

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 26 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2014

**VVH** Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



## THEMANUMMER HUURSCHADE

Voor de hele sociale  
huisvestingssector  
bedraagt de jaarlijkse  
huurschade bijna 4  
miljoen euro

- Sien Winters, Steunpunt Wonen: “De combinatie van zakelijkheid én sociale inspiratie vind ik erg aantrekkelijk aan de sociale huisvesting”
- Vijf vragen over Bouwtechnische bestek woningbouw



## INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

### Nood aan ruimte

Je kan een euro maar één keer uitgeven en je kan elke minuut maar één keer besteden. In de sociale huisvesting is elke euro en elke minuut schaars. De enige manier om een goede balans tussen de schaarse middelen en een professioneel beleid mogelijk te maken is onze sector voldoende ruimte geven om zelf de vele taken en verwachtingen in te vullen en te vertalen in ons beleid. Om op basis van een kritische evaluatie continu de eigen werking bij te sturen, te verbreden en te verdiepen. Op basis van periodieke visitaties wordt de werking geëvalueerd en afgetoetst aan de Vlaamse beleidkeuzes.

Sociale woningen bouwen, verkopen, verhuuren en beheren is een evenwichtsoefening. Het is elke dag balanceren om de middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Vandaar dat elke minuut die we moeten besteden aan overbodige taken verspild is, net als elke euro die we moeten uitgeven zonder resultaat.

Het herstellen van huurschade - waarop we in dit nummer dieper ingaan - is een spijtig voorbeeld van euro's die we liever op een andere manier hadden besteed. Het leidt daarnaast tot frustratie bij onze medewerkers en een negatieve beeldvorming in de samenleving. Vele miljoenen euro's stromen zo weg.

Maar ook het gebrek aan eigen beleidsruimte staat de optimale ontwikkeling van onze sector in de weg. De sector ruimte geven, maar op hetzelfde moment langs honderd en één kanalen de werking administratief insnoeren is als een kubus, waarvan de diepte alsmaar kleiner wordt gemaakt. De rechthoek blijft even groot, maar de dimensies verdwijnen. We hopen dat de volgende beleidsmakers de sector de ruimte geven om verder de ingeslagen weg te volgen en dat zij de al te buttelende en verstikkende regelgeving willen bijsturen.

## IN DIT NUMMER



### 4 ROOTS

Kunstofograaf Bert Danckaert groeide op in Antwerpen Luchtbal. 'Die rechtlijnigheid en het strakke, formele patroon dat puur omwille van een sociale reden is ontwikkeld, is op de een of andere manier doorgesijpeld in mijn manier van kijken.'



### 8 DOSSIER huurschade

- 9 Oorzaken - gevolgen - preventie
- 11 Huurschade in cijfers
- 14 Bemoeizorger OCMW voorkomt uithuiszetting
- 15 Juiste omkadering voorkomt huurschade door verwaarlozing
- 16 Preventie: Tips & Trics
- 18 Ook bricolage herstellen kost geld

### 20 ACTUEEL

Sociale huisvesting verkleint het armoederisico.



### 22 VIJF vragen over Bouwtechnische bestek woningbouw

Dynamisch document en typetekst voor elk bijzonder bestek.

### 26 VRAGEN AAN SIEN WINTERS

'Sociale huisvesting blijft de beste oplossing, omdat je als SHM een relatie hebt met de sociale huurders. Je kan mensen begeleiden, doorverwijzen,... wat je niet kan met een huursubsidie.'

### En verder ...

- 19 MAO - Lelijk eendje wordt lelijke zwaan
- 24 Moet de werkgever voortaan elk ontslag motiveren?
- 31 Algemene vergadering VVH
- 32 CommunicatieTIPS - Hoe communiceren bij en na oplevering van sociale woningen?

## Colofon

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

**Werken mee aan dit nummer:** Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Dirk De fauw, Koen De Craemer, Luc De Smedt, Liesbeth Weemans, Bernard Wallyn, Chantal Buyl

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

**Eindredactie en beeldselectie:** Els Matthysen

**Fotografie:** Els Matthysen (p.2-4, 7, 13, 15-16, 18, 20-21, 26, 28-29, 31), Bert Danckaert (p.5-7), foto's van SHM's als bewijslast: Meetjeslandse Bouwmaatschappij (cover), Vivendo (p.8, 10, 12), Sociaal Wonen arro Leuven (p.9), Dijledal (p.3, 12), Brugse Maatschappij voor Huisvesting (p.6, 10, 14-15), De Mandelbeek (p.18)

**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

BERT DANCKAERT, KUNSTFOTOGRAAF

# “Het is pas toen ik fotografie studeerde en ik in de Luchtbal foto's ging maken, dat ik er de schoonheid van begon in te zien”



## Biografie Bert Danckaert

Geboren in Antwerpen in 1965

Kunstfotograaf

Fotocriticus en redacteur voor het kunstmagazine <H>ART

Docent fotografie aan de Koninklijke Academie voor Schone Kunsten Antwerpen (KASKA)

Lid van POC (Piece of Cake) (collectief van Europese fotografen)

Bert Danckaert, een gerenommeerde kunstfotograaf, groeide op in de paalblokken van Antwerpen Luchtbal. In zijn uitgepuurde foto's – van Havana tot Beijing – toont hij de alledaagse stedelijke omgeving. Zijn werk situeert zich tussen herkenbare banaliteit en abstractie. 'Ik denk dat het een enorme invloed op mij heeft gehad om als kind op te groeien tussen al die rechte lijnen, die doosjes op elkaar. Opgroeien in een sociale woonwijk als Antwerpen Luchtbal heeft zowel vormelijk, maar ook sociaal een grote stempel op mijn fotografische werk gedrukt.'



Foto's Danckaert uit boek Simple Present: #475 (Shanghai), 2010 – #199 (Kaapstad), 2008 – #371 (Havana), 2010.

### Antwerpse sociale woonwijk: Luchtbal

Ik ben opgegroeid in Antwerpen Luchtbal. We woonden op de tweede verdieping van wat in de volksmond bekend stond als de "roze" blok, omwille van de roze tegeltjes in de inkomhal. Omdat mijn ouders 's avonds vaak weg waren – ze waren beiden acteurs – ging ik met mijn broer bij mijn tante en nonkel logeren. Ze woonden op de zesde verdieping. Er woonden in de wijk heel veel families uit socialistische milieus, net als mijn ouders. Het was een heel gemengde, volkse Belgische buurt. Waar ik vroeger toen ik uit het raam keek de fabrieken van General Motors zag staan, staat nu het cinemacomplex Kinopolis.'

### Meest levendige herinnering

'Mijn herinneringen als kind zijn fantastisch. Er was buiten heel veel groen om te spelen en als het regende, speelden we onder de paalblokken. De kleuter- en de lagere school waren vlakbij, op vijf minuutjes wandelen. Toen ik acht jaar was, kochten mijn ouders een huis in Wilrijk. Verhuizen lag mij zwaar toen. Ik heb nog vele brieven geschreven naar mijn vriendjes op de Luchtbal. Later ben ik dan teruggegaan om foto's te maken. Die rechtlijnigheid en dat hele strakke, formele patroon dat puur omwille van een sociale reden is ontwikkeld, is op de een of andere manier doorgesijpeld in mijn manier van kijken.'

### Luchtbal als interessante fotografische plek

'Enerzijds keerde ik terug uit sentiment, omdat ik daar een stuk van mijn geschiedenis

had achtergelaten, maar tegelijkertijd was de Luchtbal gesneden koek voor mij. Ik maak heel vormelijke, rechte lijnen en abstracte foto's en de architectuur daar was heel inspirerend. Hoewel ik de woonblokken grauw en lelijk vond, wilde ik daar ook de esthetiek in vinden. Ik had daar ook zo'n fijne herinneringen.'

### Fotografie als ideale expressievorm

'Hoewel ik eerst acteur wilde worden, heb ik toch voor fotografie gekozen. Al van kinds af aan maakte ik foto's en dat lag me wel. Ik ben dan aan de Academie van Antwerpen fotografie gaan studeren. Mijn core business blijft mijn fotografische werk, maar daarnaast schrijf ik over fotografie in kranten en tijdschriften en geef ik les over fotografie aan de Academie van Antwerpen.'

### Abstract sociaal engagement

'De beweegreden om foto's te maken is enerzijds een sociaal engagement waarbij problemen als overbevolking, grootstedelijk beleid en politiek me boeien. Aan de andere kant is mijn werk heel abstract. Mijn beelden gaan over menselijk gedrag, zonder de mensen te tonen. Ik fotografeer wat mensen achterlaten in het landschap. Ik toon hoe mensen samenleven en wat dat voor toevallige constructies oplevert. Als je naar mijn beelden kijkt, dan zie je vormelijke, bijna abstracte beelden van situaties, zonder dat de achterliggende politieke lading op het voorplan treedt. Maar ik hoop dat de kijker die sociale beweegreden die eronder zit, voelt, zonder dat ze expliciet wordt uitgesproken. Voor mijn doctoraat heb ik de laatste jaren veel gereisd ►



## Kunst als reflectie op de samenleving

**“Als je de esthetiek van chaos ziet, krijgt het iets grappigs en schrijnends tegelijkertijd”**

In dit themanummer over huurschade illustreren diverse foto's de problematiek van schade aan de huurwoning aangebracht door de huurder. Deze beelden zijn genomen door sociale huisvestingsmaatschappijen als bewijslast. Fundamenten legde de foto's voor aan fotografisch kunstenaar Bert Danckaert.

