

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 26 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2014

**VVH** Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



**Dossier sociale huisvesting van dak- en thuislozen**  
“Via de Housing First-methodiek begint de begeleiding  
nog voordat er problemen zijn”



- **Bilal Benyaich over zijn roots:**  
“Het leuke aan wonen in een sociale woonwijk is dat je een uitgebreid sociaal weefsel hebt”
- **Ben Forier, Gedelegeerd Bestuurder VMSW:**  
“Ik wil een intensievere samenwerking tussen VMSW-VVH-VLEM, de krachten bundelen,  
ieder binnen zijn eigenheid”



## INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

### Dam tegen armoede

Mocht het u nog niet opgevallen zijn, de lente is in het land. En in de lente worden eieren gelegd, ideeën uitbroed. Nakende verkiezingen maken die gelegde eieren, uitbroede ideeën en opgelaten ballonnetjes nog groter in aantal, nog actueler. Zeker als die verkiezingen op Vlaams, federaal en Europees niveau samenvallen.

Het beleidsveld Wonen wordt in meer of mindere mate door al deze beleidsniveaus gevat. Wonen lijkt, ook door de overheveling van belangrijke bevoegdheden naar Vlaanderen, een 'hot topic' te worden dit voorjaar. Over wonen praten is over eieren lopen, dat hebben we al gemerkt in de discussies over de Woonbonus. Sta ons toe die kelk aan ons voorbij te laten gaan.

Waar we wel de aandacht op willen vestigen is de steeds grotere groep mensen met een armoederisico, vaak in gezinnen met kinderen. Gezinnen voor wie discussies over de woonbonus of maatregelen voor renovatie een ver van mijn bedshow zijn, een luxepro-

bleem. Gezinnen voor wie een betaalbare en kwalitatieve woning vinden en houden een dagelijkse strijd is, en die dit niet allemaal op eigen kracht kunnen.

Onze samenleving heeft hier een verantwoordelijkheid. Kwalitatief en betaalbaar wonen is net zoals onderwijs, gezondheidszorg,... een recht voor ieder gezin. Sociaal wonen is een bewezen en structurele oplossing voor de gezinnen die dit op eigen houtje niet of nauwelijks kunnen invullen. Niet als een vangnet, maar als een dam tegen armoede. Door de (semi-)publieke patrimoniumopbouw biedt sociaal wonen daarenboven een ideaal instrument om eventuele beleidsbijsturing of -accenten te vertalen.

Bij deze editie van Fundamenten vindt u het memorandum van VVH naar aanleiding van de nakende verkiezingen. Een pleidooi voor een realistisch beleid dat de sector de nodige financiële ademruimte en autonomie biedt om de diverse verwachtingen uit de Wetstraat in de dorpstraat vorm te geven.

## IN DIT NUMMER



4

4

### ROOTS

Bilal Benyaich groeide op als zoon van Marokkaanse migranten in een sociale woonwijk in Diest. 'Er moet nagedacht worden over een spreidingsbeleid bij het huisvesten van diverse culturen.'

15

### ACTUEEL

Nieuwe procedure voor de programmatie van sociale woonprojecten.



8

8

### DOSSIER dak- en thuislozen

'Door daklozen eerst een woning aan te bieden, kunnen ze zonder zich zorgen te moeten maken over hun huisvesting, verder werken aan andere levensdomeinen.'

16

### VLEM

Eengemaakt leningenbesluit: verschillen VMSW - VVF "bijna" weggewerkt.



22

22

### Vragen aan Ben Forier

Fundamenten praat met de Gedelegeerd Bestuurder van de VMSW over de mogelijkheden voor zowel de sector als voor de VMSW. Lees zijn tips over hoe SHM's financieel kunnen overleven of wat sociaal wonen kan betekenen voor kansarme doelgroepen zoals daklozen.

20

### VIJF vragen over plaatsbeschrijvingen bij huur

Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving ligt de bewijslast bij de verhuurder.

### En verder ...

- 19 MAO - Gepercipieerde belangenconflicten even belangrijk als belangenconflicten: het einde van de betrokkenheid van lokale verkozenen in onze SHM's?
- 26 Doktersbriefje beschermt werknemer niet tegen ontslag.
- 27 VVH Studiedag plaatsbeschrijvingen, Memorandum VVH en 25 jaar VVH.
- 28 CommunicatieTIPS - Hoe nieuwe projecten voor aanvang communiceren naar huurders en omwonenden?

## 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, Chantal Sysmans, Guido Gutschoven, Griet Vandekerckhove, Noke Venken, Ilse Piers

**Redactiecomité:** Björn Mallants, Eddie De Vlieger, Els Matthysen, Erik Thora, Patrick Verduyts

**Eindredactie en beeldselectie:** Els Matthysen

**Fotografie:** Els Matthysen (p. 1-3, 4-7, 8-9, 11-14, 15, 20-21, 22-25, 27), WoninGent (p. 3)

**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



BILAL BENYAICH

# “Je krijgt het niet cadeau, zeker niet als je van bescheiden afkomst bent”

**BILAL BENYAICH (31) is politoloog, verbonden aan de HUB en werkzaam bij de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen. Als zoon van Marokkaanse migranten woonde hij in een sociale woonwijk in de Diestse deelgemeente Webbekom, in de volksmond gekend als de wijk van Poelske. Fundamenten ontmoet een welbespraakt, sympathiek en warm persoon die perfect en accentloos Nederlands praat. ‘Mijn jeugd was er één van extremen: de sociale diversiteit in de woonwijken versus de hogere middenklasse van het college.’**



Bilal met zus Touria, Asterstraat vroeger en nu.

‘**M**ijn vader is begin jaren 70, net voor de migratiestop, naar België gekomen om in Limburg te werken in de mijnen van Waterschei en Winterslag. In 1978 trouwde hij met mijn moeder en is zij overgekomen naar België.’ ‘Tot mijn 8 jaar woonde ik in een sociaal woonblok. Ik herinner me vooral het reusachtige grasveld waar ik met mijn fietsje rondtoerde, de geuren, de kleuren,... Het was een mooie tijd. Omdat ons gezin groter werd - ik ben de tweede van vijf kinderen - verhuisden we naar een sociale huurwoning enkele honderden meters verder. Het huis in de Asterstraat lag op een boogscheut van een speeltuintje. Op mijn 18<sup>de</sup> ging ik studeren in Leuven. Ik kwam dan slechts eens per maand terug naar Diest. Na mijn eerste jaar Politieke en Sociale wetenschappen in Leuven, ben ik Politieke Wetenschappen gaan studeren aan de VUB in Brussel.’

#### Waar heb je daarna gewoond?

‘Na Leuven woonde ik 10 jaar in Brussel, eerst in een studenthome en later huurde ik op de privémarkt waaronder ook bij de Grondregie. Voor een relatief lage prijs moedigt de Brusselse Grondregie middenklassers aan om zich te huisvesten in kantoor- of probleemwijken. Voor mijn appartement in de Congressstraat betaalde ik zo’n 150 euro minder dan wat de marktprijs zou geweest zijn. Sinds 6 maanden woon ik in Aarschot.’

#### Wat is jouw meest levendige herinnering aan de sociale woonwijk in Diest?

‘Achteraf bekeken waren daar fantastische, maar ook minder leuke momenten. In die tijd waren wij in de wijk samen met een Iraans gezin de enige migrantengezinnen. Nu is dat uiteraard anders. Het was best wel confronterend, als traditioneel migrantengezin uit de Maghreb tussen al die Vlaamse gezinnen. De sociale verschillen in de wijk vielen nog mee als ik ze vergelijk met de sociale kloof op school. Hoewel wij van thuis uit arm waren, in die tijd zeker, zat ik op het college tussen medeleerlingen die allemaal van zeer goede afkomst waren.’

#### Hoe ben je in dat college terechtgekomen?

‘Tot het vijfde leerjaar ging ik naar school in het gemeenschapsonderwijs waar nogal wat Turkse kinderen zaten. Ik voelde me daar niet helemaal thuis. Ik had wel goede punten, maar ik had geen uitdagingen. Ik studeerde graag en was gefascineerd door kennis. Omdat ik had gehoord dat het onderwijs in het college uitmuntend was, ben ik in het vijfde leerjaar met mijn rapport naar het college gestapt. Ze waren eerst wat afwijzend om mij te ontvangen, maar toen ze mijn rapport zagen, was ik onmiddellijk welkom.’

#### Hoe heeft waar je woonde en waar je naar school ging jou gevormd?

‘Mijn jeugd was er één van extremen: sociale diversiteit in de woonwijken versus de hogere middenklasse van het college. Daardoor heb ik geleerd heel snel de dingen door te hebben en kan ik onmiddellijk mensen en hun frustraties plaatsen. Ik ken de waarde van sociale status, denk niet zwart-wit en kan me goed in anderen inleven. Zo kan ik gemakkelijker omgaan met allerlei “soorten” mensen. Ik voel me zelden ongemakkelijk en zeker niet in de “onderste” lagen van onze samenleving.’

#### Biografie BILAL BENYAICH

Geboren in 1982

Afgestudeerd aan de VUB

Twee jaar gewerkt voor Kif Kif, een interculturele organisatie die strijdt tegen racisme

Werkt sinds 2008 bij de SERV

Verbonden als vrijwillig wetenschappelijk medewerker aan de VUB

Docent economie in het studiegebied Sociaal Werk van de HUB Hogeschool-Universiteit Brussel

Senior Fellow van de beleidsdenktank van het Itinera Institute

Auteur van ‘Europa, Israël en de Palestijnen’ en ‘Islam en radicalisme bij Marokkanen in Brussel’

#### Je recentste boek gaat over Islam en radicalisme bij Marokkanen in Brussel. Wat betekent de islam in jouw leven?

‘Vandaag speelt de islam geen enkele rol meer in mijn leven. De islam behoort tot mijn verleden. Het zijn mijn roots. Mijn ouders komen uit Marokko. Het zijn religieuze mensen. Wat ik in mijn boek schrijf, ken ik uit de eerste hand. Ik heb als kind veel missionarissen gezien, mensen die het geloof verkondigden. De trigger om dat boek te schrijven was de islamitische actualiteit. De laatste 30 jaar is er de angst voor het verlies van die islamitische identiteit, van die waarden en normen, wat ook wat doet denken aan de angst die bij het Vlaams Belangelectoraat leeft voor het ▶



verlies van de “authentieke” Vlaamse identiteit. In zekere zin begrijpelijk, maar vooruitgang kan je niet tegenhouden. Hoe meer je je ertegen verzet, hoe meer frictie er komt. Dat verklaart een beetje waarom de radicalisering toeneemt onder de moslims. Het is een complexe problematiek die niet in één-twee-drie zal opgelost geraken.’

