

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 25 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2013

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Dossier sociale huisvesting in Duitsland

“In gebieden met een krappe woningmarkt worden lage inkomensgroepen meer en meer buitengesloten”



- **Marc Descheemaeker** groeide op in een sociaal woningblok
“Het systeem geeft je kansen, maar je moet er zelf voor werken”
- **Vlaamse Woonraad**
Interview met Bernard Hubeau en Pol Van Damme



INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

In de stad of op den buiten, overal is er nood aan sociale woningen

Recent bracht Welzijnszorg een opgemerkte boodschap. Ze vroegen bij de lancering van hun jaarprogramma aandacht voor 'armoede (op den) buiten'. Een probleem dat in tegenstelling tot de armoedeprofielen in stedelijke context vaak minder opvalt. Een probleem dat zich dan ook minder vertaalt in statistieken en grote aantallen, maar in concrete situaties. Van alleenstaanden (31% armoedeprofiel), eenoudergezinnen (53%), gepensioneerden (15%),... van mensen in de Dorpsstraat, uw buurman en -vrouw, de vriendjes en vriendinnetjes van uw kinderen in de jeugdbeweging,... Een situatie die vaak ook verborgen wordt gehouden of blijft, een situatie waarvan de echo's moeilijker tot in de Wetstraat raken, wegens maatwerk en geen eenduidige probleemstelling. Een belangrijke aanzet tot oplossing voor dit probleem – zo stelt Welzijnszorg – is meer sociale woningen, ook en vooral een inhaalbeweging op 'den buiten'. En inderdaad, een betaalbare en

kwaliteitsvolle woning verkleint het armoederisico ingrijpend. Iedereen in onze sector weet dat de wachtlijsten in landelijke gebieden structureel niet kleiner zijn dan in stedelijk gebied. De vraag naar betaalbare en kwalitatieve woningen is overal aan de orde. Voor iedereen die het nodig heeft, ongeacht waar men woont. De Vlaamse Overheid heeft hier met het Decreet Grond- en Pandenbeleid een belangrijke aanzet gegeven. Overal werd een objectief van minstens 9% sociale huurwoningen vooropgesteld, een inhaalbeweging die vaak inderdaad meer nodig blijkt in landelijke gebieden dan in de steden. De cijfers leren ons dat we op de goede weg zijn om tegen 2023 de voorziene 37.000 nieuwe huurwoningen bij te bouwen. De sterke lokale verankering van onze 100 SHM's maakt dat we zowel in de steden als op 'den buiten' op weg zijn om de sociale objectieven in te vullen.

Coverfoto: Buchheimer Weg, Keulen-Ostheim (zie ook p.11)

Colofon

Fundamenten is het driemaandelijkse tijdschrift van VVH, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen.

Werkten mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Bert Cox, Gert Eyckmans, Pol Van Damme, Bernard Hubeau, Griet Vandekerckhove, Jan Hendrickx

Redactiecomité: Björn Mallants, Eddie De Vlioger, Els Matthysen, Erik Thora, Patrick Vercruyse

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p. 1-7, 9-15, 18, 24-25, 27), Woonmaatschappij IJzer & Zee (p. 16-17), Woonhaven (p. 5), Amaury Henderick (p. 6)

Lay-out en druk: Drukkerij Van den Brande, Pulderbos-Zandhoven

Contactgegevens: VVH - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

Evert Larockstraat 6 • 2020 Antwerpen • Tel: 03 281 15 81 • Fax 03 230 60 56 • E-mail: info@vvh.be

Fundamenten in pdf: www.vvh.be - **Redactie:** fundamenten@vvh.be

Verantwoordelijke uitgever: Björn Mallants, directeur VVH

IN DIT NUMMER



4

4 ROOTS

Marc Descheemaeker groeide op in een sociaal woningblok: "Het systeem geeft je kansen, maar je moet er zelf voor werken."

14 ACTUEEL

- Wijzigingen Kaderbesluit Sociale Huur
- Verhuring van bescheiden SHM-huurwoningen
- Procedure- en Overdrachtenbesluit



8

8 DOSSIER sociale huisvesting in Duitsland

- 8 Van volkshuisvesting naar sociale huisvesting
- 9 Sociale woningbouw door overheidsbedrijven, coöperatieven en private bouwbedrijven
- 9 Sociale ondersteuning niet gereguleerd
- 10 Financiering sociale woningbouw
- 10 Geen wachtlijsten voor een betaalbare woning
- 11 Effect van de gedecentraliseerde aanpak
- 12 Uitdagingen voor de sociale huursector

En verder ...

- 19 MAO: Na ons de zondvloed
- 20 VIJF VRAGEN over de nieuwe regels voor overheidsopdrachten
- 22 Sociale balans 2012 - Profiel medewerkers sociale huisvestingsmaatschappijen
- 27 Studiedag Overheidsopdrachten
- 28 CommunicatieTIPS - Crisiscommunicatie: de basisprincipes



24

24 VRAGEN aan Vlaamse Woonraad

"Strategisch advies moet een maatschappelijk en politiek debat op gang kunnen brengen"

16 VLEM

Is sociale koop noodzakelijk of wenselijk? Sociale huur- en sociale koopsector vullen elkaar aan.



MARC DESCHEEMAECER

“Opgroeien in de sociale blokken heeft mij streetwise gemaakt”

Tot zijn 22^{ste} woonde Marc Descheemaeker, CEO van de NMBS in een sociale huurwoning in de Haantjeslei in Antwerpen-Zuid. Als enig kind van een politieagent en een thuiswerkende moeder groeide hij op in een sociaal appartement aan een omsloten pleintje, zijn speelterrein. Als Descheemaeker tijdens de fotosessie voor Fundamenten een achtergebleven voetbal aantreft, schiet hij hem niet zonder moeite, maar met een enorme gedrevenheid over de omheining terug het plein op. Hoe was het om in een sociaal woonblok op te groeien? Wat was het effect op zijn carrière als succesvol zakenman en topman van de Belgische Spoorwegen?



1963: jonge Marc (8 jaar)



“Nu is er veel meer groen gekomen, een goede zaak”

‘W e woonden in een tweeka-merappartement met een keuken, een living, een kleine badkamer zonder ramen en een heel klein betonnen terrasje achteraan’, vertelt Descheemaeker. ‘Ons appartement lag aan een pleintje met veel sociaal contact. Het was er heel plezierig wonen. Op het basketbalveld, midden op het plein, werden ’s zondags competitiepartijen gespeeld. Dat bracht sfeer. Op de andere dagen was het “ons” voetbalterrein.’ ‘We voetbalden, we “bikkelden” en in de grote speelzandbak, maakten we heuse pistes om te knikkeren. Of we organiseerden zelf wielervedstrijden waarbij we met krijtlijnen op straat een wieltracé uitvlooiden, helemaal rondom het Nachtegalepark met de aankomstlijn op het plein. Het waren schitterende tijden. Het verkeer was ook veel beperkter.’

Wat is je levendigste herinnering?

‘Ik heb heel veel schitterende herinneringen. Het was de periode dat kapitein Zeppos op tv kwam. Als we op woensdagnamiddag op het plein aan het voetballen waren, gingen om vijf voor vijf bijna gelijktijdig overal de ramen open. Onze moeders riepen dan onze naam en dan werd de voetbalwedstrijd gestopt want vijf minuten later zou Kapitein Zeppos beginnen. Maar ook die voetbaltoernooien die we speelden, Berchem tegen Beerschot,... Ik zie me nog altijd staan, heel fier met een klein zakje friet in de hand. Dat was een cadeautje van de frituur van om de hoek: een zakje friet voor iedere speler van de winnende ploeg. Ik heb gevoetbald tot ik midden twintig was, heel plezierig en heel sociaal.’

Kwam je ook bij de burens over de vloer?

‘Als je vier hoog woont en je moet met de trap naar boven, dan kom je automatisch je burens tegen. Dat is altijd heel speciaal geweest: altijd met de trap naar boven. Daar kreeg je stevige kuitjes van. Pas later hebben ze er een vijfde verdieping opgezet. Het gebouw werd gemoderniseerd en er kwamen liften. Die hebben veel sociaal contact verstoord.’

Nu worden sociale huurders (tijdelijk) geherhuisvest. Hoe was dat toen?

‘Tijdens de verbouwingen bleven de mensen in hun appartement wonen. Ik herinner het mij nog dat er gevelwerken moesten uitgevoerd worden. We zaten volop in de examenperiode. Ik heb toen moeten studeren met jute zeilen voor het raam, zonder daglicht en met voortdurend het lawaai van geklop en geboor. Het heeft me geleerd om me te concentreren, want ik kon niet door het raam kijken, maar leuk was anders.’

Had je contact met de SHM?

‘Ik heb altijd het gevoel gehad dat het contact vrij formeel en paternalistisch was. Ik spreek over meer dan 50 jaar geleden. In de jaren 60, in het Antwerpen van toen, was er een extreme vorm van cliëntelisme. Jobs en appartementen werden gewoonweg verdeeld, bijna gecontingenteerd tussen de twee grote partijen van toen: BSP, de voorloper van sp.a en CVP, later CD&V. Soms kregen mensen zelfs een appartement op voorspraak van meneer pastoor. Gelukkig is dat vandaag anders, maar als kind herinner ik me dat mijn vader, hoewel hij geslaagd was in

Waar werkte Marc Descheemaeker

1978	McKinsey (Business Analyst)
1980	Black & Decker Headquarters (Marketing Officer Europe)
1982	Black & Decker Duitsland (Marketing Director)
1986	Prado België (Sales & Marketing Manager)
1992	Groep Vendex (Lederland) (Gedelegeerd Bestuurder)
1996	Cemstobel – ISS (Gedelegeerd Bestuurder)
2002	NMBS (Directeur-Generaal)
2005	NMBS (Gedelegeerd Bestuurder) Bestuurder bij: BAC Zaventem, Eurostar Ltd. en Koninklijke Musea van België

Ondernemers tegen racisme

In 2000 was Marc Descheemaeker initiatiefnemer van “Ondernemers tegen racisme”. Hij werd hiervoor bekroond tot Ridder in de kroonorde en Officier in de orde van Oranje-Nassau.

zijn examen voor kandidaat-officier, niet benoemd werd, omdat hij noch bij de ene noch bij de andere vakbond was. Het duurde jaren voor hij uiteindelijk politieofficier werd. Dat is iets wat ik uit mijn jeugd in de Haantjeslei heb meegekregen: een correcte inschatting van rechtvaardigheid en onrechtvaardigheid. Ik probeer daar ook bij de NMBS abstractie van te maken. Ik geef iedereen kansen terwijl ook de NMBS in het verleden wel eens werd beschuldigd van vriendjespolitiek bij bevorderingen en dergelijke.’