(Foto boven) Danckaert: 'Iemand legde ooit zelf parket rondom zijn bed. Dit beeld vertelt een heel sociaal verhaal: iemand heeft daar geslapen en daar zijn sporen achtergelaten, sporen van leven, maar ook sporen van schade. Het is een esthetisch beeld, abstract en sociaal tegelijkertijd. Of de foto van de ingestampte deur (p.12), met een bezemsteel die de deur dicht houdt. Er zijn kunstenaars die dat soort dingen maken in hun atelier (licht). Als je de esthetiek van chaos ziet, krijgt het iets grappigs en schrijnends tegelijkertijd. Onlangs was er een kunstenaar in Museum Dhondt-Dhaenens die het hele museum vol blikjes had gelegd. Dat bewijst nogmaals dat kunst vaak een imitatie is van de werkelijkheid, maar ook andersom.'



Foto's Danckaert uit boek *Simple Present: #269 (Kaapstad), 2008 - #30 (Antwerpen-Luchtbal), 2007.*



waaronder naar Kaapstad in Zuid-Afrika. Ik probeer daar dan in de buitenwijken bijvoorbeeld de sporen van apartheid op een subtiele, bijna onzichtbare manier in mijn beelden te laten doorsijpelen. De omheiningen en prikkeldraden abstraheer ik tot esthetische lijnen. Maar tegelijkertijd tonen mijn beelden hoe mensen zich met prikkeldraad proberen te beschermen. Of ik toon de absurditeit van pinnen op een schuine wand die in de architectuur zijn aangebracht om daklozen af te schrikken.'

## ‘Er gebeuren heel veel bijzondere dingen in je directe omgeving. Die visuele bewustwording, dat kan heel verrijkend zijn’

### Culturele identiteit in een geglobaliseerde wereld

'In mijn foto's puur ik de idee van globalisering uit, hoe de wereld er overal een beetje hetzelfde begint uit te zien. Dat was ook de aanleiding om het boek te maken dat eind vorig jaar verschenen is: "Simple Present". Hiervoor fotografeerde ik alledaagse situaties – voornamelijk muren – van Havana tot Beijing. Vaak ging ik op zoek in de grootsteden die ik bezocht (zoals Beijing of Hong Kong) naar de IKEA (voor zover er een IKEA was...) om daar dan op de parking een foto te maken en zo exact hetzelfde te fotograferen wat we hier om de hoek ook hebben. Hoewel de parking van IKEA in Beijing identiek is aan

de parking van IKEA van Wilrijk, bestaan er tegelijkertijd nog plaatsen waar nog een heel specifieke, culturele identiteit aanwezig is, gelukkig maar.'

'Langs de ene kant hebben mijn foto's een sociale lading en langs de andere kant reduceer ik het documentaire haast tot een abstractie. Dat dubbelzinnige zit ook in de wijk Luchtbal. Ik heb deze wijk jaren lang echt lelijk gevonden, maar nu vind ik het jammer dat de bakstenen gevels verdwenen zijn. Die gekleurde bezetting heeft veel van het karakter teniet gedaan.'

### Studenten sociaal bewust maken

'Fotografisch werk mag niet vrijblijvend zijn. Daarom geef ik mijn studenten regelmatig sociale thema's mee. Eén daarvan was een groepsfotoproject in de Antwerpse Luchtbalwijk met een thematentoonstelling in een leegstaand appartement. Dat ik daar ben opgegroeid, was mijn kleine geheimpje. De wijk Luchtbal is voor mij een ontzettend inspirerende plek – niet alleen omdat ik daar gewoond heb – maar vooral ook omwille van het visuele en het sociale karakter. Dat is iets wat in fotografie vaak samengaat: je maakt beelden, vanuit een esthetiek, maar tegelijkertijd is er de sociale betrokkenheid. Fotografie staat heel dicht bij de samenleving.'

### Rol als fotograaf in beeldvorming sociaal wonen

'Iedere fotograaf staat op de een of andere manier in het leven en maakt op diverse manieren verslag van hoe wij samenleven en hoe wij ons leven organiseren. Dat is iets wat ook bij sociaal wonen gebeurt: mensen door een betaalbare woning kansen geven. Hoogbouw, een woonvorm die ik als kind heb gekend, heeft evenveel positieve als negatieve connotaties. Als ik in de buitenwijken van een Chinese stad als Hong Kong rondloop, met 1000-en "Luchtballen" op elkaar gestapeld, dan word ik daar niet vrolijk van. Mensen leven daar met tienduizenden op elkaar gepakt in mensonterende situaties.' 'Maar als ik in Marseille het project van Le Corbusier "La Cité Radieuse" bezoek, dan zie ik de architecturale en de sociale ideeën daar geslaagd samenkomen. Het project, met zijn harmonieuze vlakverdeling en kleurgebruik, is ontworpen vanuit het sociale bewustzijn van de jaren 50 en 60. Het was een stad in één gebouw met naast de sociale woningen een kapper, een slager, kinderopvang enz. De winkels zijn verdwenen, maar de woningen zijn gebleven. Achteraf gezien is het misschien een heel slecht en ongezond idee als bewoners het gebouw niet meer uit moeten. Puur vanuit de comfortidee en het optimaal benutten van de ruimte vind ik zo'n gebouw enorm inspirerend. De psychologische impact op je ervaring van het leven is groot. Ik zou daar zeker kunnen wonen.'

'Op vijftig jaar tijd is de manier van wonen drastisch veranderd. Toen de Luchtbal gebouwd werd, zal deze woonvorm wel een



La Cité Radieuse in Marseille: 'Architecturale en sociale ideeën komen geslaagd samen.'



juiste keuze geweest zijn. Alle migranten en kansarmen in hoogbouw, in één wijk, samenbrengen, dat lijkt me echter niet ideaal. Ik geloof meer in een geïntegreerd samenleven zoals bij een renovatieproject bij mij in de buurt. Een voormalig militair hospitaal wordt momenteel omgebouwd tot woongelegenheden. Het is een mix van hele dure lofts én sociale woningen. Hoewel het de onaangename verschillen in de samenleving bloot legt, geloof ik daar meer in dan in alle sociale huurders ergens wegsteken. Dat is niet gezond.'

### Fotografische ambitie

'Het zijn de alledaagse dingen die tot constructies leiden die mij fascineren. Mensen die mijn foto's gezien hebben, bekijken daarna vaak hun stad op een andere manier. Meestal kijken we enkel actief als we op reis zijn. De kunst is om met diezelfde attitude je eigen buurt af te reizen en te letten op alle (on)spectaculaire dingen. Er gebeuren heel veel bijzondere dingen in je directe omgeving. Die visuele bewustwording, dat kan heel verrijkend zijn.'

### Meer info?

Fotoboek Bert Danckaert "Simple Present" (uitgegeven bij Lannoo)  
 Courtesy Roberto Polo Gallerij, Brussel.  
[www.berd-danckaert.be](http://www.berd-danckaert.be)  
[www.elsmatthysen.be/portfolio/conceptueel/luchtbal](http://www.elsmatthysen.be/portfolio/conceptueel/luchtbal)

Els Matthysen, fotograaf en redacteur van *Fundamenten*, vertelt: 'In 2001 nam ik deel aan het fotoproject in Antwerpen Luchtbal. Voor mij was dat de eerste kennismaking met sociale huurders. Mijn reeks heette "Luchtballuren op straat" waarbij ik telkens sociale huurders als burensamenportretteerde.' ■

Els Matthysen  
 Stafmedewerker communicatie VVH



Studenten sociaal bewust maken: Groepsfotoproject 2001 – Antwerpen Luchtbal



Bij abnormale huurschade is de kost van de schade samengesteld uit de werkelijke herstellingskost én de kosten voor opruimen en reinigen.

SCHADE DOOR VERWAARLOZING EN VANDALISME

# Dossier huurschade: oorzaken - gevolgen - preventie

*'Een man huurt met zijn twee volwassen zonen een sociale woning. De situatie is problematisch: de woning ligt vol afval, er zitten gaten in de deuren, de stopcontacten hangen uit de muren. De SHM heeft voor 6.000 euro kosten (opkuis, herstel). Ze neemt foto's van de toestand. De stank kan ze spijtig genoeg niet vastleggen. Omdat de situatie niet verbetert en de huurders alle aangeboden hulp, waaronder poetshulp, weigeren, stelt de SHM de huurder via een advocaat in gebreke. Ondertussen loopt een gerechtelijke procedure in de hoop een deel van de kosten te kunnen recupereren.'*

Bij huurders waarvan SHM's vermoeden dat er zich problemen zouden kunnen voordoen, zorgen zij vanaf de eerste dag via externe partners voor begeleiding. Het grote probleem zijn die huurders waarvan de SHM's geen vermoeden hebben dat er een problematische situatie zou kunnen ontstaan. Daardoor ontdekken SHM's problemen met de woning vaak als het al te laat is.