### We evolueren meer en meer naar een multiculturele samenleving. Heb je tips over hoe SHM's best communiceren met diverse culturen en nationaliteiten?

‘Als je de cijfers bekijkt dan zie je dat er in sociale woningen heel wat nieuwe Belgen wonen. Dat is een zeer goede zaak. Mensen kunnen zelfs doorstromen van een appartement naar een huis of omgekeerd of kunnen een woning sociaal kopen.’

‘Als huisbaas van een sociale woning moet je zorgen voor regels en normen over concrete zaken zoals bijvoorbeeld huisvuil, parkeren en geluidsoverlast na een bepaald uur. Wat waarden betreft laat je best de spontaniteit van het samenleven meespelen. Door frictie kunnen waarden ook naar elkaar toegroeien en gedeeld worden. Het probleem ontstaat als je een overwicht krijgt van één groep of als een aantal mensen zich plots als één groep beginnen te gedragen en impliciete normen beginnen op te leggen, of het nu autochtonen of allochtonen zijn. Het is beter om te mixen, omdat de problemen die je op korte termijn hebt, zichzelf wel oplossen. Op lange termijn kom je tot een meer harmonieus samenleven dan wanneer een bepaalde groep de bovenhand neemt en je daardoor wrijvingen krijgt tussen mensen. Die sociale mix moet behouden blijven zonder dat dat ten koste gaat van de kansen van migranten en nieuwe Belgen voor het huren of kopen van een sociale woning. Je moet hen niet op de private markt duwen waar ze sowieso veel minder kansen hebben. Ik denk dat er moet nagedacht worden over een spreidingsbeleid.’

### Voel je je verbonden met Marokkaanse Belgen?

‘Je hebt iets wat je samen deelt, maar ik voel mij evengoed verbonden met Vlamingen. Als ik een Marokkaan tegenkom, dan voel ik mij misschien verbonden met hem, omdat hij ook van Brabant is of omdat hij ook een migratieverleden heeft.’

### Hoe zou je dat gevoel van “migratieverleden” omschrijven?

‘Het is een heel lange reis van migrant naar Belgisch staatsburger. Het is niet eenvoudig om een plaats in de samenleving te veroveren en deze te behouden. Die reis, wat dat doet met jou, dat speciale sausje, dat kennen alleen andere migrantenkinderen. Het is een



reis met hoogtes en laagtes, met een heel zure kant, maar ook een heel zoete kant. En of dat nu iemand van Braziliaanse, Chinese of Afghaanse afkomst is, er is iets op dat gebied dat “klikt”.’

### Kan je een voorbeeld geven van die zoete en die zure smaak?

‘Het zoete komt op sommige momenten als je jonger bent. Je voelt dat je veel rijker

bent dan de anderen, dat je een zesde zintuig hebt, dat je dingen langs de beide kanten beter begrijpt. Door die dubbele afkomst kan je je beter inleven in andere mentaliteiten en culturen, je bent bi-cultureel. Dat gevoel van rijkdom is interessant, ook die meertaligheid. Je hebt bepaalde tools. Het zure is natuurlijk de discriminatie, de marginalisering, de vooroordelen. Dat gevoel had ik niet in Brussel. Daar voelde ik mij thuis, omdat iedereen een minderheid op zich is.’

### Wat heeft het leven jou tot nu toe geleerd?

‘Het leven is iets dat je moet veroveren. Je krijgt het niet in de schoot geworpen, zeker niet als je van bescheiden afkomst bent. Het leven is een reis, een zoektocht die nooit stopt. Dat is juist ook weer het mooie eraan.’

### Wat heeft jou succesvol gemaakt?

‘Ik ben nog altijd zoekende hoor. Het is de aard van ‘t beestje. Het is mijn moeder die mij gepusht heeft, die van mij gemaakt heeft wie ik geworden ben. Ook door de multiculturele persoon die ik ben, zie ik dat de verschillen tussen mensen van diverse sociale lagen en culturele achtergronden heel subtiel zijn. Dat probeer ik anderen ook duidelijk te maken. We staan veel dichter bij elkaar dan we zelf denken. Als de maskers afvallen, als de sluiers worden uitgedaan, dan zijn we allemaal hetzelfde met dezelfde verlangens, dezelfde angsten en dezelfde drijfveren. Die verschillen worden veel te veel uitvergroot en toegeschreven aan cultuur of aan biologie. Een groot aantal mensen denkt nog altijd met een 19<sup>de</sup> eeuwse monoculturele geest. Ze kunnen er zelf niet aan doen. Ze zijn nu eenmaal geboren in dat autochtone Vlaamse dorpje. Die Marokkaanse migrant zet aan tot die identiteitsdiscussies en stimuleert, ongewild, die angst voor het onbekende. Die angst voor verandering en het onbekende is iets wat ik niet heb.’

### Wat vind je van de stelling: wonen is iets wat er echt toe doet?

‘Dat is absoluut zo. Wonen gaat over basiscomfort zoals toegang tot warm water, verwarming, een al dan niet gedeelde slaapkamer waar je ook rustig kan studeren. Het gaat echter ook over de omgeving: een plaats om te ontmoeten, om te spelen – zeker als je geen eigen tuin hebt – om kind te zijn, om te ravotten.’

### Welke raad zou je mensen willen geven die in een sociale woning wonen?

‘Je moet je vooral amuseren en je best doen op school, maar ook experimenteren. Het leuke aan wonen in een sociale woning is dat je een uitgebreid sociaal weefsel hebt. In een sociale woonwijk wonen veel andere kinderen die samen spelen, maar ook katekwaad uithalen. Dat hoort ook zo.’

## ‘Sociale huisvesting kan niet alles oplossen. Ook private verhuurders moeten inzien dat verhuren aan personen met een niet-Belgische naam evengoed geld in het laatje brengt’

### Je hebt twee succesvolle boeken geschreven, je geeft les,... Wat is jouw droom?

‘In september verschijnt mijn derde boek. Voor de denktank Itinera schrijf ik over migratie- en integratiebeleid. Het boek bevat bijdragen van academici en mensen uit het veld in binnen- en buitenland met aanbevelingen op het vlak van de arbeidsmarkt, het onderwijs en het lokaal beleid.’  
‘Als het mocht lukken dan zou ik graag ooit als diplomaat in het buitenland gaan werken.’

### Waar wil je wonen?

‘Ik wil terug naar Brussel verhuizen. In tegenstelling tot het vergrijsde Vlaanderen en Wallonië is Brussel een heel jonge stad. Ondanks de problemen van veiligheid, werkloosheid en onderwijs voel ik me daar in een nieuwe wereld. Dat is wat ik in Aarschot een beetje mis. Toen ik hier zes maanden geleden ben komen wonen, voelde dat al snel aan als een stap terug. Het leek alsof ik terugkeerde naar de jaren ‘90. In Brussel daarentegen, daar zit je in de 21<sup>ste</sup> eeuw. Mijn ultieme droom is om zelf te migreren om zo bij wijze van spreken in de 22<sup>ste</sup> eeuw te stappen, daar waar ik voel dat de mensheid in beweging is. Dat zal ongetwijfeld in het oosten zijn. Ik wil die buitenlandse ervaring hebben. Het zit waarschijnlijk als migrantenkid in mijn bloed. Als ik daar klaar voor ben, wil ik dat doen op zo’n manier dat het mijn persoonlijke leven verrijkt,

maar ook om arbeidsgebonden bij te dragen aan een groter iets. We zullen zien, je ne le sais pas.’ ■

Els Matthysen  
Stafmedewerker communicatie VVH



Bilal Benyaich: “Door die dubbele afkomst kan ik me beter inleven in andere culturen.”





HOUSING FIRST-METHODIEK: EERST EEN WONING EN DAN HET BEGELEIDINGSTRAJECT

# Dossier sociale huisvesting van dak- en thuislozen via Housing First-methodiek

In de “klassieke thuislozenzorg” vertrekt men van het principe dat een dak- of thuisloze enkel een sociale woning kan betrekken als de meest precare levensdomeinen gestabiliseerd zijn. Bij de “Housing First-methodiek” biedt men hen een volledig zelfstandige woning aan, zonder eerst begeleidingsvoorwaarden op te leggen. Eens de dakloze zijn woning heeft, volgt een intensieve en langdurige coaching op maat. OCMW Gent werkt al sinds 2007 volgens deze principes samen met de Gentse SHM's (\*). De jaarlijkse evaluaties tonen aan dat deze methodiek werkt. Eind 2013 huurde meer dan 80% van de ex-daklozen die in 2011 een sociale woning via de versnelde toewijzingsprocedure werd toegewezen nog steeds hun woning.

(\* ) *Gentse huisvestingsmaatschappijen: WoninGent, de Volkshaard, de Gentse haard, Merelbeekse Sociale Woningen en ABC.*

Fundamenten praat met Nathalie Maertens, hoofdmaatschappelijk werker Wooncoaching en Christine Grillaert, diensthoofd van het Gentse OCMW. Vanuit hun rol als huisvester delen Hans Heyse, directeur Volkshaard Gent, en Kurt Standaert, Sociale Dienst ABC Gent, hun ervaringen.