Waar heb je later het meeste aan gehad?

‘Ik heb enorm veel geleerd uit het opgroeien in de Haantjeslei, omdat ik daar “streetwise” geworden ben. Op het plein was een enorme sociale controle. Er woonden tientallen gezinnen. Je kende iedereen.’ ▶

‘Wat ik uit mijn jeugd in de Haantjeslei heb meegekregen: een correcte inschatting van rechtvaardigheid en onrechtvaardigheid’

‘Na een tijdje ken je de taal en voel je de gewoontes van de straat. Op straat word je “wijs” door het contact met verschillende types van mensen, verschillende leeftijden en verschillende sociale niveaus. Tot op vandaag voel ik gemakkelijk aan hoe de sfeer is, in welke context of omgeving dan ook: sociaal, cultureel, internationaal, nationaal, lokaal.’

Woonden er ook niet-Belgen?

‘De vreemdelingen van toen, hoofdzakelijk Spanjaarden, zien wij nu als Europese burgers. Het is heel belangrijk om heel normaal met alles om te gaan. Je moet wel oppassen dat je geen gettovorming krijgt. Daarom kan je best heel breed uitstrooien, ook in de scholen.’

Waar heb je later gewoond?

‘Ik heb altijd heel internationaal gewerkt en daardoor vaak in het buitenland gewoond, waaronder Nederland, Duitsland en Denemarken. Toen Karel Vinck, de toenmalig CEO van de NMBS me in 2002 gevraagd heeft om terug naar België te komen, werkte ik hoofdzakelijk in het buitenland voor de Deense schoonmaakgroep ISS. Mijn familie was in België gebleven, dus dat was wel leuk.’

Je woont nu aan de kust? Hoe ben je daar terecht gekomen?

‘Toen mijn echtgenote nog mijn verloofde was, heb ik op een onbewaakt, romantisch moment gezegd (lacht): “Ooit gaan we in een huisje aan zee wonen.” Ik was dat al lang vergeten, maar zij blijkt niet en toen de kinderen het huis uit waren, zijn we vanuit een veel te groot huis in het binnenland (Oost-Vlaanderen) naar een oude kustvilla in Oostduinkerke getrokken. We wonen nu midden in de duinen met zicht op zee. De goede lucht, het mooie licht, de rust, het uitwaaien en met de hond gaan wandelen na een drukke werkdag,... allemaal heel plezierig.’

Terugkijkend op je carrière, wat is het geheim van je succes?

‘Ik weet het niet. Ik heb mijn best gedaan op school. Ik was de enige uit mijn omgeving die aan de universiteit ging studeren. Omdat een studentenkamer huren er financieel niet in zat, ging ik in Antwerpen studeren. Toegepaste Economische Wetenschappen. Door-



Descheemaecker: ‘Het basketbalveld was ons voetbalterrein’

dat ik daar met onderscheiding afstudeerde, kreeg ik een beurs waarmee ik voor het eerst op “kot” kon gaan in Brugge. Dat was wel tof. Ik had na mijn specialisatie in internationale economie nog graag mijn MBA behaald, maar daar was toen geen geld voor. Als een soort van “praktische MBA” ben ik dan als managementconsultant beginnen werken bij McKinsey.’ ‘Mijn geheim? Het is een wisselwerking tussen je lot, voorbereiding en toeval. Als Karel Vinck mij niet had opgebeld, dan zat ik nu misschien nog in Kopenhagen. Jij hoeft niet perse de mensen te zien, de mensen moeten jou zien.’

Wat heeft het leven je geleerd? Wat is je levensmotto?

‘Je moet het leven nemen zoals het komt en openstaan voor de kleine adviesjes die het leven je geeft. Ik loop op een dubbel spoor. Langs de ene kant wil ik mijn plicht doen, in lijn met mijn geweten. Als het mijn plicht is om vooraan te gaan staan en alles over me heen te krijgen, dan doe ik dat. Ik ben verantwoordelijk voor een onderneming met 20.000 mensen. Ik zit in verschillende raden van bestuur en soms moet je moeilijke keuzes maken. Die maak ik op een manier die ik kan verdedigen, zonder persoonlijk gewin en met hard werken.’ ‘Aan de andere kant wil ik op een correcte en gelijke manier omgaan met mensen, of het nu een minister of een schoonmaker is. Ik leef in lijn met mijn twee belangrijkste waarden. Dat is niet altijd evident, maar als je met jezelf in het reine bent, dan sta je veel sterker.’

‘Er zijn veel mensen die vanwege mijn functie achter mij aanlopen en die me niet zouden zien staan als ik viool zou spelen op de hoek van de straat. Dat onderscheid maken, is niet altijd gemakkelijk, maar als je een beetje eelt op de ziel hebt, een beetje radargevoel, dan kan je dat wel in evenwicht brengen. Ik ga ook regelmatig in “den atelier een klappeke doen” met de mensen van de werkvloer, met de technici of de treinbegeleiders of ze komen dan even bij mij zitten op de trein.’

Welke kracht kan een sociale huurder putten uit jouw succes?

‘Geloof in jezelf en werk hard. Als je dat doet, dan zal het toeval in jouw richting worden gedwongen. Waar ook je bed of je koelkast gestaan heeft, in een groot appartement, in een klein appartement, in een villa of in een arbeiderswoning. Het systeem geeft je kansen, maar je moet er zelf voor werken.’

Heb je nog contact met mensen uit het sociale woningblok van vroeger?

‘Wat regelmatig gebeurt, is dat mensen mij herkennen. Dat is een beetje de vloek van af en toe in de media te komen (lacht). Vorig jaar liep mijn zoon de Antwerp 10 miles. De sportambtenaar van de stad Antwerpen kwam op mij af. Hij is even oud als ik. Hoewel ik hem 45 jaar niet had gezien, had ik hem onmiddellijk herkend. En dan worden er herinneringen opgehaald en vertellen we over onze vaders, over ziektes, over de dood. De meeste mensen die toen met ons voetbalden, bikkelden en met de knickers speelden, zijn nu waarschijnlijk ook grootvader. Het leven gaat verder.’

Sociaal wonen vroeger en nu?

‘Dat kan ik niet beoordelen. Ik hoop dat de toewijzing van woningen objectiever geworden is, want dat gebeurde vroeger soms heel onrechtvaardig. Sociale woningbouw blijft noodzakelijk. Maar waarom moeten we een verschil maken? Een woning is een woning. Ik woonde in een appartement met een heel groot sportterrein voor de deur. Dat was heel plezierig. Ik heb mij daar goed gevoeld. Ik was gewoon de koning te rijk.’

Els Matthysen
Stafmedewerker communicatie VVH



Marc Descheemaecker: ‘Het systeem geeft je kansen, maar je moet er zelf voor werken’

ONDERSCHIED SOCIALE HUUR - PRIVÉHUUR VERVAAGT

Dossier Sociale huisvesting in Duitsland

Gemiddeld 60% van de Duitse bevolking woont in een huurwoning. In grootstedelijke gebieden loopt dat cijfer op tot 90%. Het voordeel van een comfortabel appartement in een wijk naar keuze, primeert op het eigenaarschap. Hoe zorgt Duitsland voor betaalbare huurwoningen? Wat zijn de uitdagingen? Fundamenten stak haar licht op bij Özgür Öner, directeur van de Brusselse afdeling van de Duitse koepelvereniging GdW.

In Duitsland wordt de term "sociale huisvesting" zelden gebruikt. Net zoals in Spanje en Frankrijk is er in Duitsland sprake van een aanbods subsidie voor commerciële verhuurders om betaalbare woningen te bouwen. Deze gesubsidieerde woningen zijn goed voor 5% van alle woningen in Duitsland. Van de 40 miljoen huurwoningen wordt een derde professioneel verhuurd (waaronder sociale woningen) door bedrijven. Twee derde wordt verhuurd door individuele eigenaars.

'In Duitsland is huren een standaard manier van leven' Özgür Öner

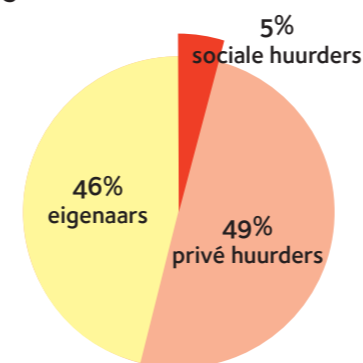
Van volkshuisvesting naar sociale huisvesting

Özgür Öner: 'Na de Tweede Wereldoorlog had je in Duitsland een systeem van volkshuisvesting. Doordat tijdens de oorlog steden als Berlijn en Hamburg voor 99% verwoest waren, heerste er een enorme woningnood. De financiële middelen voor betaalbare woningen werden ingezet voor de huisvesting van een groot deel van de bevolking.' Tot de jaren 80 bouwden enkel overheidsbedrijven

en coöperatieven, omwille van het algemeen maatschappelijk belang, sociale woningen. In 1989 verloren deze overheidsbedrijven hun non-profit statuut en kregen ze de status van privéondernemingen die winst moesten maken. Sinds de wet op de huisvestingstussenkomst, het "Wohnraumförderungsgesetz", begin 2002 van kracht werd, richt sociale huisvesting zich enkel tot huishoudens die niet in staat zijn om een betaalbare woning te vinden. 'Om in aanmerking te komen voor een sociale woning', vertelt Öner, 'hebben

burgers een certificaat nodig dat door de gemeente verstrekt wordt, de "Wohnungsbe-rechtigungsschein" (WBS). De WBS definieert inkomensgrenzen van jaarlijks maximaal 12.000 euro voor een eenpersoonshuishouden, tot 18.000 euro voor tweepersoons-huishoudens, vermeerderd met 4.100 euro voor elke extra persoon ten laste. Typisch Duits is de regionale flexibiliteit met betrekking tot de inkomensgrenzen. In "dure" gebieden en bepaalde steden liggen de inko-

Verdeling woningvoorraad eigenaars-huurders (Bron GdW)



mengs grenzen bijvoorbeeld hoger. Kortom, het beleid ondersteunt vooral huishoudens met een laag inkomen, maar ook andere behoeftigen zoals alleenstaande ouders, ouderen en daklozen.'