TEKST: Els Matthysen

## INHOUD DOSSIER

- 9 Oorzaken - gevolgen - preventie
- 11 Huurschade in cijfers
- 14 Bemoeizorger OCMW voorkomt uithuiszetting
- 15 Juiste omkadering voorkomt huurschade
- 16 Preventie: Tips & Trics
- 18 Ook bricolage herstellen kost geld

Uit een bevraging van VVH bij haar leden blijkt dat in gemiddeld 42% van de sociale woningen die vrijkomen huurschade wordt vastgesteld. Voor de hele sociale huisvestingssector bedraagt de jaarlijkse huurschade bijna 4 miljoen euro. In de helft van de gevallen dekt de huurwaarborg de huurschade niet. Wat ligt aan de basis van huurschade? Welke preventieve maatregelen kunnen zowel de verwaarlozing als de bewuste huurschade aanpakken? Fundamenten praat met Luc De Smedt (directeur Brugse Maatschappij voor Huisvesting), Koen De Craemer (directeur Vivendo Brugge) en Dirk De fauw (voorzitter Vivendo en OCMW Brugge).

### Probleem huurschade

'Vier à vijf keer per jaar worden we geconfronteerd met grote huurschade,' vertelt **Luc De Smedt**. 'Dan dekt de huurwaarborg de schade niet.' **Koen De Craemer**: 'Bij Vivendo hebben we jaarlijks bij 10% van de 150 verhuisbewegingen een huurschade van meer dan 500 euro. Dat gemiddelde bedrag wordt sterk opgetrokken door woningen waar we ernstige schade vaststellen. Gemiddeld kost de huurschade Vivendo 30.000 euro per jaar.' 'Het meest voorkomende probleem bij huurschade in huurwoningen is bevulling door gebrek aan onderhoud,' aldus **De Craemer**. 'Een ander groot probleem zijn huurders die hun afval achterlaten. De woning en/of de tuin ontruimen en opkuisen is vaak de grootste kost om de woning terug in orde te brengen voor verhuring. Helaas zijn sommige zaken zoals bijvoorbeeld soepele vloerbekleding of linoleum, behang, keukenkastjes en sanitair zo vervuild, beschadigd en van een slechte geur doordrongen, dat je ze niet meer proper krijgt. Dan is het soms efficiënter - zeker bij toestellen die al een bepaalde leeftijd hebben -

om alles te vervangen.' **De Smedt**: 'Vaak is huurschade ook het gevolg van financiële problemen waardoor sociale huurders de woning niet meer onderhouden hebben. Je drijft ze uit wegens wanbetaling en dan stuit je op ernstige schade in de woning.'

**Valt er een profiel te schetsen van de sociale huurder die huurschade veroorzaakt?**

**De Craemer**: 'Eigenlijk heb je twee soorten huurschade: huurschade door verwaarlozing (niet kuisen, rommel verzamelen die ze bij het einde van de huurperiode achterlaten) en

## 'Het probleem is vaak het onverwachte karakter van huurschade'

### Hoe komt huurschade aan het licht?

Woningen waar je als eigenaar niet meer binnen geraakt, daarvan weet je dat er iets niet in orde is. Daar gaan SHM's ook mee verder. Meestal stellen SHM's huurschade vast nadat de sociale huurder verhuisd is (37%). Tijdens de huurperiode komt huurschade meestal aan het licht bij een huisbezoek door een medewerker van de SHM (36%) of via klachten van burens (22%) en soms (5%) doordat de huurder zelf of externe diensten (onderhoudsfirma's, OCMW of CAW) de SHM contacteren. 'Het probleem is vaak het onverwachte karakter van huurschade,' zegt **De Craemer**. 'Systematisch gaan we tijdens de proefperiode bij alle nieuwe huurders langs. Soms stellen we vast dat alles perfect in orde is. Tot er jaren later, door een relatiebreuk of het overlijden van een partner, plots leefbaarheidsproblemen opduiken. Dat zijn problemen die je bij de aanvang van het huurcontract nooit zou kunnen vermoeden hebben.' 'Problemen in de woning zijn vaak ook zichtbaar van buitenaf,' aldus **De Smedt**. 'Daarom steken we de brieven voor de jaarlijkse huurprijsherziening "persoonlijk" in de brievenbus van de huurder. Botsen we bij het bussen op verdachte situaties, dan volgt de sociale dienst dit op met een huisbezoek.'



Huurschade door vandalisme.

huurschade door vandalisme. In het eerste geval verloopt het afglijdproces zo geleidelijk dat mensen vaak niet beseffen dat ze in de vuiligheid leven. Na de opkuis van de woning (vaak een zware kost) valt de effectieve schade soms nog mee. In het tweede geval gaat het over bewuste schade: vandalisme met ingestampte deuren of afgerukte kastdeurtjes als gevolg. Dan wordt de schade veroorzaakt door mensen met weinig of geen norm- en waardebesef of huurders met een verslavingsproblematiek.' 'Soms heb je ook huurschade door allerlei "mislukte" verbouwingen waarbij huurders ▶

zélf iets beginnen te verbouwen wat niet wordt afgewerkt. Om dat te voorkomen kan je als SHM beter een strikt beleid voeren rond welke werken wél of niet door de huurder mogen uitgevoerd worden.'



Parket werd door de huurder rond het bed gelegd.

'In het eerste geval, bij verwaarlozing, is er vaak geen sprake van moedwilligheid van de huurder, maar als er geen bijkomende hulp komt, dan loop het fout.' **De Smedt:** 'Soms blijft iemand alleen achter of kan hij het fysiek niet meer aan. Mensen willen in dat geval graag geholpen worden. Dergelijke situaties kan je het gemakkelijkste oplossen door externe dienstverlening in te schakelen (poetsdiensten, familiehelp, ziekenfonds,...). **De Craemer:** 'Vaak zijn de huurders in dergelijke gevallen achteraf zelf heel tevreden met de opkuis en poetswerken en kunnen ze zich nadien niet meer voorstellen in welke wanordelijke situatie ze hebben geleefd.'

#### Ook in de private sector

**Dirk De fauw:** 'Als iemand jaren lang kranten verzamelt, word je geconfronteerd met een woning bomvol kranten. Maar dat heb je in de private sector ook. Op Sint-Andries hebben we recent iemand aangetroffen die paletten verzamelde. Hij ging met zijn aanhangwagentje overal bij bedrijven paletten

ophalen en stockeerde die in zijn tuin. De dienst Leefmilieu heeft dan gewezen op het immense brandgevaar van de metershoge bergen paletten. We hebben die persoon dan aangemaand om alles te verwijderen, maar omdat hij dat niet wilde doen, heeft de dienst Leefmilieu zélf dagenlang met vrachtwagens de paletten afgevoerd.'



Stapels paletten: brandgevaar.

#### Wie voert in de praktijk de herstellingen uit en hoe wordt de huurschade bepaald?

De meeste SHM's herstellen de schade zelf (39%) of doen beroep op externe diensten (48%). In sommige gevallen voeren de huurders de herstellingen uit (13%). **De Smedt:** 'We werken op basis van facturen met effectieve materiaalkosten en reële werkuren van eigen personeel en externe opkuisfirma's.' **Dirk De fauw:** 'Jammer genoeg zijn de kosten soms moeilijk te recupereren als mensen met de noorderzon vertrekken of het niet kunnen betalen. Soms loopt de schade op tot enkele duizenden euro's. Dan dekt de waarborg (twee maanden huur) uiteraard de schade niet. In 5% van die gevallen kan je via een afbetalingsplan proberen je geld te recupereren, maar dat lukt zelden.'

#### Effect van een plaatsbeschrijving?

**De Smedt:** 'De plaatsbeschrijving, zowel bij

de aanvang als bij het einde van het huurcontract is belangrijk, niet alleen voor de vrede-rechter, maar zo hou je voor de huurder ook een stok achter de deur.'

#### Heeft een juridische procedure zin?

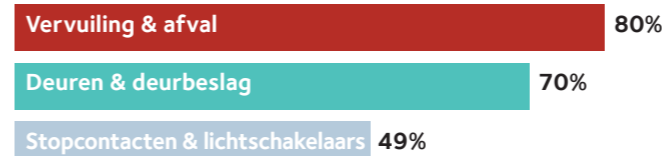
In meer dan 60% van de gevallen wordt de huurschade niet gerecupereerd, ook niet via een gerechtelijke procedure. Daarom vindt 80% van de SHM's het niet zinvol om te procederen tenzij er ook huurachterstal is. **De Craemer:** 'Met een gedetailleerde plaatsbeschrijving krijg je op het einde van de rit meestal gelijk, maar daarmee is de huurschade nog niet gerecupereerd. Een kei kan je niet stropen. Bovendien wordt, meer dan vroeger, de nalatenschap bij overlijden geweigerd waardoor je bij niemand je kosten kan verhalen. Ook als je tijdens de verhuring een procedure opstart, is het niet altijd voorstelbaar wat het resultaat zal zijn. Sommige vrederechters stellen dat schade pas op het einde van het huurcontract kan opgemeten worden. Als verhuurder sta je in zo'n gevallen volledig machteloos.'

