant aandeel in de volledige projectsteun die voorzien werd voor innovatieve projecten. Voor heel Vlaanderen was 10 miljoen voorzien. Woon trots zorgt dankzij deze steun van Wonen in Vlaanderen enerzijds voor het afleveren van 3 veelbelovende projecten, maar ook anderzijds voor een continuïteit dankzij de kennis die werd gehaald uit de projecten en waar nu verder kan worden op ontwikkeld. Op die manier wordt de waarde van het subsidiegeld onschatbaar’ sluit Björn Mallants, algemeen directeur Woon trots, af.



BEEELDMATERIAAL



Bedankt!