Sociale woningbouw door overheidsbedrijven, coöperatieven en private bouwbedrijven

Sociale huisvesting is sinds 2006 de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid van de deelstaten (*) waardoor per deelstaat verschillende programma's en verschillende financieringssystemen kunnen voorkomen. De federale overheid betaalt een vast bedrag aan de deelstaten voor het woonbeleid en de verdere stadsontwikkeling. Woonsubsidies en huurwetgeving blijven een federale bevoegdheid. Als een bouwonderneming aan bepaalde voorwaarden voldoet dan krijgt deze een overheidstussenkomst voor het percentage sociale woningen dat ze aanbiedt. De overheid heeft het recht om mensen te plaatsen in deze "sociale" appartementen aan een vaste huurprijs. Die is berekend op basis van het

inkomen. Er zijn drie grote groepen bouwmaatschappijen die sociale woningen aanbieden: overheidsbedrijven, coöperatieven en private bouwbedrijven. Door het hoge percentage huurders zijn zij belangrijke spelers in de stadsontwikkeling. Een eerste groep zijn de gesubsidieerde overheidsbedrijven (739). Het zijn bouwmaatschappijen van lokale, regionale en federale overheden. Een tweede groep die sociale woningen bouwt, zijn de coöperatieven (1897). De derde groep zijn de industrie gerelateerde privé bouwbedrijven (138), kerkgerelateerde ondernemingen (53) en 49 private beursgenoteerde bedrijven. Özgür Öner: 'De privébedrijven dateren vooral van na de jaren 90 toen overheidsbedrijven als de Deutsche Post geprivatiseerd werden. Omdat deze bedrijven vroeger huisvesting voor hun werknemers aanboden, werd de volledige huizen voorraad mee geprivatiseerd. Er ontstond zo een soort van sociale sector in de commerciële huursector. Doordat in een wooncomplex zowel privé als sociale woningen worden aangeboden, helpt deze sociale mix in de woningvoorraad om "gettovorming" te voorkomen.'

(*) Er zijn 16 Duitse deelstaten, te vergelijken met de Belgische gewesten (Vlaanderen/Wallonië/Brussel).

Sociale ondersteuning niet gereguleerd

'Een gemiddelde Duitse huisvestingsmaatschappij beheert tussen de 10.000 en de 40.000 woningen', vertelt Özgür Öner. 'In Berlijn bezit de kleinste bouwmaatschappij 70.000 wooneenheden, de grootste 250.000 wooneenheden. Een onderneming met 80.000 wooneenheden heeft zo'n 600 werknemers in dienst.' De functie van huisbewaarder is heel courant. Biedt een bouwmaatschappij sociale ondersteuning, dan is dat op eigen initiatief. Sommige hebben sociale werkers in dienst, andere werken samen

GdW (*) is de overkoepelende belangenvereniging van 15 regionale federaties in de huisvestingssector. Ze verdedigt de belangen van ongeveer 3.000 bouwbedrijven. De leden van GdW vertegenwoordigen bijna 30% van alle huurwoningen in Duitsland waarvan 1,2 miljoen sociale woningen. Naast haar hoofdkantoor in Berlijn heeft GdW een vestiging in Brussel.

Meer info: www.gdw.de
www.housingeurope.eu

(*) GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen)

met organisaties of de gemeentelijke sociale dienst. Sociale ondersteuning wordt vooral ingezet om huurders te helpen bij administratieve verplichtingen waardoor het aantal wanbetalers met succes vermindert. Ook privé bouwbedrijven hebben vaak een sociale dienst. 'Als je met huisbezoeken van sociale werkers juridische procedures kunt vermijden en het aantal uithuiszettingen kunt verminderen (kostprijs tussen 8.000 en 10.000 euro) dan is de rekening snel gemaakt.' ▶



Özgür Öner, directeur GdW



Oppervlakte van de site:
3,2 ha, een unieke schaalgrootte
Investeringsvolume: 70 miljoen euro

Nieuwbouwproject Keulen-Niehl

Op een voormalig industrieterrein van Siemens bouwde GAG Immobilien, de grootse bouwmaatschappij van Keulen, 400 wooneenheden. Iets meer dan de helft (218 appartementen) zijn gebouwd met overheidssubsidie. Bij deze "sociale woningen" varieert de huurprijs tussen 5 en 6 euro per m². (maandhuurprijs tussen 325 en 390 euro). Met een verscheidenheid aan woningtypes en diverse doelgroepen (eigenaars en huurders), is gekozen voor een sociale mix.

Tot 50% minder energiekosten dankzij geothermische warmtepompen.

Geothermische warmtepompen drukken de kosten voor zowel verwarming als warm water. Het water, afkomstig van 7 bronnen, wordt opgepompt vanop een diepte van 25m en komt met een temperatuur van 13°C aan de oppervlakte. In de kelder van elk huis staat een warmtewisselaar die via een elektrische pomp de warmte-energie onttrekt en afgeeft aan het huishoudelijke circuit. Daardoor verhoogt in het huishoudelijke circuit de temperatuur tot 26°C. De uitdaging blijft om in de winter een aangename kamertemperatuur te bekomen.

► (vervolg van p9)

Financiering sociale woningbouw

Özgür Öner: 'In 2006 werd de bevoegdheid voor huisvesting volledig overgeheveld naar de deelstaten. Enkel reglementeringen inzake energie en renovatie bleven federaal. De deelstaten zijn verantwoordelijk voor het sociale woningaanbod. Voor de investeringen in sociale woningbouw krijgen de 16 Duitse deelstaten samen een compensatie van 535 miljoen euro.'

'Verhuurders krijgen overheidssubsidie voor de bouw en het onderhoud van sociale woonprojecten op voorwaarde dat ze de woning (op tijdelijke basis) voor sociale doelen ter beschikking stellen waarbij ze inkomensplafonds en lagere huurprijzen hanteren. Indien een huurder aan bepaalde voorwaarden voldoet, kan hij in aanmerking komen voor subsidies.' 'Globaal gezien overbruggen de overheids-subsidies (subsidies of fiscale tegemoetkomingen) de kloof tussen de sociale huur en de effectieve huurkost. Een alleenstaande in Berlijn zal bv. voor een woning van maximum 45m² een uitkering ontvangen tot 342 euro per maand. Deze overheidssubsidies nemen progressief af in de tijd en tegelijkertijd neemt de huurprijs toe. Op het einde van de aflossingsperiode (20 tot 40 jaar voor nieuwbouwwoningen met overheidssubsidies en 12 tot 20 jaar voor gerenoveerde woningen)

kunnen de woningen verhuurd of verkocht worden aan de marktprijs. Na afloop van de subsidieperiode kunnen de huurbedragen geleidelijk (maximaal 20% in drie jaar) worden aangepast aan de geldende markthuursprijzen. De huurdersbescherming blijft sterk, ook al is de subsidieperiode afgelopen en valt een woning uit het sociale regime. In de praktijk verhuren gemeentebedrijven vaak de woning verder als sociale woning.'

'Het laatste decennium is het aantal sociale woningen in Duitsland gehalveerd'

Geen wachtlijsten voor betaalbare woning

'Vindt een huurder een betaalbare woning, dan kan hij die onmiddellijk huren', vertelt Özgür Öner. 'Of het een sociale woning is of een privéwoning maakt geen enkel verschil. Doordat huurders hun appartement kunnen kiezen, ontstaat er een spontane sociale mix en vervaagt de grens tussen privé en sociaal. Zo hebben we in de meeste gebieden de getovorming min of meer opgelost. Voor mensen met een werkloosheidsuitkering ligt de woontussenkomst hoger dan voor een werkende huurder met een laag inkomen. Een alleenstaande werkloze ontvangt een huur-tussenkomst van 342 euro voor een appartement van maximum 45 m². Is zijn woning groter dan krijgt hij geen tussenkomst. Huurders met een laag inkomen kunnen "Wohngeld"

krijgen, meestal een bedrag tussen 50 en 60 euro. Hiervoor dienen ze een bewijs van de lokale autoriteiten voor te leggen dat hun inkomen ontoereikend is.'

Effect van de gedecentraliseerde aanpak

Het grote voordeel van de regionalisering van de sociale woningmarkt is de lokale invulling van o.a. het aanbod en de huurprijzen. Özgür Öner: 'Door de hoge woonkost in een groot-

stad als München kan ook een doorsnee gezin met twee kinderen en een bruto jaarsalaris van 80.000 euro in aanmerking komen voor een woontussenkomst.'

Het nadeel van de regionalisering werd goed geformuleerd door de Duitse minister van huisvesting. Volgens hem zouden de deelstaten door een gebrek aan een bindende federale formulering de middelen gebruiken voor andere doelen zoals infrastructuurwerken of economische materies waardoor er momenteel sterke regionale woontekorten zijn. 'Als de huurprijs van 5 euro per m² naar 9 euro per m² stijgt, dan moet je als lokale overheid ingrijpen. Lokale overheden zouden meer geld moeten investeren in bouwprojecten en wat dat betreft werkt het decentrale systeem niet.' ►



Nieuwbouwproject Buchheimer Weg in Keulen-Ostheim

Het reusachtige nieuwbouwproject Buchheimer Weg beslaat een vijfde van het Keulse stadsdeel Ostheim: 18 appartementsblokken met 434 betaalbare wooneenheden, van studio's tot vierkamerappartementen. GAG is de bouwheer.

Fris ontwerp met doordachte openbare groene buitenruimtes

De ontwerpers stapten af van een rechte bouwlijn: elk appartementsblok kreeg in het midden een knik. Dit oogt niet alleen meer dynamisch, ook de woondichtheid kon opgetrokken worden en de bewoners kregen meer privacy en meer groene binnenplaatsen. Elke appartementsblok is bepleisterd in twee verschillende lichtgroene tinten. Over de hele wijk varieert de helderheidswaarde van zeer lichtgroen naar een donkerder groen. Die kleine nuances van groen creëren een spel van licht en schaduw waardoor het lijkt of de zon altijd schijnt.

Ook de gemeenschappelijke buiteninfrastructuur werd doordacht ingevuld met veel



aandacht voor beplanting en speelruimte. In het project zijn ook andere faciliteiten voorhanden zoals een café, een kinderopvang, een tehuis voor mindervaliden en een centrum voor groepswonen voor mensen met dementie waardoor deze doelgroep in de wijk kan blijven wonen.

Doordachte waterafvoer met stijgende en dalende daken

De traditionele centrale waterafvoer werd diagonaal getrokken aan de respectieve buitenste hoeken van het gebouw. Dit geeft in dit project de karakteristieke daken met stijgende en dalende dakranden. Het water komt bijeen in één punt waardoor er bij hevige regenval een grote hoeveelheid water gelijktijdig moet afgevoerd worden. De reusachtige afvoerpijpen zijn in de gevel ingewerkt waardoor ze veel eleganter overkomen en "vandalaproof" zijn.