## Belangrijkste triggers waardoor mensen dakloos worden

Dak- of thuisloos worden, is een afglijdingsproces dat heel verschillende oorzaken kan hebben. Nathalie: ‘Ik heb iemand gekend die een goede job had, maar toen hij thuiskwam in zijn mooie villa waren zijn vrouw en zijn meubels weg. De man begon te drinken, verloor zijn werk, verloor zijn huis en kwam uiteindelijk op straat terecht. Maar het zijn ook vaak jongeren die op hun 18 jaar de gemeenschapsinstelling verlaten en zelfstandig gaan wonen. Doordat ze vroegtijdig de niet meer verplichte begeleiding beëindigen, verliezen ze hun woning. Christine: ‘Maar het kunnen ook mensen zijn die uit het buitenland komen of mishandelde vrouwen of mensen die door een verslaving, psychische of financiële problemen op straat belanden.’

## Het basisprincipe: ‘Geef mensen eerst een woning en start dan pas een begeleidingstraject’

### Complexe problematiek vergt intensieve begeleiding

Sinds 2002 wordt er in het kader van het Samenwerkingsprotocol tussen OCMW Gent en de SHM's een versnelde toewijzing van een sociale woning verleend aan daklozen. Christine: ‘De meeste daklozen die we huisvesten zijn tussen twee en vier jaar dakloos. In die periode verhuisden ze van de ene onstabiele en onzekere woonsituatie naar de andere of leefden ze effectief op straat. Dak- en thuislozen verkeren in een complexe situatie met vaak een multiproblematiek waardoor een specifieke begeleiding vereist is. Omdat de maatschappelijk werkers van het OCMW niet altijd die

broodnodige intensieve begeleiding konden verzekeren, was de prioritaire toewijzing niet altijd een succes.’ Nathalie: ‘Toen we in 2007 de samenwerking evalueerden, zijn we tot de vaststelling gekomen dat de daklozen die met voorrang een woning kregen toegewezen van de SHM, die woning weer verloren, omdat ze voor teveel overlast zorgden of omdat ze niet betaalden. Deze problemen konden ze alleen of met de steun van enkel de maatschappelijk werker onvoldoende oplossen. OCMW Gent heeft dan beslist om méér te investeren en in te zetten op de (her)huisvesting van thuislozen waardoor het project “Intensieve Woonbegeleiding” is opgestart.’

### Wooncoach-maatschappelijkwerker-cliënt

Sinds de start van het project, dat later werd omgedoopt in “wooncoaching”, krijgen dak-

en thuislozen die opnieuw een woning hebben gekregen, naast een maatschappelijk werker (bij wie de focus op administratieve en financiële ondersteuning en budgetbeheer ligt) ook een wooncoach (orthopedagoog) toegewezen. Christine: ‘We stelden vast dat een dakloze die opnieuw in een woning woont, nadat hij jaren op straat heeft geleefd, een aantal vaardigheden mist die noodzakelijk zijn om de woning te kunnen behouden. Deze basisattitudes leren we hen (opnieuw) aan. Uiteraard gelden voor hen ook de voorwaarden die voor alle huurders gelden: geen overlast veroorzaken, tijdig de huishuur betalen en zich aan de (sociale) regels houden.’ ▶

### Dak- of thuisloosheid, een enorm verschil

Nathalie: ‘Daklozen zijn personen die geen dak boven hun hoofd hebben, zonder dat zij kampen met diverse andere problemen. Thuislozen zijn mensen die én dakloos zijn én een andere problematiek hebben. Het gaat om mensen die de verbinding verloor hebben met zichzelf, met hun familie, met de maatschappij.’



Christine Grillaert (links) en Nathalie Maertens, OCMW Gent

Nathalie Maertens: “Als je dak- en thuislozen niet intensief begeleidt, lukt het niet.”





*“Er is een groot verschil tussen iets louter weten/kunnen en het effectief doen. Mijn wooncoach helpt me daarbij.”*

Jean (fictieve naam) werd in september 2007 een woning toegewezen via de versnelde procedure voor daklozen. In juli 2009 werd de dienstverlening een eerste maal geëvalueerd en werd aan Jean gevraagd om zijn ervaring met wooncoaching neer te schrijven. Hieronder lees je een korte weergave. Vandaag is Jean nog steeds in begeleiding.

‘In het begin had ik niks, alleen stromend water, maar geen glas om uit te drinken. Ik vroeg me af wat voor zin het had dat ik eindelijk – na drie jaar – mijn sleutel had. Een

sleutel alleen verschaft wel toegang tot een woning, maar dat betekent nog niet “wonen”. Het enige wat ik met mijn sleutel kon doen was eens opgooien en opvangen, maar voor het overige zat ik in het donker.’

‘Al snel kwam de begeleiding naar wonen op gang... Van een vroegere baas kreeg ik enkele meubels waaronder een matras, een donsdeken, een tafel, twee stoelen en een beetje huisraad. We vonden een gasfornuis waardoor ik eindelijk nog eens een kopje thee kon drinken. Ondertussen werden er door de

### ... een getuigenis

huisvestingsmaatschappij de nodige klussen uitgevoerd. En toen kwam mijn wooncoach. Haar functie kadert in een project dat is opgestart door de dienst Wonen van het OCMW. Ik ben daar meteen positief op ingegaan want ik kan niet zeggen dat mijn vorige woningen een voorbeeld waren van orde en netheid. Het eerste dat ik van mijn woonbegeleidster heb geleerd, is het regelmatig reinigen van het sanitair. Het probleem met wanorde is dat als een bepaalde limiet bereikt is, je gewoon niet meer weet hoe en waar je nog moet aan beginnen met als gevolg dat de wanorde nog groter wordt. Wat zeker niet onbelangrijk is, is dat je het samen kunt aanpakken, wat het al stukken gemakkelijker maakt. Mijn wooncoach helpt mij om op regelmatige basis mijn was te doen. Zij leert mij die was op te plooiën en kleren te kopen. Daarnaast helpt ze mij ook om mijn papieren in orde te brengen en ervoor te zorgen dat ik mijn afspraken naleef. Soms is het goed om een steuntje in de rug te krijgen. Er is een groot verschil tussen iets louter weten/kunnen en het effectief doen. Mijn wooncoach licht mij ook in over verschillende diensten en soorten hulpverlening. Nu kan ik pas spreken over wat het is om te wonen. In een ordelijk huis is het gewoon heel leuk om thuis te komen. Er is nog veel te doen zoals schilderen en planten aanschaffen, maar het voornaamste heb ik al. Ik begin te begrijpen wat men verstaat onder “gezelligheid”. En indien ik het wel had geweten, had ik niet het gevoel dat ik daar in de toekomst in zou slagen. Als ik ‘s avonds in de huiskamers binnenkeek, dacht ik “wat gezellig, maar niet voor mij weggelegd”. Ik ben heel tevreden over de wooncoaching. Ik ben blij dat ik positief op dat voorstel ben ingegaan. Ik heb er trouwens geen moment aan getwijfeld: “eindelijk hulp!”.

### Begeleiding op maat

Nathalie: ‘De methodiek die we toepassen in het project “Wooncoaching” is gestoeld op de theorie “Housing First”, ontwikkeld door Dr. Sam Tsemberis uit de Verenigde Staten. Het basisprincipe is: “Geef mensen eerst een woning en start dan pas met hun traject.” Deze methodiek ontstond vanuit de idee dat deze doelgroep, die door de vele negatieve ervaringen eerder wantrouwig staat tegenover hulpverlening, iets meer zal openstaan voor begeleiding als zij eerst in een woning

hen niet meer mogelijk maken om zichzelf, laat staan hun woning, op een zelfstandige wijze te verzorgen. Deze problemen of een combinatie ervan leiden zeer vaak tot een grote woononzekerheid, omdat men geconfronteerd wordt met aanmaningen, aangetekende brieven, laatste kansen, bezoeken van deurwaarders, etc. tot het ontvangen van een oproep tot het verschijnen voor het gerecht, omdat de huisbaas een procedure tot uithuiszetting heeft opgestart.’ ▶

## ‘We willen alle partijen tevreden houden. Voor de SHM zorgen we ervoor dat onze cliënten geen overlast bezorgen en dat ze de huur betalen’

kunnen intrekken. Indien de aanvrager in het traject van de “versnelde toewijzing” wenst in te stappen, wordt er op voorhand besproken dat een wooncoach hem of haar zal begeleiden met het oog op het behoud van de verkregen woning.’

### Het behoud van de woning ...

Nathalie: ‘Zoals “Jean” het zeer mooi verwoordt, betekent het hebben van een woning niet dat men effectief ergens “woont” en dat je de zekerheid hebt dat je die woning kan behouden. Zeer vaak worden de meest kwetsbaren uit onze samenleving geconfronteerd met een preciaire financieel-economische situatie die hen niet meer in staat stelt om hun maandelijkse vaste kosten te betalen of worden zij geconfronteerd met ernstige psychosociale problemen die het

Wooncoaching is gebaseerd op de principes van de methodiek “maatzorg in het empowermentparadigma” waarbij het versterken van de eigen vaardigheden centraal staat. Er zijn vijf basisprincipes: een vraaggestuurde hulpverlening die positief, integraal, participatief, gestructureerd en gecoördineerd is op maat van de cliënt.

### De doelstellingen in elke begeleiding zijn:

1. Creëren van een stabiele woonvorm;
2. Behouden van de woning;
3. Een goed onderhouden woning;
4. Een huis wordt een “Thuis”;
5. Activering in de ruime zin van het woord.



### Hans Heyse, directeur Volkshaard Gent:

‘Binnen onze SHM haalt het project vrij goede resultaten. In het verleden deden wij tien versnelde toewijzingen aan daklozen per jaar op voorwaarde dat er woonbegeleiding was vanuit het OCMW. Een enkele keer verloopt de begeleiding en het samenleven echt problematisch. Voor de huurder (ex-dakloze) is het project een meerwaarde. De woonbegeleider is een vertrouwenspersoon die hem helpt op alle vlakken. Vooral stabiliteit is belangrijk. Door hen eerst een woning aan te bieden, kunnen ze zonder zich zorgen te moeten maken over hun huisvesting verder werken aan andere levensdomeinen. Voor de SHM is de woonbegeleider een aanspreekpunt bij eventuele klachten over lawaaihinder, huurachterstal of onderhoud.’