#### Wetgeving schiet tekort

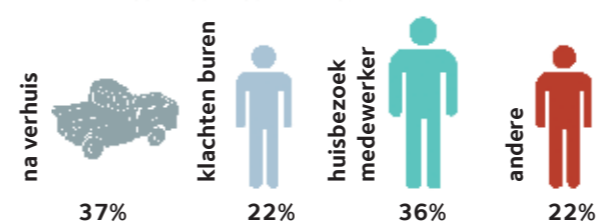
**De fauw:** 'Wettelijk is het zo: een huurder moet de woning stofferen en zorgen dat er huisraad aanwezig is. Maar als je ervoor kiest om in je eigen vuil te leven en zolang je de gezondheid van de burens niet in gevaar brengt, zal een vrederechter zelden optreden, ook al is dergelijk gedrag geen blijk van goed huiskamp. De huurder moet alleen op het einde van de huurperiode het goed in zijn oorspronkelijke staat herstellen. We hadden ooit een mevrouw die met 10 katten leefde die ook bij de burens voor ongedierte zorgden. In zo'n geval treedt de vrederechter wél op. **De Craemer:** 'Als er huurschade is tijdens de huurperiode zou je als huisbaas moeten kunnen optreden want anders wordt de schade onherstelbaar waardoor je enkel nog kan uitbreken en vervangen.'

## HUURSCHADE IN CIJFERS

### Top 3 huurschade



### Wanneer komt huurschade aan het licht?



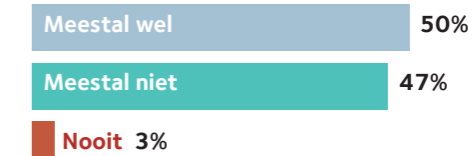
andere = huurder zelf, aannemer, politie, OCMW, CAW, externe arbeiders

### Kerncijfers op jaarbasis

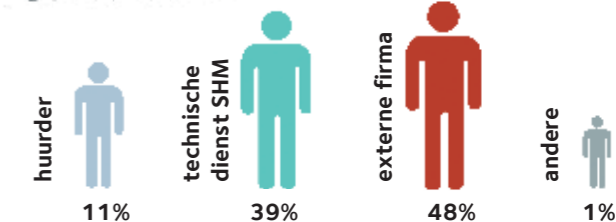


Bron: Bevraging huurschade bij VVH-leden - april 2014

### Dekt de huurwaarborg de huurschade?



### Wie voert in de praktijk de herstellingen uit?

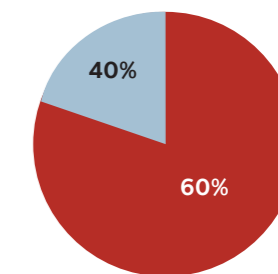


Meerdere antwoorden mogelijk

### Heeft een juridische procedure zin?

80% van de leden vindt een juridische procedure niet zinvol.

In slechts 40% van de gevallen wordt de schadevergoeding succesvol gerecupereerd via een gerechtelijke procedure.





Noot van de redactie: Uit respect voor onze huurders hebben we bepaalde beelden niet gepubliceerd.

Huurschade in al zijn vormen: niet-afgewerkte bricolage, ongedierte door gebrek aan hygiëne, kapotte klink en ingestampte deur door vandalisme.

### PROBLEEM aanpakken

**De Craemer:** 'Als we huurschade of slecht onderhoud vaststellen, dan proberen we voor de huurder zo goedkoop mogelijk poets-, opruim- of klusjesdiensten in te schakelen via sociale economie, het ziekenfonds of het OCMW. In een brief zeggen we wát tegen wanneer in orde moet zijn. We leggen ook een opvolgbezoek vast. Als blijkt dat de huurder zich aan de afspraken houdt, dan sturen we hem een brief waarin we het positieve gedrag benoemen en verwijzen dan naar de volgende stap. Om betwisting te voorkomen nemen we foto's, zowel van de initiële als de verbeterde situatie. **De fauw:** 'Soms wordt het OCMW ingeschakeld om de huurder mee te begeleiden. Bij OCMW Brugge hebben we twee diensten: de dienst woonbegeleiding en de bemoeizorger. De bemoeizorger wordt gefinancierd vanuit middelen van het stedenfonds. Via huisbezoeken, een stappen- en een afbetalingsplan willen we uithuiszetting voorkomen want anders zit je in een vicieuze cirkel: bij de SHM worden de bewoners uitgedreven waarop het OCMW hen herhuisvest in een woning die ze soms zelf huurt van de SHM.'

### Mutatieaanvraag als drukingsmiddel

**De Craemer:** 'Bij een mutatie wordt steeds op voorhand een bezoek gebracht aan de huurwoning. Als bij dit bezoek wordt vastgesteld dat de woning (nog) niet in orde is, dan moet de huurder de woning eerst in orde

blijft om eventuele kosten voor huurschade te dekken.'

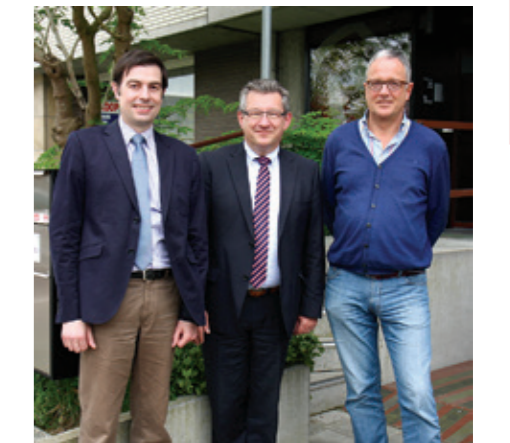
### Aandachtspunten voor SHM's om huurschade te voorkomen

**De fauw:** 'Hoewel de kwaliteit van sociale woningen heel goed is, blijft het natuurlijk de opdracht van de SHM om bij de aanvang van de huurperiode een goede en mooie woning af te leveren. Als je als verhuurder (privé of sociaal) een woning te huur stelt waarvan het behangpapier van "de jaren stillekes" dateert en waarbij de ramen helemaal zijn afgebladderd, dan kan je niet verwachten dat de huurder zware inspanningen zal doen. Globaal genomen zullen huurders voor een nieuwe woning meer respect hebben. Komt er in een keuken van 20 jaar oud een kastdeurtje los, dan zet de huurder het aan de kant en gebeurt er niets meer mee. Komt er in een nieuwe keuken iets los, dan zal de huurder gemakkelijker naar de SHM of de privé-eigenaar bellen om te signaleren dat er iets los zit. Maar voor vandalisme maakt dat uiteraard niets uit.'

### Wat vinden jullie van de stelling van de minister van Wonen Freya Van den Bossche: "de sociale verhuurder moet het risico dragen van de huurschade".

**De fauw:** 'Dat vind ik pedagogisch onverantwoord, omdat je aan de sociale huurder zo het signaal geeft om er maar op los te leven en de woning achter te laten zoals het hem

waarin je ze gekregen hebt. Dat is de verantwoordelijkheid van elke burger, of het nu een private of een sociale huurder is. Als het niet lukt, moet de huurder zélf aan de bel trekken.' **De Smedt:** 'De achterliggende reden van de uitspraak van de minister is misschien dat wij er als SHM voor moeten zorgen dat er geen huurschade is. Is die er wel, dan heb je als SHM niet preventief genoeg gehandeld. Maar dat is de wereld bekijken vanuit een ivoren toren. Je kan niet naast iedereen gaan staan.' ▶



vlr.: Koen De Craemer, Dirk De fauw en Luc De Smedt.

## 'De plaatsbeschrijving is belangrijk, niet alleen voor de vrederechter, maar zo hou je voor de huurder ook een stok achter de deur'

brengen. Dat is de enige manier om iets af te dwingen. Dat doen we ook met de huurwaarborg. Bij mutatie vragen we steeds een nieuwe borg voor de nieuwe woning zodat de borg van de eerste woning beschikbaar

uitkomt. De SHM moet het maar regelen...'

**De Craemer:** 'Iedereen is verantwoordelijk voor zijn eigen daden. Je krijgt een woning in huur en je moet op het einde van de huur die woning teruggeven in dezelfde staat als



VOOR



NA

De beschadigde keukenkastjes (links) werden door een timmerman in opdracht van de SHM hersteld (rechts) en aan de huurder aangerekend.



Maatschappelijk werker van SHM overloopt met sociale huurder alle afspraken van poets- en gezinshulp.