Meer info?
Google: 'Köln Siedlung Buchheimer Weg'



Uitdagingen voor de sociale huursector Özgür Öner

1. Nood aan betaalbare woningen

'Door internationale migratie is er vooral in de steden een enorme vraag naar betaalbare woningen, ook voor de middenklasse. Door de strenge renovatievoorschriften zijn de overheidssubsidies ontoereikend. De overheid moet een plan maken om betaalbaar wonen te waarborgen, ook rond het stadscentrum waar de werkgelegenheid het hoogst is.'

2. Sociale huursector krimpt jaarlijks door tijdelijke karakter van aanbod

Özgür Öner: 'Tussen 2002 en 2011 is het aantal sociale woningen van de GdW-leden gedaald van 1.882.936 naar 1.014.311. Na aflossing van de gesubsidieerde lening komt de woning op de "vrije markt". Hierdoor krimpt de "sociale" huursector jaarlijks met zo'n 100.000 betaalbare woningen. In gebieden met een krappe woningmarkt worden lage inkomensgroepen meer en meer buitengesloten.'

3. Aanbod dure woningen stijgt

'Door het uitgebreide eisenpakket voor nieuwbouw- en renovatieprojecten neemt de kostprijs toe. Omdat bouwmaatschappijen winst moeten maken, kunnen ze alleen nog dure woningen aanbieden. Als de vraag naar betaalbare woningen groter is dan het aanbod, springen de prijzen de pan uit en dan moeten er meer nieuwbouwprojecten komen om de prijzen te drukken. Helaas besliste de Duitse politiek om de huurverhogingen aan te pakken met een maximale huurprijs waardoor er minder zal gebouwd worden.'

4. Woonkosten stijgen problematisch

'Energie-efficiënte maatregelen en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen zijn belangrijke centrale thema's voor de woningbouw. In tegenstelling tot Vlaanderen is in Duitsland de energienormering voor sociale en private woningen identiek.'

5. Vaste huurprijs belemmert autonomie

Voor het gedeelte sociale woningen in een project krijgt de bouwmaatschappij een overheidstussenkomst. Deze sociale appartementen hebben een lagere en vaste huurprijs (cfr. inkomen huurder). 'Door de vaste huurprijzen zijn veel bouwmaatschappijen terughoudend om geld aan te nemen van de overheid, omdat dat hun autonomie belemmert. De uitdaging: meer stimulerende maatregelen om vooral in grootstedelijke gebieden betaalbare woningen te bouwen.'

6. Woonvoorraad afstemmen op noden

'Doordat het aantal alleenstaande gezinnen toeneemt, zijn de woningen onvoldoende aangepast aan de noden van steeds kleiner wordende huishoudens.'

Özgür Öner: 'Voor bovenstaande uitdagingen moet elke deelstaat vrij kunnen beslissen welke maatregelen nodig zijn voor haar gebied. Zoiets kan je niet in een globaal masterplan steken. Elke situatie is verschillend. In Berlijn heb je een andere aanpak nodig dan in Hamburg, München of Keulen maar ze moeten wel IETS doen. Tot nu toe doen ze nog veel te weinig.'

Els Matthysen, Stafmedewerker VVH

Renovatie Germaniasiedlung Keulen-Höhenberg

De Germaniasiedlung werd tussen 1919 en 1929 gebouwd voor de arbeiders van Germania Spiegelglas. 18 architecten werkten mee aan dit project. De site telt twaalf verschillende secties met diverse woningtypes. Nadat het complex in de Tweede Wereldoorlog vernield werd, volgde in 1950 de heropbouw.

Betaalbaar comfort

In 2005 startte GAG Immobiliën een grootschalige renovatie. Naast het moderniseren naar de hedendaagse wooncomfortvereisten en de strenge energetische normen, diende rekening gehouden te worden met de specifieke eisen van een beschermd monument. De renovatie kostte 80 miljoen euro.

Eenheid in verscheidenheid

De woonblokken dateren uit verschillende periodes waardoor de vormtaal verschillend is. Door bij de renovatie te kiezen voor verschillende kleuren, maar eenzelfde procédé van gevelbepleistering, vormen de woonblokken toch een mooie eenheid.



Model stedelijk wonen

In 2009 ontving de GAG de Duitse bouwprijs voor succesvolle renovatie: "Deutschen Bauherrenpreis für die gelungene Modernisierung".

Museumappartement

Samen met het Keulse Stadsmuseum ontwierp de GAG een museumappartement in de wijk dat een kijk geeft op het dagelijks leven in de jaren 20.

Meer info?

Google: 'Germaniasiedlung GAG'



ZOMERRECES ALS ULTIEME DEADLINE VOOR HANGENDE DOSSIERS

Losse eindjes raken vastgeknoopt

Zeker in het (voor)laatste jaar van een legislatuur – dit wordt dan ook het laatste reces van de Vlaamse Regering Peeters II – is het een moment om de vele losse eindjes weg te werken. Ook voor onze sector werd in diverse dossiers ‘geland’ zoals men dat zo mooi zegt.

Wijzigingen Kaderbesluit Sociale Huur goedgekeurd

In ons vorige nummer meldden we u reeds de nakende wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur. Na advies van onder meer de Vlaamse Woonraad werd dit een tweede maal – na enkele wijzigingen – principieel goedgekeurd. Momenteel wordt het ontwerp behandeld door de Raad van State. De definitieve goedkeuring wordt dit najaar verwacht. In een volgend nummer zullen we dieper ingaan op de voornaamste wijzigingen.

Verhuring van bescheiden huurwoningen van SHM's gereguleerd

Naast het Kaderbesluit werd het dossier “bescheiden wonen” afgerond. Op 14 juni keurde de Vlaamse Regering dit besluit principieel goed. De Vlaamse Woonraad bracht in juli advies uit. Bescheiden woningen worden niet gebouwd voor de sociale doelgroep, maar voor een doelgroep met een inkomen hier net boven. Wel geldt ook hier de eigendomsvoorwaarde. Het bescheiden woonaanbod is opgenomen in het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Daar werd ook een bescheiden last geïntroduceerd en de mogelijkheid voor gemeentes voorzien om een reglement bescheiden wonen uit te werken. Minister Van den Bossche gaf op het moment dat de deadline voor de bijkomende doelstellingen – het groeipad – uit het Decreet werd ver-

lengd tot 2023 aan dat tegen die periode ook 6.000 bescheiden woningen zouden worden gebouwd. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen een deel van hun investeringsvolume aanwenden voor bescheiden woningen. De Vlaamse Regering heeft hiervoor nu een regelgevend kader klaar. Let wel, dit besluit is enkel van toepassing op de realisatie van bescheiden huurwoningen in het beheer van SHM's. Bescheiden koopwoningen of huurwoningen gerealiseerd door andere actoren worden – nog? – niet regelgevend gekaderd.

Het besluit voorziet onder meer in een afbakening van de doelgroep met inkomensgrenzen – naar analogie met sociale huur. Ook biedt het de mogelijkheid aan gemeentes om een bijkomend toewijzingsreglement te maken voor de bescheiden huurwoningen op hun grondgebied. De gemeente heeft hierin veel vrijheid. De gemeente kan met andere woorden – binnen de algemene inkomensgrenzen opgelegd door de Vlaamse Overheid – lokale accenten leggen voor doelgroepen die nood hebben aan betaalbare huurwoningen, maar uit de boot vallen in de sociale huursector.

Daarnaast voorziet het besluit in richtlijnen voor het inschrijven, het bijhouden van registers, de toewijzing, ... van deze bescheiden huurwoningen. Eenmaal de woning verhuurd, verloopt alles – ook de huurprijsberekening die “marktconform” moet zijn – volgens het privaat recht. Dit vertaalt zich onder meer – en dit in tegenstelling tot de sociale huur – in huurcontracten van bepaalde duur en het storten van een waarborg op een gemeenschappelijke geblokkeerde rekening. Ten slotte is het nog uiterst belangrijk om weten in dit dossier dat de financiering van dit bescheiden woonaanbod marktconform dient te gebeuren. Dit wil ook zeggen dat hiervoor

niet zo maar historische “gesubsidieerde” grondreserves van de maatschappij kunnen gebruikt worden. De praktische implementatie van dit bescheiden woonconcept zal nog verder uitgewerkt moeten worden. Voor bescheiden koopwoningen en huurwoningen door andere actoren – bijvoorbeeld “in natura” – zijn geen bijkomende kaders uitgewerkt.


‘Procedurebesluit’ en ‘Overdrachtenbesluit’ principieel goedgekeurd

Op de laatste zitting van de Vlaamse Regering voor het reces, op 19 juli 2013, werden twee dossiers met een grote impact op onze sector principieel goedgekeurd. Het betreft hier het “Procedurebesluit” en het “Overdrachtenbesluit”.

Over de nakende wijzigingen in de programmatie – het **Procedurebesluit** – van sociale woonprojecten, hebben we in ons winternummer al gesproken. Hierover werd tussentijds nog druk intern overlegd en uitgebreid teruggekoppeld met de sector. Het is uitermate belangrijk dat in deze nieuwe programmatie een aantal verdragen zijn weggewerkt en een duidelijker engagement zal gegeven worden over het toekennen van financiering in een periode van drie jaar. De huidige – stugge – procedure bleek niet echt in staat om een flexibele en snelle doorloop te garanderen bij beperkte budgetten (renovatiebudget en financiering van nieuwbouw). De “beperkte” van die budgetten is trouwens, hoe vreemd het misschien ook mag klinken, goed nieuws, want het toont aan dat de sector het aantal sociale huurwoningen bouwt dat voorzien is in het groeipad. Maar de te lange vooruitplanning, de toewijzing “a la carte” op de diverse jaarbudgetten, de onduidelijke wisselingen tussen effectief en reserve maakten een nieuwe procedure nodig. Het lijkt erop dat minstens korter op de bal spelen en zekerheid bij opname van

budgetten voorzien zijn. Het wegwerken van nog bestaande onnodige verdragen bij de administratieve projectdoorloop zullen zeker nog voer voor discussie blijven eens de nieuwe procedure in werking is.