‘In het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur staat expliciet dat versnelde toewijzingen gekoppeld kunnen worden aan de aanvaarding van begeleidende maatregelen. Een welzijns- of gezondheidsdienst kan een begeleidingsovereenkomst afsluiten met de kandidaat waarin een aantal modaliteiten worden afgesproken. De extra begeleiding is zowel voor de SHM als voor de kandidaat een meerwaarde.’





**Kurt Standaert, Sociale Dienst ABC Gent**

‘Onze SHM is in Gent eerder een “kleine speler”. Hoewel we binnen het convenant met OCMW Gent jaarlijks “slechts” twee woningen versneld toewijzen aan ex-daklozen, leert de ondervinding ons dat deze nieuwe huurders toch wel een iets “andere wooncultuur” hebben dan de doorsnee huurder waardoor er soms samenlevingsproblemen ontstaan. Problemen die gelinkt zijn aan bv. middelengebruik, gebrekkige woonhygiëne, lawaaihinder en andere overlast, komen dan ook, proportioneel, meer voor bij deze doelgroep.’

## ‘Duidelijke afspraken maken met Woonbegeleiding over wat de SHM verwacht van deze bijzondere doelgroep is essentieel’

‘Woonbegeleiding doet wat ze kan, maar soms botsen we wel eens op de grenzen van wat deze vorm van begeleiding kan. Wij ervaren dat sommige (ex)-daklozen zich moeilijk kunnen handhaven in een groot wooncomplex en hierdoor ook soms een aanzienlijke hypotheek leggen op de leefbaarheid voor de andere bewoners.’

‘Goede en duidelijke afspraken maken met de dienst Woonbegeleiding over wat de SHM verwacht van deze bijzondere doelgroep is essentieel. Belangrijk hierbij is dat er niet enkel oog is voor de noden van de (ex)-dakloze, maar dat het ook duidelijk is wat de SHM als huisvester verwacht van de betrokkene en van de begeleiding. Als huisbaas moet je immers ook oog hebben voor de mogelijke overlast die dit onaangepaste woongedrag veroorzaakt.’

‘Housing First is idealiter een win-winsituatie, waarbij daklozen versneld kunnen instromen mits het aanvaarden van begeleiding. Doordat deze begeleiding niet vrijblijvend is, kan er ook meer proactief en langdurig(er) gewerkt worden aan het voorkomen van problemen in plaats van ze enkel maar op te lossen. De meerwaarde hiervan is dat het aanvaarden van begeleiding kan opgelegd worden en dat het weigeren of eenzijdig stopzetten ervan door de (ex)-dakloze, een reden is om de huurovereenkomst stop te zetten.’

‘Wat het aantal toewijzingen per doelgroep betreft, is het de bedoeling dat er tussen de SHM’s en het Gentse OCMW overleg komt om de aanvragen vanuit de verschillende sectoren vooraf te screenen en deze ver-

volgens toe te leiden naar één van de SHM’s. Welke verdeelsleutel hierbij zal gehanteerd worden, moet nog worden afgesproken, maar met twee toewijzingen per jaar, zal er wat ons betreft geen uitgesproken voorkeur zijn voor een bepaalde doelgroep. Een evenwichtige spreiding (in plaats en tijd) lijkt ons vanzelfsprekend.’

### Nood aan extra onderzoek

Christine: ‘Hoewel er vanuit de dienst Wooncoaching van OCMW Gent, in samenwerking met de SHM’s, reeds jaren gewerkt wordt volgens de idee van “Housing First” slagen we er niet in om, ondanks de intensieve coaching, het behoud van de woning voor alle daklozen te realiseren. Onze ervaring maakte het duidelijk dat er voor een aantal personen een nog intensievere begeleiding noodzakelijk was. De oorzaak hiervan is niet eenduidig, maar is voornamelijk terug te vinden in een ernstige psychiatrische en of verslavingsproblematiek.’

‘Deze vaststelling leidde ons, samen met vier andere steden, namelijk Antwerpen, Brussel, Charleroi en Luik, die elk hun eigen project uitbouwen, tot het uitschrijven van het project “Housing First Belgium”, een project dat gesteund wordt door staatssecretaris Maggie De Block en minister van Financiën Koen Geens en dat gesubsidieerd wordt door de Nationale Loterij.’

Het project “Housing First Belgium” maakt het mogelijk om ofwel nieuwe lokale projecten gebaseerd op de methodiek Housing First te realiseren ofwel bestaande werkingen te verdiepen. Nathalie: ‘Concreet voor Gent heeft het extra budget ons geholpen om onze werking verder te verdiepen door de aanwerving van een psycholoog en een extra wooncoach waardoor we nog intensiever kunnen begeleiden. We kunnen nu meer focussen op die doelgroep waarbij we er niet in slagen om het behoud van de woning te verzekeren. De psycholoog ondersteunt de cliënten in crisissituaties en zorgt ook voor een langdurige begeleiding. Voor de wooncoachen zelf verzekert zij de dagelijkse ondersteuning en voorziet zij hen van de nodige vorming.’ ▶



*Kurt Standaert, Sociale Dienst ABC Gent: “Housing First is idealiter een win-winsituatie waarbij daklozen versneld kunnen instromen mits het aanvaarden van begeleiding. Doordat deze begeleiding niet vrijblijvend is, kan er ook meer proactief en langdurig(er) gewerkt worden aan het voorkomen van problemen in plaats van ze enkel maar op te lossen.”*



## Housing First voor nieuwe strategieën en adviezen

Christine: 'Het project "Housing First Belgium" richt zich niet alleen op het werkveld, maar zal ook de vijf lokale projecten evalueren met het oog op het ontwikkelen van strategieën en adviezen die overdraagbaar zijn naar andere steden en gemeenten, zowel nationaal als internationaal. Het onderzoek voor Vlaanderen (Gent en Antwerpen) wordt uitgevoerd door het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk. Nathalie: 'Van 2013 tot 2014 zullen ze een aantal cliënten volgen die volgens de "Housing First"-methodiek zijn gehuisvest. Ze zullen deze vergelijken met twee andere controlegroepen: personen met hetzelfde profiel die op straat leven en personen met hetzelfde profiel die gehuisvest werden via een gewone wachtlijst, maar geen begeleiding krijgen. We hopen op eenzelfde resultaat als in het buitenland met een meerwaarde, niet enkel voor de cliënt, maar ook voor de maatschappij. Bovendien blijkt uit Amerikaans onderzoek dat deze methodiek ook een positieve kosten-baten balans met zich meebrengt. Het past ook binnen de filosofie van de vermaatschappelijking van de zorg.'

### Toekomst Housing First?

Nathalie: 'De SHM's zijn tevreden over de samenwerking met OCMW Gent. Christine: 'SHM's waarderen het dat ze gekend worden in het verhaal. Nathalie gaat samen met de coaches twee keer per jaar naar alle Gentse SHM's om de situatie van de ex-daklozen die een woning kregen toegewezen individueel te bespreken. Hierbij wordt gepeild naar eventuele aandachtspunten waar wij als OCMW Gent voor onze cliënten rekening mee moeten houden. In 2009, twee jaar na de opstart, hebben we grondig geëvalueerd waarbij zowel de cliënten, als de SHM, als de maatschappelijk werkers werden bevraagd. Omdat de evaluatie positief was, kwam er een uitbrei-



Team wooncoaching OCMW Gent.

## 'Je begint met de begeleiding nog voordat er problemen zijn'

ding van het aantal huurcontracten van 30 naar 43. Vandaag hebben we 52 huurcontracten. Doorheen de jaren dat woonbegeleiding bestaat, hebben we met meer dan 75% uitgebreid.' Nathalie: 'Als je dak- en thuislozen niet intensief begeleidt, dan lukt het niet. De SHM's willen dat OCMW Gent die intensieve ondersteuning verder zet. Als de overheid dat inziet, zowel lokaal, bovenlokaal, federaal

en Vlaams, dan denken we wel dat er uitbreiding mogelijk is, ook na de beëindiging van het proefproject "Housing First." ■

Els Matthysen

Stafmedewerker communicatie VVH

Meer info?

[www.feantsa.org](http://www.feantsa.org)

[www.ocmwgent.be/Daklozen-en-thuislozen.html](http://www.ocmwgent.be/Daklozen-en-thuislozen.html)

NIEUWE PROCEDURE VOOR PROGRAMMATIE SOCIALE WONINGPROJECTEN

# Over BeCo's en andere vreemde vogels...

Op 26 februari vond de eerste Beoordelingscommissie van de projecten sociale woningbouw volgens het "nieuwe" procedurebesluit plaats – door de VMSW minzaam BeCo gedoopt. Deze nieuwe werkwijze wil sneller duidelijkheid bieden over de beschikbare budgetten. Dit zowel voor de meerjarenplanning van drie jaar als voor de kortetermijnplanning van vier maanden. De SHM's kunnen hun werking op deze termijnen van drie jaar en vier maanden afstemmen. Ze zijn bij opname op de planning ook zeker van de beschikbare budgetten binnen deze tijdspanne. Ook is in de procedure een grote zekerheid van uitvoerbaarheid ingelast. Voor opname op de meerjarenplanning wordt een gunstig advies voorontwerp gevraagd. Voor de korte termijnplanning is dit een gunstig advies definitief ontwerp en de nodige vergunningen. Projecten die worden opgenomen op de kortetermijnplanning zijn met andere woorden aanbestedingsklaar.

De opstartbijeenkomst van de "nieuwe" BeCo, met vertegenwoordigers van onder meer onze sector, was een huzarenstukje. Dit omdat alle lopende dossiers moesten ingepast worden in het nieuwe systeem – dat overigens volledig geïnformatiseerd is. De correctheid van de informatie – een heikel punt binnen de VMSW – is in deze procedure, zeker voor vastlegging op de kortetermijnplanning dan ook cruciaal. De lijsten die bezorgd werden ter voorbereiding van de BeCo bleken nog niet helemaal op punt te staan. Vandaar dat de VMSW deze lijsten voor nazicht – op vraag van de sector – nog een keer aan alle betrokkenen heeft doorgegeven.