## BEMOEIZORGER OCMW VOORKOMT UITHUISZETTING

### ‘De grootste succesfactor is de samenwerking geweest’

Toen Miranda (fictieve naam) (70) in 1983 na haar echtscheiding haar sociale koopwoning moest verkopen, verhuisde ze naar een sociale huurwoning in Brugge. **Miranda:** ‘Ik heb 40 jaar in de cafetaria van het ziekenhuis gewerkt. Ik heb mijn huis altijd heel goed onderhouden.’ Totdat het twee jaar geleden plots fout liep. Doordat ze fysiek achteruit ging, maar ook door

familiale problemen, kwam ze mentaal in de moeilijkheden. Ze sloot zich op en verloor haar woning. **Faiza, maatschappelijk werker OCMW Brugge:** ‘Na een signalement van de burens, heeft de Brugse Maatschappij voor Huisvesting mij gecontacteerd. Om uithuiszetting te voorkomen, bieden wij als bemoeizorger begeleiding aan voor mensen die het moei-

mij uit mijn huis komen halen en ze hebben mij verplicht laten opnemen. Ik heb dan anderhalf jaar in een psychiatrische inrichting verbleven.’ **Faiza:** ‘Intussen werd uit de woning alle afval verwijderd en werd alles grondig opgekuist. Omdat het hygiënisch niet verantwoord was om in de woning te werken, is eerst Rentokil (ongediertebestrijding) moeten langskomen.’

kenfonds) komt twee keer per week langs. **Miranda:** ‘Ik ben nu bijna een jaar terug thuis. Ik ben nog onder psychiatrische begeleiding. Daar krijg ik ook mijn leefgeld.’

#### Financiële begeleiding

**Miranda:** ‘Een bewindvoerder aangesteld door de vrederechter beheert mijn geld en zorgt voor de afbetaling van mijn schulden. Ik moet rondkomen met 10 euro leefgeld per dag om te eten en te drinken. Ik rook al 50 jaar, ook dat gaat van mijn leefgeld. Maar als je een beetje creatief bent, dan kan je met dat geld rondkomen.’ De woning ziet er intussen kraaknet en goed onderhouden uit.



### ‘Ik had 12 poezen en dat was eigenlijk een beetje te veel’

lijk hebben. Toen ik bij Miranda langsging, zag ik meteen dat er iets niet in orde was: de tuin was overwoekerd, in het huis was alles donker en er liepen 12 katjes rond met alle vuiligheid van dien. **Miranda:** ‘Ik had 12 poezen en dat was eigenlijk een beetje te veel. In feite had ik 2 poezen en je kent dat hé, van die 2 komen er 12, maar die poesjes die blijven niet klein. Het probleem was dat ik ze niet weg kon doen.’ ‘De politie is

#### Succesfactor: gezins- en poeshulp

**Faiza:** ‘De grootste succesfactor is de samenwerking geweest. Samen met haar zus heeft Miranda de meubels die stuk waren vervangen. Ik heb alle mogelijke zorg opgestart en gezorgd voor een vlotte communicatie tussen de verschillende hulpdiensten. De gezinshulp (via het Wit-Gele kruis) helpt haar met haar persoonlijke hygiëne en doet af en toe boodschappen en de poeshulp (via het zie-

## CONCRETE AFSPRAKEN EN JUISTE OMKADERING VOORKOMEN HUURSCHADE DOOR VERWAARLOZING

### ‘Doordat de woning bomvol spullen stond, was het onmogelijk om te kuisen’

Albert (76) huurt bij Dijledal sinds het overlijden van zijn vrouw. **Probleem:** Bij een huisbezoek stelde Dijledal vast dat de woning heel slecht onderhouden was. Niet alleen door de fysieke beperkingen van Albert (twee hartoperaties), maar vooral doordat de woning bomvol spullen stond, was het onmogelijk om te kuisen. **Oplossing:** ‘We hebben dan heel concrete afspraken gemaakt over wat we van Albert verwachtten en ik heb poets- en gezinshulp ingeschakeld,’ vertelt Liesbeth Weemans, maatschappelijk werker bij Dijledal. ‘Ook een vrijwilliger van het buurtwerk is komen helpen om de woning meer ademruimte te geven. Nu is de woning kraaknet. Er staat ook nog maar een tiende van wat er vroeger in de woning stond.’

Binnen het project “wooncultuur en preventie uithuiszetting/huurschade” volgt Liesbeth Weemans als maatschappelijk werker bij Dijledal een vijftigtal hygiënedossiers op, waaronder ook het schadedossier van Albert. ‘Om het probleem op maximum één jaar aan te pakken, werken we bij Dijledal met een stappenplan, anders blijf je vastzitten in een dossier.’ ‘De stap naar de rechtbank moeten we gelukkig bijna nooit zetten,’ vertelt Liesbeth. ‘Mensen als Albert gaan vaak zelf dingen ondernemen, omdat ze beseffen dat wát je zegt, ook klopt. Soms kunnen ze “van geen hout meer pijlen maken” en dan zijn ze blij met de aangeboden hulpvoorstellen.’



## TIPS & TRICS

### Wat kan een SHM preventief doen om huurschade te voorkomen?

#### 1. Schakel signaalgevers in: postbode, wijkagent,...

'Momenteel onderzoeken we bij het OCMW van Brugge of naast de postbode ook de wijkagent een rol kan spelen bij het signaleren van armoedeproblemen. Stel dat als de voordeur opengaat er een enorme stank vrijkomt of dat er een berg vuil ligt, dan kan een politieagent dat aan het OCMW of de SHM doorgeven.' *Dirk De fauw, voorzitter Vivendo Brugge*

#### 2. Preventieve rol huisbewaarder

'Een goede huisbewaarder kan in een appartementsblok door zijn of haar aanwezigheid veel voorkomen en allerhande overlast ter plaatse vaststellen en aanpakken. Dat geldt ook voor een SHM die zijn kantoren heeft in een project, omdat ze dan een oogje in het zeil kan houden. *Koen De Craemer, directeur Vivendo Brugge*

#### 3. Voorcontrole bij einde huur

'Een aantal weken voordat de huurder het pand wenst te verlaten, vergelijken we ter plaatse de plaatsbeschrijving van de intrede met de huidige toestand. De vertrekkende huurder krijgt dan alle info over welke werken hij moet uitvoeren tegen zijn vertrek.' *Inge Gaublomme, Woonzo Tongeren*

#### 4. Huisbezoeken tijdens proefperiode

'Om problemen tijdig te detecteren, worden nieuwe huurders na drie tot zes maanden bewoning bezocht. Na deze periode kun je al heel goed inschatten of de huurders hun woning goed of slecht onderhouden. Bij problemen kan opvolging en begeleiding ingeschakeld worden. Wij werken met een standaard document "Veel voorkomende aanrekeningen bij verlaten woonst" zodat een vertrekkende huurder al bij de opzeg weet dat hij de huurschade moet herstellen.' *Carine Verhelst, directeur Volkswelzijn Dendermonde*

TIP 2



TIP 4



TIP 10



#### 5. Huurders vooraf informeren

'Onze huurders weten wat wél en wat niet kan in hun woning. Bij het ondertekenen van hun huurcontract overlopen we ook het reglement van inwendige orde. Daarin staat bijvoorbeeld dat als je schade hebt in de woning, je dat aan Dijledal moet melden. Onze infogids en de brochure "ZieZo!" geven tips hoe huurders hun woning moeten onderhouden en wiens verantwoordelijkheid de herstellingen zijn: voor de huurder of voor de SHM. We geven ook folders van klusjesdiensten mee.' *Liesbeth Weemans, maatschappelijk werker Dijledal*

#### 6. Strikte toepassing artikel 25 van het huurcontract

Art. 25: "De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan niet onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst." 'Om bricolage te vermijden, vermelden we bij toestemming dat de werken moeten uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst. Ook vermelden we dat we het recht hebben om op het einde van de huur de woning in zijn oorspronkelijke staat terug te eisen zonder dat er recht is op een vergoeding. Soms leggen huurders zelf parket - op zich een goed initiatief -, maar soms veroorzaakt dat allerlei problemen aan de deuren (afzagen van de deuren, plinten afbreken). Daarom is het beter om een strikt beleid te voeren en goede afspraken te maken.' *Koen De Craemer, directeur Vivendo Brugge*

#### 7. Anders gaan bouwen met slijtvaste materialen

'Door meer in beton te bouwen kan je huurschade beperken.' *Leentje Cornelis, Ninove Welzijn* 'Harde vloeren (beton, tegels) zijn slijtvaster dan zachte vloerbekleding (linoleum). In onze nieuwbouwappartementen kiezen we standaard voor harde vloeren. We proberen zo eenvormig mogelijk te werken. Voor keukens kiezen we altijd voor wit in steeds dezelfde uitvoering zodat we gemakkelijk een keukenkastje kunnen vervangen.' *Koen De Craemer, directeur Vivendo Brugge*

#### 8. Architecten brieven

'Belangrijk is de architecten bij de start van een project grondig te brieven over de problematiek: géén gipskarton in huurwoningen, bij voorkeur harde vloeren, oerstevige brievenbussen, kortom: een minimaal gebruik van kwetsbare materialen. Ze hoeven niet te vervallen in het tekenen van hufterwoningen (geen binnendeuren, blote betonwanden, stalen keukenrekken, kortom: vandalismebestendig), maar ze moeten wel oog hebben voor het gegeven.' *Erik Thora, directeur Dijledal*