Het **Overdrachtenbesluit**, dat hoofdzakelijk de sociale koop een regelgevend kader biedt en andere “verkopen” van SHM's regelt, werd in eerste instantie vooral afgestemd op andere regelgeving in de sector. Daarbij ging het in de eerste plaats om de decreten, maar ook werden bv. tal van definities gesynchroniseerd. Een belangrijke wijziging is het optrekken van de inkomensgrenzen voor sociale koopwoningen met 5%. Ook nog belangrijk is dat de bouwvolumenormen voor sociale kavels op een transparante manier zullen gecontroleerd worden. Tot op heden werd de SHM geacht om deze te controleren, maar te vaak werden er bouwvergunningen afgeleverd die geen rekening hielden met de normen. In het nieuwe besluit moet de koper zelf bewijzen dat de volumes gerespecteerd worden. De in de praktijk weinig haalbare a posteriori controle die aanleiding gaf tot vele ping-pong spelletjes in de pers, tussen administraties en tussen gemeentebestuur en SHM wordt hierdoor opgelost. Ook het moeilijk hard te maken sanctiemechanisme met het terugvorderen van subsidies op een met een geldige bouwvergunning gebouwde woning behoort tot het verleden.

In het najaar wordt de definitieve goedkeuring verwacht van deze regelgevende initiatieven, waarna ze toegepast zullen worden in onze sector. De praktische implementatie zal ons zonder twijfel met nieuwe inzichten wapenen om aanpassingen voor te stellen. Zo draait de sector rond en rond en rond... 

Björn Mallants, directeur VVH

EIGEN WONING ALS SPAARPOT VOOR PENSIOEN

Is sociale koop noodzakelijk of wenselijk?

“De kans op een sociale koopwoning is even groot als de kans om de lotto te winnen.” De voorbije maanden verschenen enkele opiniestukken waarin gesteld werd dat de Vlaamse overheid te veel geld spendeert aan de bouw van sociale koopwoningen en dat de doelgroep niet wordt bereikt. Een terechte bezorgdheid? Hoeveel middelen besteedt de Vlaamse Overheid aan sociale koop?

Jaarlijks worden in Vlaanderen ongeveer 650 sociale koopwoningen gebouwd. De doelstelling voor sociale koop zoals die in het Decreet Grond- en Pandenbeleid werd vastgelegd: 21.000 sociale koopwoningen realiseren tegen 2020.

Kostprijs?

Volgens een studie van het Steunpunt Wonen kost een sociale koopwoning/appartement gemiddeld 180.000 euro. In deze kostprijs zit een overheidssteun van ongeveer 30.000 euro (infrastructuur- en verwervingssubsidie).

Doelgroep?

Sociale koop richt zich zowel tot private als tot sociale huurders. In totaal gaat het om zo'n 140.000 gezinnen. De wettelijke voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning zijn:

- Geen woning in eigendom hebben;
- Een belastbaar jaarinkomen hebben dat ligt tussen 8.370 euro en 50.170 euro.

Uit onderzoek blijkt dat de kopers van een sociale koopwoning een gemiddeld inkomen hebben dat ligt in het tweede en het derde quintiel. (*) De aankoop van een sociale koopwoning gekoppeld aan een sociale lening heeft dus duidelijk een herverdelend effect. Ter vergelijking: de Woonbonus bereikt vooral inkomensquintiel 4 en 5.

‘De sociale huur- en de sociale koopsector vullen elkaar aan’

Bij sociale koopmaatschappijen in Vlaanderen staan in totaal ongeveer 10.000 kandidaat-kopers op de wachtlijsten. De gemiddelde wachttijd tussen inschrijving en toewijzing bedraagt 2,5 jaar.

Actualisaties tonen aan dat, op basis van hun inkomen, slechts enkele kandidaten (1%) geschrapt moeten worden.

(*) *quintielen: categorieën van brutotoekomst
1 = laagste, 5 = hoogste*



Vanwaar deze grote vraag/behoefte?

Voor gezinnen en alleenstaanden met modale inkomens is de aankoop van een sociale koopwoning vaak de enige optie. Sociale koopwoningen kosten aan de koper ongeveer 180.000 euro (woning + grond + BTW). Dit betekent een maandelijkse hypotheekaflossing van zo'n 700 euro per maand. Voor sleutel-op-de-deur projecten bedraagt de kostprijs gemiddeld 220.000 euro (woning + grond + BTW) wat neerkomt op een mensualiteit van ongeveer 1.100 euro.

Woonkost: een eigen woning is de beste spaarpot voor een later pensioen

Na 20 jaar is de niet-afgeschreven overheidsinvestering afgelost. Eigenaars hebben na 20 of 30 jaar hun hypotheeklening afbetaald en hebben dan een effectieve meerwaarde gerealiseerd. De waarde van de woningmarkt blijft immers, gezien het schaarse woningaanbod, voorlopig nog elk jaar stijgen. In tegenstelling tot de woonkost voor huurders blijft de maandelijkse woonkost na 20 of 30 jaar even hoog.

Sociale koop goedkoper voor overheid

De overheid investeert eenmalig in sociale koop (subsidies in infrastructuur en nutsleidingen) en rechtstreeks aan de koper (SBE-subsidies, verlaagde BTW, verlaagde registratierechten).

Deze subsidies leiden tot een extra terugverdieneffect voor de sociale koper doordat:

- SHM's aanbesteden in groepsprojecten waardoor zij scherpere offertes hebben;
- de uitvoeringsplannen door verschillende architecten en ingenieurs bekeken zijn op rendabiliteit en beoordeeld worden op functionaliteit, compactheid en levenslang wonen.

De werking van sociale koop is niet gesubsidieerd. Kosten voor personeel en architecten

enerzijds en organisatie en aanbestedingen anderzijds zijn verrekend in de verkoopprijs. De kostprijs van de Vlaamse overheid voor de werking van de SHM's voor sociale koop bedraagt nul euro.

Integraal sociaal woonbeleid

De SHM's evolueren meer en meer in de richting van "woonmaatschappijen". Sociale koop en sociale huur zijn een integraal deel geworden van een modern sociaal huisvestingsbeleid inclusief sociale assistentiewoningen en bescheiden woningen. De schaalvergroting van projecten omwille van de rendabiliteit, de densiteit en de stadsontwikkeling stimuleert de sociale koop.

Sociale koop vermindert de wachtlijsten van sociale huur

De wachtlijsten van kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning zijn erg lang (met wachttijden tot zes jaar). Een deel van deze kandidaten en reeds toegewezen sociale huurders zijn ook kandidaat-kopers. Deze kopers verminderen de wachtlijsten van de sociale huur.

Mix van koop- en huurwoningen

De meeste steden en gemeenten vragen bij nieuwe projecten in het lokaal woonoverleg voor een mix van koop- en huurwooneenheden. Sociale kopers wisselen in principe niet van pand. Bij nieuwe buurten (speelpleintjes en openbaar groen) is permanente bewoning een onderdeel van de sociale controle.

Conclusie: De sociale huur- en de sociale koopsector vullen elkaar aan. Beide sectoren hebben dan ook nood aan dezelfde aandacht, zowel op lokaal als op Vlaams niveau. ■

Bert Cox, directeur van CVBA Vooruitzien in Beringen

Algemene Vergadering

Op 17 juni organiseerde VLEM haar jaarlijkse algemene vergadering in Willembroek. 21 leden waren aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd. Na de toelichting van het jaarverslag 2012 keurde de vergadering de rekeningen over het boekjaar 2012 en de begroting 2013 goed.

Met eenparigheid van stemmen werd het mandaat als lid van de raad van bestuur van Marc Olivier, Erik Carlier, Luc Gysen en Bart Vansant verlengd. Tijdens het inhoudelijke gedeelte gaf Hilde Reynvoet, directeur van de dienst Wonen van de Stad Gent een interessante uiteenzetting over Alternatieven voor de sociale koop: Community Land Trust (CLT).

Sven Van Elst, stafmedewerker VVH



BRICKS & BRICK SOLUTIONS

VANDERSANDEN
GROUP

Uw creatief uitgedachte
baksteenpatronen op
weervaste Rockpanel®.

Meer weten?
www.signapanel.be

Winner A'Design Award 2013

Healthy Apartment Concept®

- Een gezond & aangenaam binnenklimaat dankzij ventilatie, zonwering en nightcooling
- Plaatsbesparende technologie



tot **-27**
E-punten!



Wenst u meer informatie?
www.renson.be



Creating healthy spaces



Geïntegreerde KSZ stromen

Flexibel kandidatenbeheer

Centraal pandenbeheer

Afrekening gemeenschappelijke kosten

Integratie facturatiemodule



Efficiënte huuradministratie



Cipalstraat 1 | 2440 Geel | t. 014 576 211 | f. 014 583 500
info@cipal.be | www.cipal.be |

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN Na ons de zondvloed

MAO

Onlangs ontving opsteller dezès een aangetekend schrijven van Toezicht waarin hem gemeld werd dat zijn vennootschap ongeveer tien dagen te laat was met haar trimestriële rapportering inzake onroerende transacties en overheidsopdrachten en dat er ons bij verdere overtreding een ingebrekestelling boven het hoofd hing. Plichtsgetrouw voerde ik de brief op voor de Raad van Bestuur die er even plichtsgetrouw akte van nam.

Normalerwijze zou zo iets afgehandeld worden met een mail of een telefoontje: 'Hé daar, denk eens aan je rapporten!' Dat zou alvast geloofwaardiger zijn dan een aangetekende brief. Die laatste immers heeft enkel als gevolg dat de medewerkers die in eerste instantie de inhoudelijke gegevens verzamelen, vol ongelof het hoofd schudden. Neen, men kan er niet bij dat er in Brussel mensen zitten die betaald worden om zich met dergelijke prullaria bezig te houden.

Ik ben het stadium van het ongelof inmiddels voorbij en ben ervan overtuigd geraakt dat niet onaanzienlijke cohorten in de Vlaamse administratie er hun le-

venstaak van gemaakt hebben om dergelijke "vergrijpen" met dodelijke ernst te bestrijden. Onze vroege vaders en moederen te Brussel creëren een waterval aan (liefst) complexe en niet noodzakelijkerwijze coherente regels en schakelen vervolgens horden aan ambtenaren in om mensen te betrappen op overtredingen. Een lovenswaardig tewerkstellingsinitiatief, zou men kunnen denken, waarbij Vlaanderen duidelijk lessen getrokken heeft uit de tewerkstellingspolitiek van de Belgische spoorwegen uit het interbellum: fungeren als een wachtbekken tegen de werkloosheidszondvloed in crisistijden.

Maar zelfs met dat lovenswaardige motief in het achterhoofd kon ik niet anders dan schrikken toen ik hoorde dat een collega eveneens een dergelijke waarschuwingsbrief had gekregen omdat hij – anticiperend op zijn vakantie – de euvele moed had gehad zijn rapporten drie dagen te vroeg op te sturen. Klaarblijkelijk billijkte een dergelijke daad van (vooruitziende) overmoed eveneens een prompte vermaning: 'Dat dat niet mag en daardoor vatbaar is voor sanctiëring.'