Op vraag van de sector werd afgesproken dat in de toekomst een strikte procedure wordt gevolgd. Na het verstrijken van de deadline (45 dagen voor de BeCo) worden de lijsten

die dan gegenereerd worden naar de SHM's en andere actoren doorgestuurd voor eventuele aanpassingen. Hierdoor krijgen de leden van de BeCo correcte lijsten doorgestuurd vijftien dagen voor de vergadering en kan alles niet op projectniveau maar globaal bekeken worden in functie van – onder meer – de beschikbare budgetten en prioriteiten. Deze strikte timing was door de "overgangperiode" even niet mogelijk.

Twee elementen zullen in de toekomst uitermate belangrijk zijn in de nieuwe procedure. Ten eerste zijn er de dwingende deadlines voor opname op de kortetermijnplanning. Ten laatste 45 dagen voor de BeCo moet een "gunstig advies definitief ontwerp" ontvangen zijn. Zoals geweten is de precieze timing van de aflevering hiervan niet in handen van de SHM maar van de VMSW. Het wordt dus zeer belangrijk om de deadline goed in de gaten te houden en eventueel de betrokken diensten van de VMSW "achter de veren te zitten". Uiteindelijk levert het ontvangen van het gunstig advies een dag na de deadline een vertraging in aanbesteding van vier maanden op – dus tot de volgende BeCo. Ten tweede zijn er de verdelingen van de kortetermijnbudgetten op jaarbasis. Er is nergens bepaald hoe deze over een jaar verdeeld moeten worden. Dit wil zeggen dat bij een groot aantal dossiers dat in aanmerking komt, het volledige jaarbudget voor één van de deelbudgetten (FS3 NB en REN, SSI, SBE,...) al op de eerste BeCo kan vastgelegd worden. Dit probleem stelde zich nog niet op de eerste BeCo, uitgezonderd voor het SBE-budget – extra ondersteuning voor bepaalde koopprojecten – dat reeds "volledig" werd ingevuld wegens een overaanbod.

Belangrijk bij de verdeling van de budgetten op jaarbasis is dat de voorziene prioriteiten – in het MB Decretaal Kader – natuurlijk ster-

ker spelen bij een gefaseerde vastlegging op de kortetermijnplanning over het jaar. Als het volledige jaarbudget in een BeCo wordt vastgelegd zal dit uiteraard veel minder prioritaire dossiers opnemen dan wanneer drie maal per jaar de prioriteiten in een beperktere groep worden afgetoetst. Dit zijn elementen waarin de BeCo een grote autonomie heeft. Het zijn elementen die we grondig in het oog moeten houden en evalueren.

De FS3-renovatiebudgetten en dus ook de SBE stonden al sterk onder druk. Als er meer infrastructuur aanleg in eigen beheer wordt opgestart, zal dit budget ook onder druk komen. FS3-nieuwbouw kent ook een almaar groeiend aantal projecten (het jaarvolume voor FS3-nieuwbouw is in 2012 en 2013 significant overschreden).

Samengevat, het wordt zeer belangrijk om de evoluties in de BeCo in het oog te houden om het uiteindelijke doel te bereiken – de productie van een significant bijkomend aanbod aan betaalbare en kwalitatieve woningen – en de budgetten in functie van een snelle doorstroming optimaal te benutten. ■

Björn Mallants, directeur VVH





# Eengemaakt leningenbesluit: verschillen VMSW – VWF “bijna” weggewerkt

Sinds 1 januari 2014 is er een nieuw leningenbesluit in voege. De nieuwe regelgeving geldt zowel voor de Vlaamse Woonlening van de VMSW als voor de leningen die worden toegekend door het Vlaams Woningfonds (VWF). Chantal Sysmans, expert-eigendomsverwerving van Cvba Het Volk verduidelijkt alle nieuwigheden.

## 1. Term “verkoopwaarde”

Eén van de belangrijkste wijzigingen is dat vanaf 1 januari 2014 SHM's niet langer mogen werken met een “maximale aankoopsprijs”, maar in de plaats daarvan een “waarde” moeten hanteren. Deze “waardebepaling” is zowel voor de SHM's als voor de kandidaat-ontleners een moeilijk gegeven. Iedereen wil graag vooraf zekerheid hebben of zijn dossier zal goedgekeurd worden. Omdat deze verkoopwaardebepaling de taak is van de VMSW-schatters is dit heel moeilijk in te schatten. Bovenop de waarde van de woning en de grond komen vaak nog de noodzakelijke uit te voeren werken. Dat laatste is vaak onjuist of onvolledig door de ontleners ingeschat met alle gevolgen van dien. De checklist die daarvoor gebruikt kan worden zal zeker helpen, maar zal ook niet alles oplossen. Als SHM blijft het een moeilijk gegeven, omdat een

SHM geen verkoopwaardeoordeel kan maken. Het al dan niet goedkeuren van een dossier blijft de absolute taak van de VMSW. Onze klanten/ontleners moeten weten dat het de VMSW is die goed- of afkeurt, niet de SHM.

## 2. Ligging nu ook determinerend

Verschillen in maximale verkoopwaarde, maximale inkomstengrenzen en maximum te ontfemen bedragen zijn nu voor het eerst ook afhankelijk van de ligging van het aan te kopen pand. Zo mag de verkoopwaarde van een pand gelegen in een kernstad of in de Vlaamse Rand rond Brussel 10% hoger liggen dan daarbuiten. De inkomstengrenzen voor iemand die in deze gebieden aankoopt, liggen ook hoger dan daarbuiten. Ook de uiteindelijke intrestvoet wordt in deze gebieden met 10% verminderd.

## 3. Kinderen ten laste

Kinderen ten laste, ook diegene die op regelmatige basis bij één van de ouders verblijven, maar bij de ex-partner gedomicilieerd staan (die het kindergeld ontvangt), kunnen als ten laste worden beschouwd. Het attesteren van deze regeling tussen beide partners is wel nodig door een gelijkschakeling met de sociale huurwetgeving.

## 4. Vastleggen referentierentevoet

De referentierentevoet wordt in het nieuw leningenbesluit al vastgelegd bij de betaling van de waarborg op de dossierkost van € 100. Deze werkwijze is

veel transparanter voor de ontleners, omdat men heel duidelijk vooraf weet wat de referentierentevoet zal zijn met de daaraan gekoppelde afbetalingen. Zo komt men niet meer voor verrassingen te staan als de referentierentevoet in het

begin van de volgende maand zou verhogen. Dat leidde in het verleden soms tot onaangename situaties. Uiteraard is de vastlegging van dit belangrijke tijdstip onder voorbehoud van het aanleveren van correcte inkomstgegevens:



het laatst ontvangen aanslagbiljet van de belastingen. Een KSZ-bevraging (Kruispuntbank Sociale Zekerheid) door de SHM moet hierover uitsluitsel brengen.

## 5. Geen minimum belastbaar inkomen

Er geldt geen minimum belastbaar inkomen meer om in aanmerking te komen voor een sociale lening. Omdat er toch een solvabiliteitsonderzoek moet uitgevoerd worden, heeft deze minimumgrens als voorwaarde nog weinig zin.

## 6. Bewoningsplicht = duurtijd lening

De bewoningsplicht wijzigde van maximum 20 jaar naar de duurtijd van de lening. Iemand die bijvoorbeeld op 30 jaar leent, moet dus 30 jaar aan deze bewoningsplicht voldoen.

## 7. Geen ouderdom van pand en geen verplicht renovatiebedrag

De ouderdom van het pand (minstens 30 jaar) en de verplichting om voor minimum € 10.000 te renoveren, verdwijnt. Wel blijft het een verplichting om door de schatter vastgestelde “noodzakelijke werken” mee te ontfemen. Zo zullen de woningen minstens voldoen aan de normen vastgelegd volgens de Vlaamse Wooncode.

## 8. Lenen voor “goede” woning zonder renovatie, voor aankoop bouwgrond en herfinanciering

Er kan nu ook geleend worden voor een “goede” woning zonder renovatiewerken, voor de aankoop van een bouwgrond (met een maximumwaarde afhankelijk van de ligging) en voor een herfinanciering (als de afbetaling meer bedraagt dan de helft van het maandinkomen).

## 9. Eigendomsvoorwaarden

De eigendomsvoorwaarde moet uiterlijk

bij de ondertekening van de leningsakte vervuld zijn. Er zijn geen uitzonderingen meer van toepassing op de eigendomsvoorwaarden.

## 10. Solvabiliteit

Uiteraard moet men nog steeds solvabel zijn om de lening af te betalen. Dit moet nog in een nader te bepalen Ministerieel Besluit vastgelegd worden. Daarom wordt de oude werkwijze voorlopig verder gehanteerd.

## 11. Tussentijdse herzieningen

Op vraag van de klant zijn tussentijdse herzieningen mogelijk, zelfs als er meer kinderen ten laste zijn. Dit kan ten vroegste één jaar na de eerste verjaardag van de akte.

## 12. Lening afbetaald op maximum 70 jaar (oudste ontleners)

De maximumleeftijd waarop de lening moet afbetaald zijn, werd gewijzigd naar 70 jaar als leeftijd van de oudste ontleners.

## 13. Schuldsaldoverzekering niet voor alleenstaanden en personen met een te hoge premie

De schuldsaldoverzekering is nog steeds verplicht. Enkel voor alleenstaanden en personen voor wie de premie te hoog is, kan de VMSW in bepaalde gevallen beslissen dat deze verzekering niet verplicht is.

## 14. Intrestvoet voor alle verrichtingen gelijk

Er zijn geen verschillende basisrentevoeten meer afhankelijk van de verrichting: nieuwbouw, aankoop sociale koopwoning of aankoop met renovatie. ■

Chantal Sysmans, expert-eigendomsverwerving SHM Cvba Het Volk



## 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](http://www.renson.be)

**RENSON®**  
Creating healthy spaces

## OMNIRAL

deceuninck



### Liever integraal gekleurd?

Bespaar op energie,  
niet op design en comfort.

Kijk op [www.omniral.be](http://www.omniral.be)

zendow#neo

Ramen & Deuren



Building a sustainable home

[www.deceuninck.be](http://www.deceuninck.be)

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

# Gepercipieerde belangenconflicten even belangrijk als belangenconflicten: het einde van de betrokkenheid van lokale verkozenen in onze SHM's?