#### 9. Plichten van huurder afdwingbaar maken en huurfraude bestrijden

'Er is nood aan een eenvoudige procedure om de plichten van de huurder af te dwingen en waarbij ook de vergoeding van de schade ten laste van de huurder afdwingbaar is. Ook huurfraude zouden SHM's makkelijker moeten kunnen bestrijden. Hoewel de huur betaald wordt, staan soms zonder dat we daar weet van hebben woningen lang leeg zonder effectieve bewoning. Doordat er nooit verwarmd wordt, komen problemen als gesprongen leidingen of insijpelend water veel te laat aan het licht.' *Andy Debakker, diensthoofd Gebouwenbeheer, De Mandel, Roeselare*

#### 10. Educatief appartement met affiches om huurschade te voorkomen

'Bij grote projecten houdt Dijledal vaak enkele maanden na oplevering een appartement ter beschikking als tijdelijk kantoor en educatieve ruimte. Om huurschade te voorkomen hangen we in het appartement affiches uit (bijvoorbeeld "overschilder nooit een stopcontact"). Als huurders hun huurcontract komen ophalen, helpen deze tips om situaties visueel te onderstrepen. We geven hen ook een onderhoudsproduct mee om het belang van onderhoud in de woning te benadrukken.' *Liesbeth Weemans, maatschappelijk werker Dijledal*

## OOK BRICOLAGE HERSTELLEN KOST GELD

**Naast het effectief vervangen van zaken die stuk zijn, kunnen ook de kosten voor het reinigen en opruimen hoog oplopen. Ook gebricoleerde zaken in zijn oorspronkelijke staat herstellen kost tijd en geld.**

**Foto 1** 'Een bejaarde huurder overlijdt. Op het eerste gezicht is de eengezinswoning proper en goed onderhouden. Helaas begint aan de achterdeur de ellende: gebricoleerde elektriciteitswerken in een even gebricoleerde veranda. Zelfs niet bij benadering conform ARAB/AREI, laat staan de Wooncode...' *Erik Thora, directeur Dijledal*

**Foto 2** 'De bejaarde bewoner was een vogel- en konijnenliefhebber: kooien en tillen staan nu klaar voor de sloop.' *Erik Thora, directeur Dijledal*

**Foto 3** 'Ooit een vakantiepaleis, nu een bemoste kostenpost. Weghalen en reglementair de afvalketen in: kostprijs: 2.500 euro. Exclusief BTW, uiteraard. De waarborg dekt vanzelfsprekend de kosten niet en er zijn geen erfgenamen, laat staan dat die de erfenis zouden aanvaarden.' *Erik Thora, directeur Dijledal*

**Foto 4** 'Door de sterke nicotineaanslag moeten we om de woning terug verhuurbaar te maken alles herschilderen. Nadat we het behangpapier verwijderd hebben, zullen we eerst de ondergrond fixeren met een speciale grondlaag want anders komt de verf door de nicotinelag terug van de muren. Ook moet er nieuwe vloerbekleding gelegd worden en zullen we het binnenschrijnwerk vervangen. De keukenkastjes zijn verkleurd. Het is onmogelijk om deze nog schoon te krijgen. Vanwege het veiligheidsrisico moeten ook de verwarmingselementen vervangen worden. Ik raam de kosten op €16.000 om de woning terug verhuurbaar te krijgen. *Johan Vanwyngaerden, diensthoofd Onderhoud & Herstellingen, Dijledal*



MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

# Lelijk eendje wordt lelijke zwaan

Nu het feest van de democratie achter ons ligt en de cornucopia aan halve waarheden, overdrijvingen, simplificaties en ongerijmdheden weer normale proporties kan aannemen, werpen we een blik op een recente maatregel van de uitgaande Vlaamse regering.

Het gaat om één bepaald deel van het inmiddels beruchte Besluit van de Vlaamse Regering inzake Beheersaspecten. Zoals u ongetwijfeld weet, diende het BVR genomen te worden, nadat het uit 2008 daterende Ministerieel Besluit over dezelfde materie, door de Raad van State als onwettig werd bestempeld.

Het BVR is dus bedoeld om het kleine detail van de onwettigheid van het MB recht te zetten en zorgt tevens voor een aantal wijzigingen en verbeteringen aan de oorspronkelijke tekst. So far, so good.

Tussen 2008 en 2014 is echter ergens het idee gerijpt dat er ingegrepen moet worden in de samenstelling van de raden van bestuur van de SHM's. Die rijping is erg laat gekomen, aangezien daar noch in de regeerverklaring van 2009, noch in de jaarlijkse beleidsteksten Wonen enig spoor van is te vinden.

Blijkbaar heeft de hitte van de verkiezingslamp in de broedkast der beleids-

ideeën tot het huidige broedsel geleid, dat pas te elfder ure aan de sector werd voorgesteld.

Aangezien er nu per BVR werd rondgebaazuind dat de lokale raden van bestuur, zoals vorig jaar door democratisch verkozenen van de lokale besturen bepaald, een samenraapsel zijn van onbekwame, overtallige, teveel testosteron producerende en schraapzuchtige politieke lopers waarin stante pede gesnoeid diende te worden, werd dat bewuste hoofdstuk niet bepaald op gejuich ontvangen. Daar kon de hilarische verplichting van een "genderevenwicht" van minstens één derde dames niks aan verhelpen - best in artikel 1 van het bewuste BVR een definitie van het begrip "evenwicht" opnemen, me dunkt, aangezien die vrij sterk afwijkt van wat het gros van de wereldbevolking daaronder verstaat.

Beter ware geweest om reeds jaren eerder de Brusselse bekommernis inzake gender kenbaar te maken: dan had er op vrijwillige wijze iets kunnen gebeuren. Maar Brussel past het principe van de vrijwillige engagementen enkel en alleen toe bij grote en beursgenoteerde bedrijven. "Bevoorrechte lokale partners" wacht echter de verplichting en de knoet, kwestie van duidelijk te maken wie er de baas is en wie het altijd beter weet.

Luid protest en niet-aflatend aandringen hebben de oorspronkelijke tekst afgezwakt tot hetgeen wat door de Vlaamse Regering inmiddels werd goedgekeurd, maar al bij al blijft er een wrange nasmaak: de lokale "bevoorrechte partners" van het woonbeleid worden door Brussel ongegeneerd geschoufferd en de sluipende "nationalisering" gaat onverminderd verder.

Waarom Vlaanderen bij de regionalisering in '89, tegen de rest van het land in, koos voor privaatrechtelijke vennootschappen om erna met alle middelen te trachten dat privaatrechtelijk karakter te ondergraven? Mysterie en gargantueske inconsequentie... ■



1 OP 10 GEZINNEN IN VLAANDEREN LEEFT IN ARMOEDE...

# Sociale huisvesting verkleint het armoederisico van een gezin significant

In de campagne voor de voorbije verkiezingen werd veel aandacht besteed aan wonen. De toekomst van de woonbonus was een actueel item. Het adagium van eigendomsverwerving als *nec plus ultra* blijft nu eenmaal diep ingebakken in de Vlaamse magen, die baksteen weet u wel...

Maar ook de (sociale) huursector kwam aan bod. In diverse stemtests kwamen vragen over sociaal wonen voor, tot zelfs één vraag op tien. Er werden ook debatten gewijd aan het thema. In tegenstelling tot het debat over de eigendomsverwerving, dat per definitie zeer algemeen is – een eigen huis voor zoveel mogelijk mensen – moesten we wel vaststellen dat er vooral gefocust werd op “extremen” als het over onze sector ging. Zo vond meer dan 80% van de Vlamingen in een stemtest dat sociale huurders hun huis moesten verlaten “als ze te veel verdienden”, een stelling die ook in verschillende debatten aan bod kwam. Ook de kennis van het Nederlands werd als voorwaarde voor een sociale woning door vele Vlamingen noodzakelijk geacht.

Beide – exemplarische – voorbeelden van de discussie over sociaal wonen focussen zoals gezegd op extremen. En op thema's waar reeds regelgevende kaders voor bestaan. Of deze streng genoeg zijn of efficiënt en effectief laten we over aan de toekomstige beleidsmakers. Maar we benadrukken dat aan deze thema's ook in het verleden aandacht is geschonken en dat er, in overleg met de sector, beleidsinitiatieven werden uitgewerkt. Als deze regels verfijnd, verbreed of verdiept zullen worden door de nieuwe beleidsmakers is de sector – zoals steeds – bereid om deze be-



leidsopties in een constructieve dialoog mee uit te werken en praktisch te implementeren.

Waar we wel – nu de verkiezingskoorts is gezakt – even de aandacht op willen vestigen, zijn de gezinnen waarvoor onze sector dag na dag het verschil maakt. Het gaat hier om mensen die “niet te veel verdienen”, die wel Nederlands kunnen,... met andere woorden het gaat om die mensen voor wie een sociale woning het verschil maakt als dam tegen armoede. Sociale woningbouw is een structurele oplossing voor de woonbehoefte van deze gezinnen, met grote woonzekerheid, en een manier om als samenleving deze gezinnen mee aan boord te houden en om de volgende generatie bijgevolg alle kansen te bieden.