In de wetenschap dat we op dat ogenblik de Vlaamse realiteit ver overstijgen en ons bewegen in het imaginaire landschap van Franz Kafka's nachtmerries, buig ik deemoedig het hoofd en prijs onze vroege vaders en moederen te Brussel omdat ze erin geslaagd zijn de werkelijkheid te sublimeren en een parallel ambtelijk universum te creëren waarin er nieuwe en op heden ongekende definities heersen van wat waar is en goed.



NIEUWE MOGELIJKHEDEN VOOR AANBESTEDINGEN

Vijf vragen over de nieuwe regels voor overheidsopdrachten

1 Vanaf wanneer gaat de nieuwe reglementering in voege?

Voor alle opdrachten die bekendgemaakt zijn vanaf 1 juli 2013 is de nieuwe overheidsopdrachtenreglementering van toepassing. De Europese richtlijnen die met de wetgeving worden uitgevoerd, dateren al van 2004. De Belgische basiswet is van 15 juni 2006. Het besluit over de plaatsing van overheidsopdrachten kwam er op 15 juli 2011. Op het besluit inzake de uitvoering van overheidsopdrachten was het wachten tot 14 januari 2013. De regelgever had de ambitie om de nieuwe wetgeving logischer, eenvoudiger en coherenter te maken dan de vorige, die door de jaren heen een kluwen geworden was. Die ambitie is grotendeels gerealiseerd, maar de reglementering is uiteindelijk meer dan zeven jaar later dan voorzien in werking getreden.

2 Wat zijn de nieuwe 'drempels'?

De drempelbedragen voor opdrachten met een Europese bekendmaking zijn:

- voor werken: 5.000.000 euro
- voor leveringen: 200.000 euro
- voor diensten: 200.000 euro

Vanaf 1 januari 2014 zullen deze bedragen aangepast worden.

De drempel voor het toepassen van een onderhandelingsprocedure zonder bekendma-

king bedraagt voor opdrachten vanaf 1 juli 2013 85.000 euro. Voor diensten uit de bijlage II b van de wet, zoals arbeidsbemiddeling, groenonderhoud en juridische diensten ligt de drempel voor een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking op 193.000 euro. Voor de onderhandelingsprocedure met bekendmaking ligt de drempel op 600.000 euro voor werken en 193.000 euro voor leveringen en diensten.

3 Zijn er nieuwe 'mogelijkheden' voor aanbestedingen?

Voor de sector van de sociale huisvesting zijn vooral de volgende nieuwigheden interessant:

• Opdrachtcentrale

In deze vereenvoudigde vorm van samengevoegde opdrachten is het één aanbestedende overheid die aankoopt of opdrachten aanbesteedt voor andere besturen. Bij samengevoegde opdrachten moeten de deelnemende besturen telkens nog elk afzonderlijk bij elke stap in de procedure beslissingen nemen. Een deelnemer aan een opdrachtcentrale moet enkel bij het begin van de procedure de beslissing nemen dat hij deelneemt. Nadien kan hij gewoon bestellen via de opdrachtcentrale.

• Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking

Deze procedure verloopt zoals een open procedure (algemene offerteaanvraag of openbare aanbesteding). De aparte selectiefase valt weg. Geïnteresseerden kunnen ineens een offerte indienen.



• Raamovereenkomst

Het is voortaan ook mogelijk om een raamovereenkomst af te sluiten met verschillende contractanten. Dit kan gaan om raamovereenkomsten waarbij alle voorwaarden vastliggen, en er per opdracht eenvoudig besteld kan worden. Het is ook mogelijk dat niet alle voorwaarden vastliggen en dat er per opdracht tussen de contractanten nog een beperkte mededinging georganiseerd wordt.

• Kwalificatiestelsel of de erkenningsregeling

Dit systeem is te vergelijken met een lijst van gegadigden. Het belangrijkste verschil is dat bij een kwalificatiestelsel per opdracht niet iedereen moet uitgenodigd worden om een offerte in te dienen. Ook kunnen geïnteresseerden tijdens de looptijd van het stelsel toetreden. Dit kan niet bij een lijst van gegadigden.

4 Hoe zit het nu met juridische dienstverlening?

Oprachten die minder dan 200.000 euro zullen kosten, kunnen toegewezen worden aan de hand van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, indien mogelijk, na raadpleging van verschillende aannemers, leveranciers of dienstverleners. Geval per geval dient te worden nagegaan of een raadpleging zinvol is, dan wel of er bijzondere motieven voor handen zijn die zo'n raadpleging in de weg staan.


Oprachten boven de 200.000 euro kunnen toegewezen worden aan de hand van een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking, tenzij een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking toch mogelijk zou zijn via een ander toepassingsgeval.

5 Hoe voer ik een onderhandelingsprocedure?

De essentie van een onderhandelingsprocedure is de onderhandeling. Maar als alles duidelijk is en de offertes niet kunnen worden verbeterd, is onderhandelen niet verplicht.

In een onderhandelingsprocedure moet je niet aan

iedereen hetzelfde vragen. Dat is ook logisch, omdat niet iedereen dezelfde offerte heeft ingediend. De inhoudelijke vragen over de offerte zullen per definitie anders zijn. Wat je wel moet doen, is ervoor zorgen dat iedereen dezelfde kansen heeft om zijn offerte te verbeteren. Het gaat dus niet op om enkel aan de "sympathiekste" die ook de duurste is te vragen of hij zijn prijs nog kan doen zakken. Ook als in de loop van de onderhandelingen blijkt dat er wat verandert aan de uitgangspunten van de opdracht, moet je iedereen de kans geven om zijn offerte aan te passen.

Je moet ook niet met alle inschrijvers onderhandelen. Je kan ook verder onderhandelen met één aannemer. Daar moet dan wel een goede reden voor zijn. Meestal gaat het dan om zeer grote verschillen tussen de offertes die onmogelijk nog kunnen verdwijnen door onderhandelingen. Een behoorlijk prijsverschil kan een reden zijn. 

Gert Eyckmans, directeur SHM De Ideale Woning

OMNIRAL
deceuninck



Liever integraal gekleurd?

Bespaar op energie, niet op design en comfort.

Kijk op www.omniral.be

zendow#neo
Ramen & Deuren

innovation

ecology

design

Building a sustainable home

www.deceuninck.be

Profiel medewerkers sociale huisvestingsmaatschappijen in beeld

De sociale balans is een verplicht instrument waarmee ondernemingen jaarlijks rapporteren over hun werkgelegenheid en de opleidingsactiviteiten van hun werknemers. De sociale balans moet worden overgemaakt aan de ondernemingsraad (*)

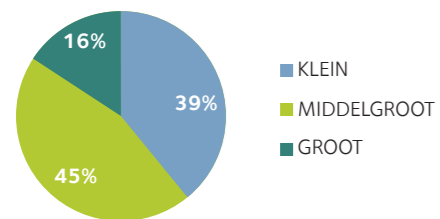
De sociale balans toont volgende gegevens:

- aantal tewerkgestelde personen;
- personeelsbewegingen tijdens het boekjaar;
- inlichtingen over de opleidingsactiviteiten van de werknemers indien die ten laste zijn van de werkgever.

Ook SHM's moeten elk jaar bij hun jaarrekening een sociale balans voegen.

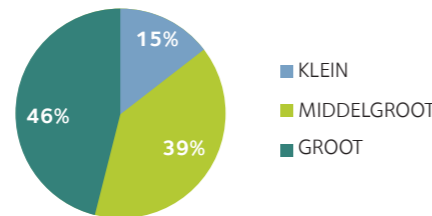
Dit artikel geeft een beeld van het personeelsbestand van de SHM's (**) na analyse van de sociale balans van 2012. Om vergelijkingen mogelijk te maken worden de 87 SHM's onderverdeeld in drie categorieën. Kleine SHM's met een patrimonium tot 1.000 woningen (34), middelgrote SHM's met 1.000 tot 2.000 woningen in beheer (39) en grote SHM's die meer dan 2.000 woningen verhuren (14).

Grootte SHM's (leden VVH)



Er zijn ongeveer evenveel kleine (39%) als middelgrote (45%) SHM's. 16% zijn grote SHM's. De middelgrote en grote SHM's behoren respectievelijk 39% en 46% van het totale aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen. 15% van de woningen wordt verhuurd door kleine SHM's.

Aantal werknemers

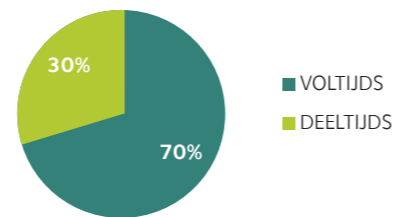


Er is een duidelijke relatie tussen het aantal werknemers dat de SHM's tewerkstellen en het aantal woningen dat zij verhuren. Kleine SHM's (15% van het aantal woningen) stellen 15% van het totale aantal personeelsleden te werk. Bij middelgrote SHM's (39% van het aantal woningen) en grote SHM's (46% van het aantal woningen) zijn respectievelijk 39% en 46% van het personeel aan het werk.

(*) Indien er geen ondernemingsraad aanwezig is, worden de sociale balansen overgemaakt aan de vakbondsafvaardiging. Bij gebrek daaraan kan de sociale balans door de werknemers worden geraadpleegd op de plaats waar het arbeidsreglement bewaard moet worden.

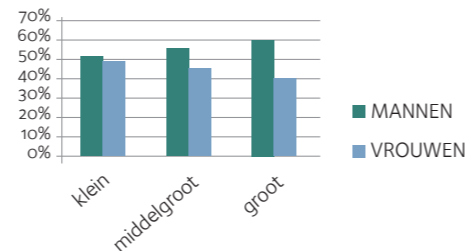
(**) Omwille van de vergelijkbaarheid zijn maatschappijen die enkel koopwoningen aanbieden niet opgenomen in de analyse.

Totaal voltijds-deeltijds



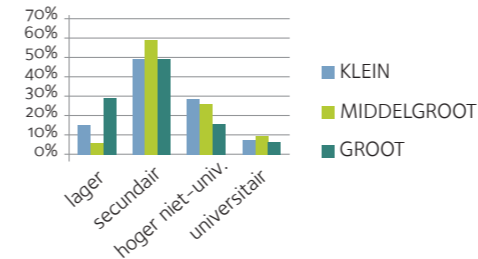
7 op 10 van de personeelsleden werkt voltijds voor de SHM. Bij kleine SHM's werken relatief gezien tot 40% meer mensen deeltijds dan bij grote SHM's.