Uit de krant geplukt: een provinciegouverneur vernietigt een gemeenteraadsbeslissing om het tracé en het technisch uitvoeringsdossier van wegenwerken goed te keuren na klachten van de oppositie.

Reden: een schepen is tevens directeur van een van de SHM's die "begunstigde" zijn van de wegenwerken en bovendien zijn een aantal gemeenteraadsleden (kleine) aandeelhouder van de andere SHM.

Noteer, beste lezer, dat vanaf heden het participeren in een SHM beschouwd wordt als het nemen van een persoonlijk belang.

Maak daarbij gemakshalve abstractie van het feit dat het realiseren van de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode een activiteit van openbaar nut inhoudt en dat die realisaties gebeuren door vennootschappen met een sociaal oogmerk.

Vergeet daarbij ook dat de Vlaamse overheid sociale objectieven oplegt aan de lokale besturen voor het bereiken van een significante aangroei van het aantal sociale woningen.

Denk niet langer dat de persoonlijke betrokkenheid van lokale bestuurders symbool én garant kan staan voor de realisatie van die doelstellingen.

Leef niet langer met de illusie dat diegenen die te oordelen hebben over anderen handel en wandel de moed en de wijsheid hebben om een onderscheid te maken tussen waarheid en perceptie.

Stel vast dat het kluwen van reglementeringen niet langer dient om de samenleving beter te laten functioneren, maar dat het aangegrepen wordt om problemen te creëren daar waar er geen zijn.

Onthoud dat de perceptie van een fictief belangenconflict zwaarder weegt dan de

betrokkenheid van de lokale besturen bij het lokale woonbeleid.

Word, beste lezer, ten slotte wakker in het Vlaanderen waar wel de verbeelding nog werkt, maar al de rest binnenkort niet meer. ■



BRICKS & BRICK SOLUTIONS  
**VANDERSANDEN GROUP**

Met ATG certificering

ATG 10/2819

## GEVEL RENOVEREN & METEEN ISOLEREN!

U isoleert én werkt uw buitenmuren in één handeling af. Uw project wordt energiezuiniger en u geniet meteen van een prachtige, nieuwe gevel in baksteen.

**Meer weten?**  
[www.e-brick.be](http://www.e-brick.be)  
 +32 89 56 02 64  
 Of mail naar  
[bricksolutions@vandersanden.com](mailto:bricksolutions@vandersanden.com)

**E-BRICK**



PLAATSBESCHRIJVING: ESSENTIEEL STUK IN HUURGESCHILLEN

## Vijf vragen over plaatsbeschrijving bij huur

### 1 Wat zegt het Burgerlijk Wetboek over plaatsbeschrijvingen bij de aanvang van de huur?

Volgens art. 1730 §1 van het Burgerlijk Wetboek mag zowel de verhuurder als de huurder eisen dat bij de aanvang van de huur, op tegenspraak en op kosten van de beide partijen, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgesteld. Deze plaatsbeschrijving dient opgesteld te worden uiterlijk tijdens de eerste maand van de overeenkomst wanneer het gaat om een huurovereenkomst van één jaar of meer. Bij huurovereenkomsten van minder dan één jaar dient dit uiterlijk binnen de veertien dagen na ingebruikname van het goed te gebeuren. Wanneer de partijen hierover geen akkoord bereiken kan de vrederechter een deskundige aanstellen. Het verzoek hiertoe dient wel gedaan te worden binnen de hierboven aangeduide termijnen.

### 2 Wat is een "omstandige" en een "tegensprekelijke" plaatsbeschrijving?

De wetgever zegt uitdrukkelijk dat de plaatsbeschrijving "omstandig" dient te zijn. Dit wil zeggen dat de plaatsbeschrijving een duidelijk beeld moet geven van de werkelijke staat waarin het pand zich bevindt. Het volstaat niet dat de plaatsbeschrijving enkel en

alleen maar de gebruikte of aanwezige materialen vermeldt. Zij moet gedetailleerd, kamer per kamer, vermelden in welke toestand deze plaatsen zich bevinden. Alle stijlclausules zijn uit den boze. Algemene omschrijvingen, zoals bijvoorbeeld "in goede staat van onderhoud", worden niet aanvaard. Bovendien moet de plaatsbeschrijving "op tegenspraak" worden opgesteld. Dit wil zeggen dat de beide partijen bij de plaatsbeschrijving aanwezig moeten zijn of rechtsgeeldig vertegenwoordigd. Ook moet iedere partij de gelegenheid hebben om opmerkingen te formuleren of zijn eigen standpunt te laten acteren. Niets belet de partijen om alleen of gezamenlijk een lasthebber, zoals bijvoorbeeld een expert, aan te stellen.

### 3 Waarom is een plaatsbeschrijving zo belangrijk?

Op de huurder rust de verplichting om het gehuurde goed, bij het einde van de huur, terug te geven in dezelfde staat als het zich bevond bij de aanvang van de huur met uitzondering van datgene wat door ouderdom, slijtage bij normaal gebruik of door overmacht beschadigd is of teniet gegaan. De bewijslast ligt normaal bij de huurder. Indien er echter geen plaatsbeschrijving bij de

aanvang van de huur is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het goed heeft teruggegeven in dezelfde staat als waarin het zich bevond bij de aanvang van de huur en is het aan de verhuurder om het bewijs van het tegendeel te leveren. De verhuurder kan dit doen met alle middelen van recht, getuigen en vermoedens inbegrepen. Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt de bewijslast dus omgekeerd.

### 4 Wat zegt het Burgerlijk Wetboek over de plaatsbeschrijving bij het einde van de huur?

Over de plaatsbeschrijvingen bij het einde van de huur zegt het Burgerlijk Wetboek verwonderlijk genoeg niets. Nochtans is het in het belang van de beide partijen dat ook bij het einde van de huur zo snel mogelijk wordt nagegaan in welke toestand het pand wordt terug gegeven. Om alle bewijsproblemen te vermijden, gebeurt dit best op tegensprekelijke wijze tussen de partijen of door een deskundige. Indien de partijen niet akkoord geraken over deze plaatsbeschrijving bij het einde van de huur heeft de verhuurder er alle belang bij om zich zo snel mogelijk tot de vrederechter te wenden en een deskundige te laten aanstellen om de plaatsbeschrijving



bij het einde van de huur op te stellen en de huurschade vast te stellen. Ook de huurder kan er alle belang bij hebben dat deze plaatsbeschrijving zo snel mogelijk gebeurt. Hij loopt immers het risico te moeten opdraaien voor de eventuele genotsderving zolang deze plaatsbeschrijving niet is opgesteld.

### 5 Wat indien de sleutels zonder voorbehoud worden aanvaard?

De verhuurder die zonder enig voorbehoud en zonder een plaatsbeschrijving te laten opstellen bij het einde van de huur de sleutels aanvaardt, loopt het risico dat hij geen verhaal meer zal hebben op de huurder om nog enige huurschade te eisen. Het zonder enig voorbehoud aanvaarden van de sleutels kan immers beschouwd worden als een stilzwijgende afstand van het recht om nog huurschade van de huurder te vorderen. Bovendien kan de verhuurder zich, van zodra hij over de sleutels beschikt, toegang tot het pand verschaffen en loopt hij het risico dat de huurder achteraf inroept dat de schade door de verhuurder zelf veroorzaakt werd. Dit is echter geen absoluut gegeven. De rechter zal, geval per geval, nagaan wat de omstandigheden zijn waarin deze sleutels werden overgemaakt en aanvaard. ■

Guido Gutschoven, vrederechter

Bron: M. DAMBRE e.a., Handboek algemeen huurrecht; Die Keure.



## ***Eurowall® 21, dé nieuwe spouwisolatie van Recticel Insulation***

Zo dun, en toch zo goed isolerend: dat was al het motto van Eurowall®. De nieuwe spouwisolatie gaat nog een stap verder, met een isolatiewaarde die nog 10% beter is ( $\lambda_D$ : 0,021 W/mK). Zo besparen uw klanten stevig op hun energiefactuur en zijn ze klaar voor de toekomst.

Ontdek onze nieuwe isolatieoplossingen op [www.recticelinsulation.be](http://www.recticelinsulation.be)

**EUROWALL® 21**  
spouwisolatie, nu nóg beter



BEN FORIER

# “De beste leerprocessen zijn de dingen die je van elkaar leert”

Op 1 januari 2014 volgde Ben Forier, Hubert Lyben op als Gedelegeerd Bestuurder van de VMSW. Zowel zijn persoonlijkheid, zijn professionele bagage als het afgelegde parcours binnen sociaal wonen spreken boekdelen.



Ben Forier: “Ik geloof sterk in maatwerk: experimenten in een regelluwe zone mogelijk maken, meer specialiseren en meer samenwerken.”

VRAGEN AAN

## BIO Ben Forier

1978 - 1986	Studies: Politieke Wetenschappen en Economie in Leuven
1986 - 1988	SP-studiedienst: eerst als burgerdienst, daarna als werknemer Werkte voornamelijk aan: Visie en standpunten rond huisvesting
1989 - 1991	Wetenschappelijk medewerker Wonen en Vlaamse begroting in het Vlaams Parlement
1992 - 1996	Kabinet SP-minister Norbert De Batselier Werkte mee aan de regeling over: Project Domus Flandria, de Wooncodecommissie, de objectieve toewijzing van sociale woningen, de VHM-commissarissen, de huurdersbonden, NFS1
1996 - 1999	Kabinet SP-minister Leo Peeters Werkte mee aan de regeling over: leegstandsheffing, het samengaan van Wonen en stedelijk beleid, de Wooncode, erkenning sociale verhuurkantoren, de leefbaarheidscode
2000 - 2007	Directeur De Goede Woning Antwerpen
2008 - 2013	Directeur Woonhaven Antwerpen
2014	Gedelegeerd Bestuurder VMSW

### Waarom solliciteerde je voor de job van Gedelegeerd Bestuurder?

‘Op het moment dat je denkt: “Ik heb dat al eens gedaan”, dan ebt de motivatie weg en dan word je een beetje een oude zeur in die mate dat ik dat niet altijd was (lacht). Met mijn terreinervaring wilde ik terug beleidsmatig aan de slag gaan. Ik wilde ook voor een stuk optreden als ambassadeur van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Vanuit het beleid beseft men vaak niet wat het betekent om in een SHM te werken. Ik probeer dat voor een stuk te vertalen, die moeilijkheden en die complexiteit.’