Meer en meer berichten bereiken ons van een groeiende kloof tussen arm en rijk. Vooral de armste gezinnen hebben alsmaar minder. Over hoe groot die kloof is, verschillen de meningen, maar niemand twijfelt eraan dat de mensen die leven aan de onderkant van onze samenleving steeds verder afglijden. De cijfers over kinderarmoede zijn alarmerend: 1 op 7 gezinnen in België en 1 op 10 in Vlaanderen leeft in armoede...

Sociale huisvesting verkleint het armoederisico van een gezin met 40%. Toch leven ongeveer 40% van onze sociale huurders nog in armoede. Onderzoek heeft de doelgroep voor een sociale huurwoning in Vlaanderen – naast het huidige aanbod – op 180.000 geschat. Dit zijn gezinnen die dat steuntje in de rug nodig hebben, die we door het bieden van een goede en kwaliteitsvolle woning mee aan boord houden.

## ‘Onderzoek schat de doelgroep voor een sociale woning-naast het huidige aanbod-op 180.000’

Recent werd bekend dat van de huidige huurders minder dan 8% een inkomen heeft dat boven de inkomensgrenzen uitkomt. Vaak zijn dit dan ook nog tijdelijke situaties: gezinnen met volwassen kinderen die nog of terug thuis wonen, huurders net voor hun pensioen, werknemers die eenmalig een ontslagpremie hebben uitgekeerd gekregen,... Een zeer beperkt aantal sociale huurders heeft dus een effectief inkomen dat hen als “veelverdieners” kan doen bestempelen. 55% van de huurders bevindt zich in de laagste inkomensgroep, 85% in de laagste 40% van de inkomens.

Bij deze willen we een pleidooi houden om het toekomstige beleid te focussen op het gros van de sociale huurders waarvoor het verschil wordt gemaakt. Blijvende inspanningen zijn nodig voor de 180.000 gezinnen die ondersteuning nodig hebben om hun “recht op wonen” waar te maken. Sociale huisvesting heeft zich als structurele oplossing voor dit probleem bewezen en bewijst dit elke dag opnieuw. Als sector willen we mee helpen nadenken over de invulling van concrete beleidskeuzes, zoals we dit altijd al hebben gedaan. We willen meewerken aan bijzondere aandacht voor de allerlaagste inkomens, voor daklozen, ex-psychiatrische patiënten, ontvoogde jongeren,... We willen meewerken aan een aanmoedigingsbeleid om een optimale match te hebben tussen het aanbod en de doelgroep. Maar bovenal willen we ons blijven inzetten voor onze kandidaat-huurders en huurders, voor die vele gezinnen waarvoor we tenminste de zorg om een “deftig dak boven het hoofd” kunnen wegnemen. 

Björn Mallants, directeur VVH



DYNAMISCH DOCUMENT EN TYPETEKST VOOR ELK BIJZONDER BESTEK

# Vijf vragen over het Bouwtechnische bestek woningbouw

## 1 Wat is er mis met het vertrouwde bestek B2005?

Het "verwijsbestek" B2005 is momenteel het meest gebruikte lastenboek voor woningbouw in Vlaanderen en zelfs in België. Zowel openbare instellingen als privébouwheren putten er gretig uit voor hun (woning)bouwprojecten. Toegegeven, er zijn niet veel alternatieven en het document is bovendien volledig vrij te gebruiken. Steeds vaker vragen ontwerpers aan de VMSW of de "B2005" wel de laatste versie van het bestek is en of er nog geen updates zijn.

Bij de uitvoering ontstaan er soms discussies rond bepalingen in het "beknopt bijzonder bestek" en het "mysterieuze" verwijsbestek. Ontwerpers geven steeds meer een andere invulling aan artikelbeschrijvingen waardoor conflicten ontstaan met het verwijsbestek. Vele artikelen uit de B2005 worden amper of nooit gelezen omdat ze niet voorkomen in het bijzondere bestek. Daarnaast is het bestek opgemaakt voor traditionele bouwwerken. Om in te spelen op de nieuwe richtlijnen, wetten en normen is de bouwwereld dynamischer en innovatiever geworden. Voor nieuwe concepten, systemen en producten biedt de B2005 echter geen ruimte. Anderzijds zijn in de B2005 opgenomen materialen en producten om economische of ecologische redenen niet langer aangewezen.

Aanpassingen aan het contractuele verwijsbestek zijn niet mogelijk zonder verwarring te scheppen met de nodige juridische complicaties tot gevolg. De B2005 is daardoor

een statisch document. In het kort: de B2005 is verouderd.

## 2 Wat verandert er?

De nieuwe naam laat een ingrijpende aanpassing vermoeden. Voor niet-ingewijden zegt B2005 totaal niets, evenmin als A2013 of C2008. Het ABC zal op termijn vervangen worden door enerzijds het administratieve en bouwtechnische bestek woningbouw en anderzijds een nog te benoemen document ter vervanging van Concepten sociale woningbouw.

Het jaartal verdwijnt uit de naam van het bestek omdat de VMSW af wil van het statische principe van verwijsbestek ten voordele van een dynamisch modelbestek. Een verwijsbestek verliest zijn reden van bestaan als het voortdurend verandert om in te spelen op de evoluties in de bouwsector.

Dit betekent dat het *Bouwtechnische bestek woningbouw* een typetekst zal zijn voor elk bijzonder bestek. De tekst van de artikelen die van toepassing zijn op een specifiek project wordt volledig overgenomen. Er wordt niet langer verwezen naar een moederbestek. Dit zal dickere bijzondere bestekken tot gevolg hebben, maar deze zullen voor de uitvoerders vollediger en duidelijker zijn.

Alle artikelen worden grondig herzien. Overbodig proza wordt geweerd ten voordele van een gestructureerde opsomming van bepalingen. Verwijzingen naar referentiedocumenten worden beperkt tot de meest essentiële met betrekking tot de kwaliteit van de uitvoering. Veel van de normen, STS'en (Techni-



sche Specificaties), technische voorlichtingen, wettelijke bepalingen, reglementen en voorschriften, aangehaald in de B2005, zijn vervangen, verouderd of ingetrokken. Dit wordt uitgezuiverd in het nieuwe bestek.

## 3 Wat blijft er nog over van de B2005 in het technische bestek woningbouw?

De structuur blijft in grote mate behouden en wordt waar nodig uitgebreid.

Aan de 2 maal 2 codering (aa.bb.) worden 2 codenummers toegevoegd (aa.bb.cc.). De 2 bijkomende nummers laten een verdere opdeling van elk artikel toe naar bijvoorbeeld verschillende types, diktes, diameters, vermogens,... Hierdoor is het *Bouwtechnische bestek woningbouw* beter te integreren in ontwerpsoftware die automatisch een bestek en een meetstaat kan genereren vertrekkende van een tekenmodel. De uitbreiding van de nummering laat ook toe om hoeveelheden en eenheidsprijzen verder te structureren. Sommige artikelen over in onbruik geraakte elementen maken plaats voor nieuwe toepassingen. Enkele artikelen worden opgesplitst en/of verplaatst.

## 4 Wanneer is het technische bestek woningbouw beschikbaar en vanaf wanneer wordt het toegepast?

Eind juni 2014 is de streefdatum voor publicatie onder digitale vorm.

Alle projecten waarvan het voorontwerp wordt goedgekeurd na de publicatie van het bestek, moeten gebruik maken van de recentste versie. Uitgebreide richtlijnen volgen nog. In afwachting worden de al afgewerkte hoofdstukken op Woonnet geplaatst zodat SHM's hun opmerkingen al kunnen doorgeven.

## 5 Zal het bestek daarna nog veranderen?

Het *Bouwtechnische bestek woningbouw* wordt een dynamisch document. In de eerste gebruiksperiode zullen onvolmaaktheden opduiken. Met de tijd zal het bestek de evoluties in de bouwwereld moeten volgen. Dit kan in principe op elk moment. In de praktijk zal dit gegroepeerd en periodiek gebeuren. Waar nuttig voor de opmaak van een bijzonder bestek worden nog infoches gekoppeld aan de artikelen met daarin richtlijnen, aandachtspunten, aanbevelingen en links naar andere documenten of nuttige informatiebronnen. **E**

Ir. Bernard Wallyn en Ir-Arch. Chantal Buyl, VMSW

## Healthy Apartment Concept®

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



tot **-27**  
E-punten!

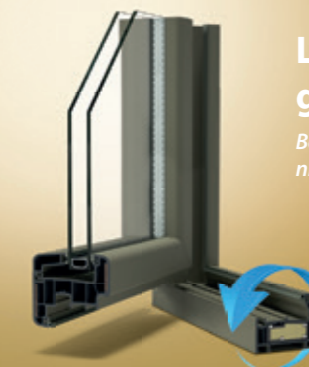


Wenst u meer informatie?  
[www.renson.be](http://www.renson.be)

**RENSON®**  
Creating healthy spaces

**OMNIRAL**

**deceuninck**



Liever integraal gekleurd?