Verhouding mannen-vrouwen



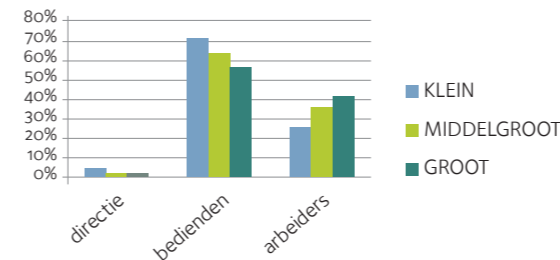
De sociale huisvestingssector stelt 1.991 mensen tewerk, 57% zijn mannen, 43% zijn vrouwen. Bij grote SHM's werken meer mannen dan vrouwen. In kleine SHM's is de verhouding man-vrouw ongeveer gelijk.

Opleidingsniveau werknemers



Wat het opleidingsniveau van de personeelsleden betreft, stellen we vast dat in grote SHM's meer personeelsleden met een diploma lager of secundair onderwijs werken dan in een kleine of een middelgrote SHM. Bij kleine SHM's werken opmerkelijk meer personeelsleden met een hoger niet-universitair diploma dan in een grote SHM. Het aantal medewerkers met een universitair diploma is in de drie categorieën ongeveer hetzelfde.

Beroepscategorieën



In de sociale balans wordt een onderscheid gemaakt tussen drie beroepscategorieën: directiepersoneel, bedienden en arbeiders. De verhouding bedienden – arbeiders is omgekeerd evenredig met de grootte van de SHM's. Bij kleine SHM's ligt het aantal tewerkgestelde bedienden ten opzichte van het totale personeelskader 15% hoger dan bij grote SHM's. Bij grote SHM's ligt het aantal arbeiders op het totale aantal personeelsleden 15% hoger dan bij kleine SHM's. Alle SHM's hebben een vergelijkbaar aantal directiepersoneelsleden.

Sven Van Elst en Elke Verstrepen, stafmedewerkers VVH

Ontdek het perfecte buitengevelisolatiesysteem met Powerwall®.

POWERWALL
isolatie voor buitengevels

Geschikt voor een waaier aan gevelafwerkingen.

Nu ook in **90 mm**
R_D= 3,75 m²K/W



Wilt u uw klanten tot 25% laten besparen op hun energiefactuur?

Maak dan zeker kennis met het buitengevelisolatiesysteem met Powerwall®, een nieuw concept voor nieuwbouw en renovatie. De ultradunne Powerwall® gevelisolatie zorgt dankzij zijn uniek tand en groef kliksysteem voor een duurzaam en efficiënt doorlopend isolatieschild met hoog rendement. In combinatie met een regelbaar bevestigingssysteem kan het worden gebruikt met een brede waaier aan gevelafwerkingen zoals sidings, steenstrips, leien, pannen, zink, hout en vezelcementplaten. Kortom, een muur met power!



Meer info over Powerwall® of andere producten van Recticel Insulation? Surf naar www.recticelinsulation.be

Recticel Insulation - Tramstraat 6 - 8560 Wevelgem
Tel. +32(0)56 43 89 43 - recticelinsulation@recticel.com





(*) leden die ontbreken op de foto

De Vlaamse Woonraad bestaat uit twintig effectieve leden (met plaatsvervaarders voor de middenveldorganisaties, de gemeenten en de provincies).

Onafhankelijke deskundigen

Bernard Hubeau (3) (voorzitter), Filip Canfyn (17), Pascal De Decker (19), Jaak Floridor (*), Sien Winters (22)

Vertegenwoordigers middenveldorganisaties

Lies Baarendse (5) (Huurpunt - Federatie van sociale verhuurkantoren), Kristien Berkein (6) en plaatsvervaarders Peggy Verzele (10) (CIB - Confederatie van Immobiliënberoepen), Thijs Callens (12) en Guido Straetmans (1) (Netwerk Tegen Armoede), Michel Cappan (18) (Gezinsbond), Michel Debruyne (14) (ACW - Algemeen Christelijk Werknemersverbond), Marc Dillen (*) en plaatsvervaarders Gert Huybrechts (21) (VCB - Vlaamse Confederatie Bouw), Katelijne D'Hauwers (*) (AES Algemeen Eigenaarsyndicaat), Luc Gysen (2) en plaatsvervaarders Chantal Sysmans (8) (VLEM - Vlaamse Erkende Maatschappijen)

Björn Mallants (13) en Myriam Indenkleeft (*) (VVH - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen), Geert Inslegers (15) (Vlaams Huurdersplatform), Robert Janssens (11) en plaatsvervaarders Eric Wilms (20) (Vivas - Vereniging Inwoners Van Sociale woningen), Anja Larik (*) (Bouwunie), Ilse Van Bellegem (*) (NAV - Vlaamse architectenorganisatie)

Vertegenwoordigers gemeenten en provincies

Joris Deleenheer (7) en Geraldine Serras (16) (VVSG - Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten), Ingrid Quintens (*) en plaatsvervaarders Tom Raes (9) (VVP - Vereniging van de Vlaamse Provincies)

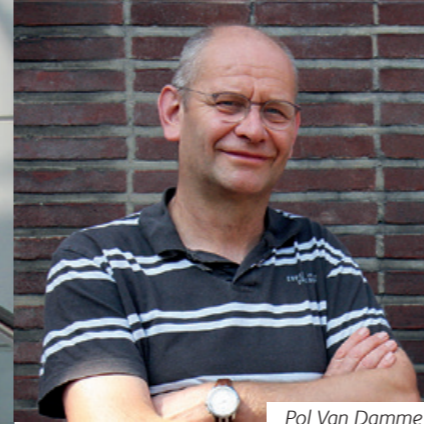
Secretariaat Vlaamse Woonraad

Pol Van Damme (4) (secretaris)
David Van Vooren (23) (beleidsmedewerker)

VLAAMSE WOONRAAD

STRATEGISCHE ADVIESRAAD

Sinds juli 2012 is BERNARD HUBEAU voorzitter van de Vlaamse Woonraad. Samen met secretaris Pol Van Damme staat hij stil bij de werking, de rol en de doelstellingen van de Vlaamse Woonraad. Een dubbelinterview.



Pol Van Damme



Bernard Hubeau

De Vlaamse Woonraad is het strategisch adviesorgaan van de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement voor het beleidsveld Wonen. Sinds 2007 formuleert de Vlaamse Woonraad adviezen en standpunten vanuit een dialoog met zijn 20 leden: 5 onafhankelijke deskundigen, 12 vertegenwoordigers van middenveldorganisaties en 3 vertegenwoordigers van de steden, gemeenten, OCMW's en provincies.

Hoe verloopt het advies praktisch?

Bernard: 'We werken met een maandelijks plenaire meeting en diverse werkgroepen. Voor dringende adviezen zijn ad-hoc vergaderingen mogelijk. Vanuit de diverse standpunten distilleren we een gemeenschappelijke stam. Die wordt teruggekoppeld naar de verschillende werkgroepen of de plenaire vergadering.' Pol: 'De adviesvragen van de regering hebben vaak een doorlooptijd van één maand waarbij we ons noodgedwongen moeten beperken tot een aantal hoofdlijnen. Daarnaast geven we ook advies op eigen initiatief waarmee we de dagelijkse realiteit proberen te overstijgen en teruggaan naar de fundamenten van het (sociaal) woonbeleid.'

Hoe bepaal je de eigen thema's?

Pol: 'Op het einde van het jaar zoeken we met de voltallige groep naar relevante onderwerpen met actualiteitswaarde zoals bijvoorbeeld de bevoegdheidsoverdracht van het federale niveau naar de regio's.'

We werken scenario's uit en afhankelijk van wat we met de Raad willen bereiken, voegen we berekeningsmodellen toe zoals we dat met ons standpunt over de Woonbonus deden of we zetten enkel de grote lijnen uit zoals in het advies Ruimte en Wonen.'

Sociale huur als thema?

Bernard: 'Omdat we binnen de Raad het gevoel hebben dat het beleid voor sociale huur evolueert in een "bepaalde richting" zijn we op eigen initiatief een advies opgestart waarbij we de basisuitgangspunten onder de loupe willen nemen. Onlangs hebben we een aantal kritische bedenkingen geformuleerd bij de verhoging van de inkomensgrenzen voor de sociale huur. Men kan de inkomensgrenzen verhogen, maar als je met een te beperkt aanbod zit, dan verdeel je nog meer de schaarste. Welk signaal geef je dan aan de samenleving? Uiteraard wordt daar aan gewerkt in het kader van het sociaal objectief, maar men moet wel een consequent beleid voeren en de uitbreiding van de doelgroep laten samengaan met een aanbodverruiming.' Pol: 'We willen ook niet voortdurend de "ambetante schoonmoeder" zijn van het beleid. We stellen ons constructief op, maar we wensen tegelijk kritieke punten in het mandje van de beleidsmakers te leggen.' Bernard: 'Het beleid moet zich meer afvragen welk model van sociale huur men wil: een sociaal opvangmodel'

of meer een volkshuisvestingsmodel. Het beleid biedt vaak op een meer concreet niveau oplossingen. Voor het Vlaamse Woonbeleidsplan bijvoorbeeld steunt onze visie op een sociale, een ecologische, een economische en een ruimtelijke pijler met daar dwars doorheen een nieuw bestuurlijk concept'. Pol: 'Dat zet de Woonraad ook onmiddellijk in het juiste perspectief: wij moeten denken op lange termijn terwijl beleidsmakers gedwongen worden om OOK op korte termijn te denken. Als we met de Vlaamse Woonraad een standpunt innemen over het korte termijnbeleid wordt dit doorgaans gekoppeld aan het lange termijnperspectief.'

Hoe bewaken jullie beide pijlers?

Bernard: 'Volgens onze opdracht moeten we ook elke regelgevende tekst die belang heeft voor het woonbeleid adviseren. Deze adviezen hebben betrekking op concrete regelgevende initiatieven zoals bv. dat over de assistentiewoningen, de aanpassing van het Kaderbesluit Sociale Huur of het samenbrengen van de sociale leningen. Pol: 'Het is een uitdaging voor zowel het beleid als voor de Raad om rekening te houden met elkaars eigenheid en finaliteit. Afstemming en terugkoppeling zijn hierbij van belang. Daarom hebben we om de 2 à 3 maanden een vaste bespreking met het kabinet van de minister. Op de plenaire vergadering geeft het kabinet feedback over de impact van de verschillende adviezen.'

De Vlaamse woonraad bracht in 2012 twaalf adviezen uit, waarvan vijf initiatiefadviezen en zeven adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering. In welke mate worden de adviezen gevolgd?