### Welke ervaring heb je in de sociale huisvestingssector?

‘Vanaf het begin van mijn carrière, zelfs tijdens mijn burgerdienst, heb ik rond het thema sociale huisvesting gewerkt. Op de studiedienst van de toenmalige SP en later op de ministeriële kabinetten lag het accent uiteraard op beleidsvoorbereidend en beleidsuitvoerend werk. Omdat we van SHM’s wel eens de opmerking kregen dat de zaken die we voorstelden op het terrein niet altijd te realiseren waren, wilde ik het tegendeel bewijzen. Eind 1999 kreeg ik als directeur van De Goede Woning in Antwerpen de kans om het te velde waar te maken. Acht jaar later fusioneerde De Goede Woning met drie andere Antwerpse huisvestingsmaatschappijen. Ik werd toen algemeen directeur van de fusie maatschappij “Woonhaven Antwerpen”.’

### Heb je het op het terrein kunnen waarmaken?

‘Voor een groot stuk wel. Al moet ik toegeven dat een aantal dingen misschien minder simpel zijn dan je denkt als je in Brussel zit. Maar tegelijkertijd heb ik gemerkt dat vele dingen wél kunnen. Sociale huisvesting was de laatste jaren heel sterk veranderd. Er waren nieuwe doelgroepen, een nieuwe manier

van werken, waarbij de klemtoon niet alleen op het bouwen lag, maar ook op het huisvesten. Door nieuwe doelgroepen als kansarme en allochtone (kandidaat-)huurders werd het sociale aspect belangrijker. Dat zorgde voor een nieuwe instroom van huurders. De uitdaging was ervoor te zorgen dat je daar op een dynamischer manier mee leerde omgaan, dat je daar initiatieven rond kon nemen en niet wachtte tot er dingen gebeurden.’

### Wat kan sociaal wonen betekenen voor kansarme doelgroepen? Daklozen?

‘Voor mensen kan een sociale woning het verschil maken tussen al dan niet toekomen met je inkomen. Dat mensen beperkte middelen hebben, geeft op zich geen aanleiding tot problemen in een sociale woning. Integendeel. De Vlaamse overheid ziet de sociale huisvesting net als een middel om mensen met een lager inkomen toch aan een kwalitatieve woning te helpen. Maar huurders die uit een problematische situatie komen (omdat ze bv. een tijd dakloos waren), integreren zich soms moeilijk in sociale huisvesting doordat ze bepaalde attitudes missen om het samenwonen goed te laten verlopen. Zij missen soms bepaalde structuren of kennen een aantal stilzwijgende afspraken niet of niet meer. Daar denk ik -en ▶



VRAGEN AAN



dat zal voor sommige mensen een hard standpunt zijn - dat sociale huisvesting duidelijk moet zijn, en dus kortdaat moet kunnen zeggen wat wel en wat niet kan, waar de grenzen getrokken worden. Uiteraard moet je mensen meerdere malen de kans geven om dingen te leren, maar dat houdt ergens op, ook en vooral uit respect voor de burens die dikwijls een beperkte draagkracht hebben. De laatste jaren wordt sociale huisvesting alsmaar meer gebruikt als welzijnsinstrument. Dat is op zich geen probleem, maar tegelijkertijd krijgen we niet het instrumentarium dat welzijn heeft. Bovendien is sociale huisvesting zoals die historisch is gegroeid niet voor iedereen een geschikte woonvorm. Daarom moeten we zoeken naar methodieken zodat we die rol kunnen opnemen en tegelijkertijd ook zorg kunnen dragen voor de andere huurders waar we ook voor staan. We moeten ook zoeken naar andere, meer geschikte woonvormen voor bepaalde doelgroepen, waaraan sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen meewerken. Dat is een moeilijk evenwicht, maar dat maakt het ook interessant. Daarom geloof ik sterk in maatwerk: experimenten in een regelluwe zone mogelijk maken, meer specialiseren en meer samenwerken.'

#### Hoe kunnen SHM's zich naast kansarme doelgroepen meer instellen op allochtone huurders?

'Voor het personeel van De Goede Woning hebben we een aantal jaren geleden een cursus georganiseerd "klantvriendelijkheid en hoe omgaan met mensen uit andere culturen". Veel heeft te maken met empowerment van je personeelsleden. Mensen moeten het gevoel hebben dat ze er ten volle voor mogen gaan. De lesgevers, die van vreemde origine waren, leerden mijn medewerkers de finesse van diversiteit kennen vanuit de verantwoordelijkheid en het enthousiasme van elke medewerker. Ook kregen ze meer inzicht in de redenen waarom allochtone mensen soms op een andere manier reageren.'

#### Wat kunnen SHM's concreet doen om het samenleven in een sociaal multicultureel woonblok te vergemakkelijken?

'Het is belangrijk dat mensen die in hetzelfde gebouw wonen elkaar leren kennen zodat ze geen vreemden zijn voor elkaar. Sociale huurders hebben vaak niet veel draagvlak en als er dan iemand met een andere kleur of met een andere cultuur komt wonen, dan komt dat voor hen soms wat vreemd over. Daarom organiseerden we activiteiten waar ze elkaar op een informele manier leerden kennen en dan zie je dat ze meestal dezelfde zorgen, dezelfde bekommernissen en dezelfde vragen hebben: dat de huurlasten niet te hoog mogen zijn, dat er dingen hersteld moeten worden,... We probeerden hen te leren om elkaar rechtstreeks aan te spreken als er bijvoorbeeld 's avonds teveel lawaai gemaakt werd.'

#### Waar kunnen maatschappijen nog beter in worden?

'Elke maatschappij heeft wellicht verbeterpunten. Globaal gezien hadden SHM's sneller moeten beginnen renoveren. We hebben soms te lang gewacht. Dat recht trekken zal een aantal jaren duren. Verder moeten ze meer hun visie ontwikkelen en meer op lange termijn denken. Als je op lange termijn kunt denken, dan haal je je doelen bijna altijd. Iedereen wordt opgeslorpt door dagdagelijkse bekommernissen, maar als je duidelijk je doel kent, dan is de kans groter dat het dan zal lukken.'

#### Heb je tips voor SHM's over hoe ze financieel kunnen overleven?

'Een maatschappij waar het patrimonium in orde is, kan financieel gezond zijn als men rationeel te werk gaat. Het is een probleem als je heel veel niet-gesubsidieerd geld moet steken in het op peil houden en het verhuurbaar houden van sociale woningen.' 'De VMSW kan voor een stuk steun geven, vooral door geen eisen te stellen die niet realistisch



zijn zoals eisen rond timing, rond procedures, rond termijnen die moeten gehaald worden. Men vergeet wel eens dat er altijd mensen zijn die het werk moeten doen. Je moet rationeel met mensen en middelen trachten om te gaan, maar ook dingen durven verwachten. Tegelijkertijd mogen de verwachtingen niet te hoog gespannen zijn want je kan niet in alles specialist zijn.' 'Misschien kunnen we als groep investeren in architectuuroepassingen die voor een stuk de dingen vergemakkelijken. We moeten rationaliseren en automatiseren, proberen op een efficiëntere manier met de dingen om te gaan.'

#### Hoe kan jij als Gedelegeerd Bestuurder van de VMSW het verschil maken? Waar zie je de meeste opportuniteiten, zowel voor de sector als voor de VMSW?

'Voor mij hangt dat samen. De opportuniteiten voor de sector moeten ook de opportuniteiten voor de VMSW zijn en vice versa. De VMSW heeft grote stappen gezet. Nu is het moment gekomen om op een aantal vlakken terug een aantal stappen vooruit te zetten. Dan denk ik o.a. aan alles wat te maken heeft met de samenwerking met bijvoorbeeld VVH en met Wonen Vlaanderen. We kunnen betere resultaten boeken door meer samen te werken.'

#### Hoe zie je de samenwerking VMSW-VVH-VLEM?

'Ik zou de samenwerking intensiever willen. Ik wil goede afspraken maken wie wat doet en liefst zoveel mogelijk dingen samen doen. Krachten bundelen, ieder binnen zijn eigenheid.'

#### Waar liggen je prioriteiten?

'Het belangrijkste in ons jaarprogramma is de kwaliteit van de data verbeteren. We moeten weten welke projecten actueel te realiseren zijn. In het kader van de visitatierapporten wil ik SHM's die het wat moeilijker hebben, ondersteunen bij de verbeterpunten, ook door samen met VLEM en VVH veel goede voorbeelden aan te reiken. Ik ben ervan overtuigd dat de beste leerprocessen de dingen zijn die je van elkaar leert. Dat heb ik aan den lijve ondervonden. Tussen mijn kabinetsperiode en mijn start als directeur bij een SHM had ik anderhalve maand vrij. Ik heb van die tijd gebruik gemaakt om bij een tiental SHM's in Vlaanderen stage te lopen.' 'Als je de visitatierapporten naast elkaar legt, merk je dat je veel kan leren uit de goede voorbeelden. Die goede voorbeelden delen, maar ook kant-en-klare projecten aanreiken die andere SHM's kunnen overnemen, dat is voor mij een prioriteit.'

## 'Tussen mijn kabinetsperiode en mijn start als directeur bij een SHM had ik anderhalve maand vrij. Ik heb toen bij een tiental SHM's in Vlaanderen stage gelopen'

**Dat strategisch denken vanuit de ervaring op het veld typeert jou. Wat is er verder nog typisch aan jou?**

'Ik ben heel pragmatisch. Dingen moeten functioneren. Als leidinggevende ben ik vrij veeleisend, maar tegelijkertijd ben ik ook heel tolerant, zolang de output er maar is. Mensen mogen een project zelf trekken, omdat ik weet dat deze manier van werken ook beter werkt. Ik kan er vrij goed tegen als mensen me tegenspreken want daar leer je zelf meer van dan wanneer ze je altijd gelijk geven. Ik zal ook medewerkers die kritiek geven, proberen te bedanken daarvoor, omdat ik weet dat je chef bekritisieren niet evident is.'