Bernard: 'Ik heb de indruk dat er met aandacht naar onze adviezen wordt gekeken. Maar hoe dichterbij je bij die eindstreep zit, hoe moeilijker het is om nog dingen gewijzigd te krijgen. Het zou beter zijn om de grote lijnen van belangrijke beleidsmaatregelen in een vroeger stadium af te toetsen met de Raad zonder dat in detail uit te werken.' Pol: 'Dat is zo gebeurd bij de huursubsidie waar we een aantal zaken op de hoofdlijnen besproken hebben. Dat is een goede manier van werken omdat het beleid dan het gezamenlijk standpunt van het beleidsveld kent. Zeker in een sector als wonen waar er veel en vaak tegen-gestelde belangen zijn. We beschouwen de adviezen bovendien als een soort van zaaigoed. De onmiddellijke weerklank is er niet altijd, maar het kiemt. Het wordt hier en daar opgepikt door een aantal actoren. Dat was ook zo voor de Woonbonus. Eerst was er een controversie binnen de politiek, terwijl we nu horen dat een aantal partijen daar wel iets in zien zitten.'

Hoe zaaien jullie? Hoe komen die adviezen tot bij de diverse actoren?

Bernard: 'We lichten het jaarverslag toe in het Vlaams Parlement met focus op de realisaties. Ook worden we daar nu en dan uitgenodigd om concrete adviezen toe te lichten. We houden ook publieksmomenten en studiedagen voor wie betrokken is bij het woonbeleid. Daarnaast publiceren we diverse adviezen rond woonthema's en proberen we in de professionele bladen aandacht te vragen voor onze adviezen. Uiteraard is onze website eveneens een belangrijke informatiebron. Binnenkort star-

ten we met een digitale nieuwsbrief. Alles is openbaar.'

Wat is de meerwaarde voor beleids-makers?

Bernard: 'Voor de beleidsmakers zou de Vlaamse Woonraad een geschenk uit de hemel moeten zijn. De Raad is representatief en de belangrijkste actoren van het beleidsveld zijn erin vertegenwoor-

'Strategisch advies moet een maatschappelijk en politiek debat op gang kunnen brengen'

digd. Met een advies kent het beleid het gezamenlijke standpunt van het beleidsveld. Dit kan een basis vormen om de beleidsbeslissing op te enten. Ik was vroeger ombudsman en dan bundelden we de klachten van de burgers waarbij we zelf aanbevelingen deden. Eigenlijk kunnen politici daarbij lezen wat de problemen van de burgers zijn en daar gebruik van maken. Ze krijgen het als het ware op een presenteerblaadje aangereikt.'

Heeft de Vlaamse Woonraad ook nut voor het beleidsveld zelf?

Pol: 'Het is de enige structurele samenwerkingsvorm waarbij het beleidsveld systematisch samenkomt en dat is zeer waardevol. Vroeger botsten de diverse standpunten veel meer en waren de verschillen als vuur en water. Door gezamenlijk te overleggen over de woonproblematiek ontstaat er respect voor elkaars visie. Het blijft wel een uitdaging om vanuit de verschillende standpunten te ontdekken wat gemeenschappelijk is, maar dit werkt.' Bernard: 'Er is veel meer openheid en respect gegroeid tussen de woonactoren ten

opzichte van vroeger. Dat zie je ook bij sociale huurders en SHM's. Waar er vroeger veel geschillen waren met actiescomités, zie je dat die elkaar toch ook op een positieve manier gevonden hebben. Dat is ook de sfeer die de Raad uitstraalt.' Pol: 'Voor de leden is het een uitdaging om uit de eigen cocon te durven kruipen.' Bernard: 'De Raad vormt ook een nuttig netwerk en er wordt volop informatie uitgewisseld.'

Wat is jullie mening over het huidige beleid sociaal wonen?

Bernard: 'Begin 2014 plannen we daarover een advies waarbij we kijken wat de Raad kan meegeven aan de volgende beleidsploeg. Prioritair moet het beleid mensen die het zeer moeilijk hebben op de woonmarkt ondersteunen. De effectieve realisatie van het woonrecht moet centraal blijven staan.' Pol: 'Door de crisis, migratie en gezinsverdunding krijg je bijzondere uitdagingen die een passend antwoord verdienen. Het is spijtig dat er momenteel zo veel mensen door de mazen van het net glippen en geen ondersteuning krijgen. Meermaals is er in de Raad gesteld dat we moeten gaan naar een substantiële uitbreiding van sociale huisvesting samen met een volwaardige opwaardering van de private huurmarkt.'

Meer info: www.vlaamsewoonraad.be

Els Matthysen
Stafmedewerker communicatie VVH



NIEUWE REGLEMENTERING SINDS JULI 2013

Studiedag Overheidsopdrachten

Op 1 juli trad de nieuwe wetgeving over overheidsopdrachten in voege. Om haar leden te informeren organiseerde VVH op 15 en 22 mei een studiedag. Meer dan 130 directeurs en medewerkers van 58 SHM's woonden één van beide infomomenten bij. Gert Eyckmans, directeur van SHM De Ideale Woning, loodste aan de hand van een overzichtelijke presentatie de deelnemers op een gestructureerde manier door de vele nieuwigheden in de regelgeving. Een greep uit de thema's: basisprincipes, gunningswijzen, marktverkenning, prijsonderzoek, prijsherziening en uitvoeringsregels. De evaluaties van de deelnemers waren duidelijk: deze studiedag was een succes.

Meer over nieuwe regels voor overheidsopdrachten op p20-21

Nieuwe leden raad van bestuur VVH

Net zoals de raden van bestuur van de SHM's soms grondig werden herschikt na de gemeenteraadsverkiezingen van oktober vorig jaar, nam VVH de voorbije maanden afscheid van enkele bestuurders en verwelkomde enkele nieuwe bestuursleden.

De samenstelling van de raad van bestuur van VVH kan je terugvinden op www.vvh.be.

Infosessies voor nieuwe bestuurders

In oktober organiseert de VMSW samen met VVH en VLEM infosessies voor nieuwe bestuurders in alle Vlaamse provincies. Deze informatiemomenten richten zich tot de lokale vertegenwoordigers die na de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2012 een mandaat kregen in de raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij. Tijdens deze infoavonden zal een ervaren bestuurder vanuit zijn of haar ervaring toelichten wat een SHM besturen inhoudt en wat de rol is van de bestuurders. Ook HUURpunt, het agentschap Inspectie RWO, het agentschap Onroerend Erfgoed en Ruimte Vlaanderen zullen hun rol in de sociale huisvesting verduidelijken. Meer informatie vind je op www.vmsw.be.



Gert Eyckmans op studiedag Overheidsopdrachten

Crisiscommunicatie: de basisprincipes

Een crisis komt onverwacht en kan elke organisatie, groot of klein, treffen. Een brand in een sociaal woningblok, een zelfmoord, een staking,... Maar een crisisfeit leidt niet per definitie tot een crisis en dat heeft vaak alles te maken met communicatie. Wees voorbereid op het ergste, want hoe eleganter je de crisis oplost, hoe kleiner de schade achteraf.

1 Reageer snel
Tijdens een crisis is het zeer belangrijk dat alle belanghebbende partijen snel informatie krijgen. Dit is belangrijk om geruchten te vermijden die het allemaal nog erger kunnen maken. Zoek intern uit wat er precies aan de hand is en wees daarbij net zo kritisch als een journalist. Wat is er gebeurd? Hoe kon dit gebeuren? Hoe oplossen? Wie is verantwoordelijk?

2 Wees voorbereid (crisiscommunicatieplan)
Blijf rustig. Breng op voorhand een aantal mogelijke crisissen in kaart. Zorg dat binnen de SHM duidelijk is welke zaken gevoelig liggen. Duid één persoon aan wie men moet contacteren: de woordvoerder, de voorzitter, de directeur? Alle telefoontjes van de media komen bij hem/haar en iedereen verwijst de media door naar hem/haar. Via Q&A bedenkt je vooraf een antwoord op alle mogelijke vragen. Een crisiscommunicatieplan omschrijft de doelgroepen, de boodschappen, de communicatie-instrumenten



en wie wat moet doen in geval van nood. Heldere procedures en een SPOC (Single Point of Contact) bij o.a. brandweer en politie vergemakkelijken het accuraat reageren. Zorg dat je een adressenlijst hebt van alle externe actoren (pers, kabinet, gemeentes, huurders,...) en alle interne actoren (directeur, voorzitter, medewerkers, raad van bestuur,...). Bij een concrete crisis, distilleer je uit de adressenlijst de betrokkenen die rechtstreeks met de crisissituatie te maken hebben (huurders, personeel,...) of wie zijn mening hierover aan de media zou kunnen geven (vakbonden, hulpverleners, kabinet,...).


3 Hou zelf de boodschap in de hand

Maak een synthese van de situatie die je aan de media communiceert. Kies een inhoudelijke strategie en bepaal het verhaal dat je zal vertellen. Erken je de crisissituatie of niet? Vertaal dit in een tekst van maximaal zeven regels. Zorg ervoor dat de informatie die je met hen deelt zo juist en volledig mogelijk is. Zijn sommige feiten nog niet duidelijk, zeg dan dat die nog verder onderzocht worden. Toon empathie. Leef mee met de slachtoffers. Als je weet dat je op een tijdbom zit, kan het soms zinvol zijn om zelf naar de pers te stappen met een boodschap die door iedereen gevalideerd is. Zo kan je je communicatie beter sturen.

TIP: zolang de SHM niet de oorzaak van de crisis is, blijf dan op de achtergrond. Verwijs

zoveel mogelijk door naar de coördinator van brandweer en politie. Bij bijvoorbeeld een spijtige zelfmoord van een bewoner in het woonblok verwijst je door naar de hulpdiensten. Je kan wel je medeleven tonen met de bewoners door een rouwregister te voorzien.

4 Persmoment of niet?

Bij een groot crisismoment en als de crisissituatie nog evolueert, is het soms beter om iedereen te groeperen via een persmoment. Breng alle media samen, informeer en noteer alle vragen. Van zodra je meer informatie hebt met eventuele nieuwe ontwikkelingen licht je de pers opnieuw in. Deze aanpak creëert rust en structuur in de chaos en ondertussen kan je alle info verzamelen. 

Griet Vandekerckhove - Communicatiespecialist WoningGent

Jan Hendrickx - Communicatieverantwoordelijke

Woonhaven Antwerpen

Els Matthyssen - Stafmedewerker communicatie VVH

Onthoud het volgende:

Wees voorbereid op mogelijke crisissen.

- Reageer snel
- Spreek de waarheid
- Informeer alle stakeholders (eigen personeel eerst), informeer doorlopend en proactief
- De top van de SHM moet het woord voeren.