**Wat heeft het leven jou geleerd? Heb je een levensmotto?**

'Ik heb meer geleerd uit mijn mislukkingen dan uit mijn successen en ik heb gelukkig veel mislukkingen gehad (lacht). Ik heb dus veel geleerd.'

**Heb je hobby's? Wat maakt jou gelukkig?**

'Vroeger speelde ik rugby, de ultieme ploegsport. Helaas heb ik voor sport geen tijd meer. Op vakantie, als ik meer tijd heb, lees ik graag romans. Ik ben een grote fan van Richard Powers, een Amerikaanse hedendaagse schrijver. "Het zingen van de tijd" is een fantastisch boek. Verder "Het boek der omhelzingen" van Eduardo Galeano. Tijdens een werkjaar lees ik eerder non-fictie, vooral geschiedenis. In het weekend doe ik vooral dingen samen met mijn gezin. Ik heb een dochter van zeven en een van vijf.'

**Had je een grote ambitie?**

'In mijn studententijd zag ik mezelf eerder als een studax, een studiemens. Hoewel het leidinggeven eerder toevallig gekomen is, heb ik ondervonden dat ik goed leiderschap heel belangrijk vind. Je kan veel meer in beweging krijgen door het hefboomeffect dan met je eigen kracht.'

Els Matthysen  
Stafmedewerker communicatie VVH

Ben Forier op directiecomité van VVH.





# Doktersbriefje beschermt werknemer niet tegen ontslag

**De wet die het mogelijk maakte een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur te beëindigen wegens langdurige ziekte is opgeheven. Kan een zieke werknemer dan onbeperkt in dienst blijven?**

Sinds 1 januari 2014 mag een werkgever een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur niet meer opzeggen, omdat de werknemer langdurig (langer dan zes maanden) ziek is. Deze wetgeving was in strijd met de antidiscriminatiewet. Die bepaalt dat men een persoon niet nadelig mag behandelen omwille van zijn gezondheidstoestand.

Een zieke of gekwetste werknemer is echter niet onbeperkt beschermd tegen een ontslag. In België kan iedereen van de ene dag op de andere dag ontslagen worden. Zelfs als hij of zij in het bezit is van een medisch attest. Uitzonderingen zijn werknemers die beschermd zijn tegen ontslag (bv. zwangerschap, ouderschapsverlof, tijdskrediet, betaald educatief verlof, vakbondsafgevaardigden).

Heel wat werknemers dachten ten onrechte dat ze bij ziekte automatisch zes maanden lang beschermd waren tegen ontslag. Maar werkgevers hebben altijd de mogelijkheid gehad een arbeidsovereenkomst (mits een vooropzeg of een ontslagvergoeding) te beëindigen. Ze moesten dan wel een andere reden kunnen geven dan louter het feit dat de werknemer ziek is.

## Wat is er dan echt veranderd sinds 1 januari 2014?

Voor de werknemer verandert er niets. Hij loopt nog steeds het risico om van de ene

dag op de andere ontslagen te worden. De werkgever is dus niet verplicht een langdurig zieke werknemer voor een onbepaalde duur in dienst te houden.

Voor de werkgever wordt het moeilijker. Hij moet een andere reden kunnen geven om het ontslag van zijn werknemer te motiveren. Als hij dat niet doet, riskeert hij zich voor de rechtbank te moeten verantwoorden voor discriminatie.

Ook werd de mogelijkheid afgeschaft om het al betaalde gewaarborgde loon in mindering te brengen van de ontslagvergoeding. Ter herinnering, tijdens de eerste 30 dagen van de arbeidsongeschiktheid hebben werknemers recht op een gewaarborgd loon.

De mogelijkheid om een arbeidsovereenkomst van bepaalde duur wegens langdurige ziekte te verbreken, werd wel behouden. Deze optie werd niet in strijd bevonden met de antidiscriminatiewetgeving. ■

Elke Verstrepen, juridisch stafmedewerker VVH

## TECHNISCHE VEREISTEN EN JURIDISCHE GEVOLGEN ONDER DE LOUPE Studiedag plaatsbeschrijvingen



Op 25 februari en 14 maart organiseerde het Technisch Forum van VVH een studiedag over plaatsbeschrijvingen. Meer dan 130 medewerkers van 60 SHM's namen aan één van de sessies deel. In de voormiddag spraken achtereenvolgens Hendrik De Vos van Verenigde Eigenaars vzw en Guido Gutschoven, vrederechter, over de juridische en technische vereisten en de juridische gevolgen van een plaatsbeschrijving. In de namiddag werd een iPad-applicatie voorgesteld die ontwikkeld werd voor het maken van plaatsbeschrijvingen.

[Meer over plaatsbeschrijvingen op p. 20-21.](#)

### 25 jaar VVH

In 2014 bestaat de koepelvereniging van de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen 25 jaar. Dat laten we natuurlijk niet zo maar voorbij gaan. Het directiecomité en de raad van bestuur beslisten om de Hipolietprijs – de Huisvestingsideeënprijs – een prijs die voor de laatste keer werd uitgereikt in 2009, opnieuw in het leven te roepen. Momenteel wordt er een tijds kader voor de inzending van de kandidaturen en een procedure voor de jurering van deze prijs uitgewerkt. Meer informatie volgt nog. ■

Sven Van Elst, stafmedewerker VVH

### Memorandum

Naar aanleiding van de Vlaamse verkiezingen van 25 mei schreef VVH een memorandum met als titel "Bouwen aan morgen... op weg naar een brede sociale huisvestingsmaatschappij" waarin de toekomstvisie van de sector op sociale huisvesting in de volgende jaren uitvoerig wordt belicht. De tekst kwam tot stand dankzij de bijdragen van de leden die in thematische werkgroepen en provinciale overlegvergaderingen duidelijk maakten hoe zij sociale huisvesting zien evolueren en wat zij noodzakelijk zien voor het behoud en de verdere uitbouw van de sociale huisvestingssector. Tijdens een politiek debat op Woonforum discussieerden politici van verschillende partijen over de visie en standpunten van VVH. Om haar toekomstvisie zo ruim mogelijk kenbaar te maken, kregen alle abonnees van Fundamenten een exemplaar thuisgestuurd. Ook alle bezoekers van het Woonforum ontvingen een exemplaar.



Ledenbijdragen aan memorandum via thematische werkgroepen en provinciale overlegvergaderingen.



Studiedag plaatsbeschrijvingen.



## COMMUNICATIE TIPS

# Hoe nieuwe projecten voor aanvang communiceren naar huurders & omwonenden?

Wanneer er een nieuw project wordt gebouwd, gaan mensen zich vragen stellen. Openheid en transparantie vermijden dat mensen met vragen blijven zitten of verkeerde conclusies trekken. Communiceer daarom tijdig en frequent met zowel bewoners, buurtbewoners als alle relevante partners.

**1 Op maat van de bewoners**  
 'Afhankelijk van de aard van het project maakt WoninGent de afweging of we de werken bij elke bewoner persoonlijk gaan toelichten via een huisbezoek, dan wel of er een informatiesessie wordt georganiseerd voor alle bewoners samen. Op die manier probeert WoninGent om zo laagdrempelig mogelijk te werken.'

*Griet Vandekerckhove, communicatiespecialist WoninGent*

**2 Betrek ook begeleiders, familie of vrienden bij een eerste kennismaking**

'Op een infomoment nodigen we bijvoorbeeld ook altijd de begeleiders van mindervaliden uit. Ook zij zitten met vragen: "Wat als we er op uit willen met onze cliënt? Mogen we de auto dan voor het wooncomplex plaatsen of moeten we de cliënt met de rolstoel naar de ondergrondse parking begeleiden?'

*Noke Venken, bewonerscontacten Ons Dak Maaseik*

**3 De stad/gemeente kan een partner zijn in de communicatie met de buurtbewoners**

'Vaak heeft de stad een eigen website, buurtnieuwsbrieven, een stadsmagazine, een Facebookpagina,... Deze infokanalen kan je gebruiken om op een snelle en eenvoudige manier veel burgers te bereiken.'

*Griet Vandekerckhove, communicatiespecialist WoninGent*

**4 Het OCMW kan een partner zijn**

'Vroeg communiceren met relevante partners verbetert de leefbaarheid in de buurt. Als bij sommige projecten de bewoners bij het OCMW gekend zijn, worden ervaringen van het OCMW gedeeld met de SHM en de politie. Onze medewerkers worden zo alert gemaakt voor mogelijke samenlevingsproblemen.'

*Noke Venken, bewonerscontacten Ons Dak Maaseik*

**5 Partners die de communicatie mee onderbouwen**

'Werk samen met organisaties die een toegevoegde waarde hebben bij zowel de realisatie als de bekendmaking van je project. In het ECO-Lifeproject van Goedkope Woning maakte de directe betrokkenheid van de universiteit Gent bij de monitoring dat zij ook daadwerkelijk konden helpen bij de toelichting "Hoe een passieve woning op een goede manier bewonen in winter en zomer" en bij het organiseren van enquêtes hierover.'

*Ilse Piers, directeur Goedkope Woning*

## Communiceer regelmatig

Het is niet voldoende om alleen de start van een project aan te kondigen bij de (buurt)bewoners en de betrokken organisaties. Ook tijdens de uitvoering communiceer je bij voorkeur regelmatig over de verschillende (belangrijke) stappen in het project, zodat de bewoners via de SHM over de correcte informatie beschikken. Dit kan door bijkomende infosessies of een periodieke infobrief over het project. Anders riskeer je dat er toch wilde verhalen de kop opsteken, zeker bij grote projecten die langer duren. *Griet Vandekerckhove, communicatiespecialist WoninGent*



## Volgende keer:

Hoe communiceren bij nieuwe projecten na oplevering van het project