Bespaar op energie,  
niet op design en comfort.

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

Zendow#neo

Ramen & deuren



Building a sustainable home

CAO NR. 109 REGELT ONTSLAGMOTIVERING

# Moet de werkgever voortaan elk ontslag motiveren?

Sinds 1 april 2014 kan een ontslagen werknemer aan zijn werkgever uitleg vragen over de redenen van zijn ontslag. Het niet-naleven van deze nieuwe regels kan de werkgever een fikse sanctie opleveren.

## Is de ontslagmotivering verplicht voor ieder ontslag in 2014?

**D**e CAO nr. 109 over de motivering van het ontslag bepaalt uitdrukkelijk dat de regels van toepassing zijn op ontslagen gegeven of betekend vanaf 1 april 2014. Een motivering is niet verplicht voor werknemers ontslagen in januari, februari of begin maart 2014 die een opzeggingstermijn moeten presteren die afloopt na 1 april 2014. Een dergelijke motivering is ook niet verplicht indien de werkgever vóór 1 april 2014 een ontslag gaf met het presteren van een opzeggingstermijn die hij na 1 april omzet in een verbrekingsvergoeding. Het resterende gedeelte van de opzeggingstermijn wordt dan uitbetaald aan de werknemer en omdat het initiële ontslag plaatsvond voor 1 april 2014, moet het ontslag ook in dit geval niet gemotiveerd worden.

## Kan iedere werknemer aan de werkgever vragen waarom hij werd ontslagen?

Elke werknemer heeft het recht om de redenen van zijn ontslag te kennen behalve de volgende uitzonderingen: studenten of

werknemers die tewerkgesteld zijn via een arbeidsovereenkomst voor uitzendkrachten. De CAO nr. 109 is ook niet van toepassing op werknemers die ontslagen worden:

- tijdens de eerste 6 maanden van de tewerkstelling;
- met het oog op werkloosheid met bedrijfstoeslag (vroegere brugpensioen) of wettelijke pensioen;
- bij definitieve stopzetting van de activiteit of bij sluiting van de onderneming;
- in het kader van een collectief ontslag of bij een meervoudig ontslag bij herstructurering;
- om dringende redenen of als ze een beschermde werknemer zijn waarvoor een bijzondere ontslagprocedure moet worden gevolgd.

## Wanneer moet de werkgever de redenen van het ontslag meedelen?

De werknemer die graag de redenen van zijn ontslag verneemt, moet dit met een aangetekende brief vragen aan de werkgever binnen de twee maanden na het einde van de arbeidsovereenkomst. Wordt de arbeidsovereenkomst beëindigd met het presteren van een opzeggingstermijn, dan moet dit gebeuren binnen een termijn van 6 maanden na de betekening van de opzeg, zonder dat een termijn van 2 maanden na het einde van de arbeidsovereenkomst wordt overschreden.

Na ontvangst van de brief van de werknemer heeft de werkgever twee maanden de tijd om met een aangetekende brief de redenen van het ontslag mee te delen. Weigert een werkgever dit mee te delen of doet hij dit

laattijdig, dan kan de werkgever een boete opgelegd krijgen van twee weken loon. De werkgever kan ook spontaan de redenen van het ontslag meedelen zonder dat de werknemer hier om vraagt. Indien zijn motivering voldoende elementen bevat waardoor de redenen van het ontslag duidelijk zijn voor de werknemer is de werkgever niet meer verplicht om te reageren op het verzoek van de werknemer.

## Wat als de werknemer niet akkoord gaat met de reden van ontslag?

Een werknemer die zich niet kan vinden in de motivering van het ontslag, kan naar de rechtbank stappen en een vergoeding vorderen wegens "kennelijk onredelijk ontslag". Hieronder wordt volgens CAO nr. 109 verstaan "een ontslag van een werknemer die is aangeworven voor onbepaalde tijd, dat gebaseerd is op redenen die geen verband houden met de geschiktheid of het gedrag van de werknemer of die niet berusten op de noodwendigheden inzake de werking van de onderneming, de instelling of de dienst en waartoe nooit beslist zou zijn door een normale en redelijke werkgever". Indien de rechtbank oordeelt dat de werkgever onredelijk was in zijn beslissing tot ontslag kan de rechter een schadevergoeding toekennen aan de werknemer. Deze schadevergoeding varieert van minstens 3 weken tot maximum 17 weken loon. Bovendien kan deze vergoeding worden gecumuleerd met de boete die overeenstemt met twee weken loon die de werkgever moet betalen als hij de redenen van het ontslag laattijdig of niet meedeelt.

## Wie draagt de bewijslast bij betwisting?

Het is mogelijk dat een werknemer meent dat de meegedeelde redenen van ontslag niet de werkelijke redenen zijn en deze betwist. Wie moet in dat geval de werkelijke redenen van het ontslag bewijzen? Hier maken we een onderscheid tussen verschillende situaties:

**Situatie 1:** De werkgever deelde de redenen van het ontslag mee en de werknemer vindt dat de aangegeven redenen niet de werkelijke redenen zijn voor zijn ontslag. **Bewijslast:** De werknemer draagt de bewijslast en moet aantonen wat er werkelijk aan de grondslag lag van zijn ontslag.

**Situatie 2:** De werkgever deelde de redenen van het ontslag niet mee en de werknemer heeft een verzoek ingediend om de redenen te kennen. **Bewijslast:** De werkgever moet het bewijs leveren dat het ontslag niet onredelijk is. Kan hij dit niet, dan kan hij gesanc-tioneerd worden met een schadevergoeding van 3 tot 17 weken loon, vermeerderd met de schadevergoeding van 2 weken loon voor het niet meedelen van de redenen van het ontslag.

**Situatie 3:** De werkgever deelde de redenen van het ontslag niet mee en de werknemer heeft geen verzoek ingediend om de redenen te kennen. **Bewijslast:** De werknemer die naar de rechtbank stapt, zal zelf elementen moeten aanleveren die wijzen op de onredelijkheid van het ontslag. ■

Elke Verstrepen  
Juridisch stafmedewerker VVH



Het Steunpunt Wonen is één van de 21 Vlaamse steunpunten voor beleidsrelevant onderzoek. Deze onderzoeksgroepen, die verbonden zijn aan verschillende, vooral Vlaamse universiteiten, staan de Vlaamse overheid bij in haar beleid. Fundamenten praat met Sien Winters (53), onderzoeksleider bij HIVA, Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving van de KU Leuven en coördinator van Steunpunt Wonen.

SIEN WINTERS - STEUNPUNT WONEN

## “Het zou wenselijk zijn het financieringsstelsel van de sociale huisvesting een keer grondig door te lichten”

**Wat is de opdracht van het Steunpunt Wonen? Hoe pak je dat aan?**

‘Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van onderzoekers van de universiteiten van Leuven, Hasselt, Antwerpen en Delft (Nederland). De voornaamste opdracht van het Steunpunt is gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid verzamelen en analyseren. 70% van de middelen van het Steunpunt Wonen gaat daar naar toe (basisonderzoek) en 30% gaat naar meer beleidsgerichte onderzoeksvragen over wonen. Elke onderzoeker is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen werk. Als coördinator zorg ik vooral dat er een inhoudelijke discussie is tussen de diverse disciplines: geografie, architectuur, economie, sociologie, psychologie,... Ook al bekijken een econoom en een architect, elk vanuit hun eigen achtergrond, sociale huisvesting op een heel verschillende manier, we discussiëren zolang als nodig tot we elkaar begrijpen en we een eenduidig advies kunnen formuleren naar het beleid. Verder sta ik ook in voor de dagelijkse contacten met het beleid. Enerzijds probeer ik samen met de verantwoordelijke ambtenaren bij te dragen tot een goede vertaling van de beleidsvragen in onderzoeksvragen. Omgekeerd neem ik samen met de collega’s initiatieven om de onderzoeksresultaten te vertalen naar het beleid en bekend te maken bij een breed publiek, via artikels, studiedagen, deelname aan debatten, te woord staan van de pers, enz.’

**Worden SHM’s hier ook bij betrokken?**

‘We betrekken zoveel als mogelijk mensen uit de praktijk in begeleidingsgroepen. Dat kan de sociale huisvestingssector zijn, maar ook evengoed het Algemeen Eigenaars Syndicaat, de immobiële sector of de Confederatie Bouw. De kennis en de vragen van de sector nemen we maximaal mee.’

**Waar liggen de grenzen van Steunpunt Wonen?**

‘Wij moeten alles objectiveren en in alles een gesprekspartner blijven van iedereen. Die neutraliteit is voor ons essentieel. Beleidskeuzes moeten gemaakt worden door het beleid. Daarom gaan we steeds naar de feiten, die we continu verifiëren, o.a. door kritische discussies binnen het onderzoeksteam en de begeleidingsgroepen, én internationaal.’

**Waarom internationaal werken?**

‘Via een Europees netwerk van huisvestingsonderzoekers nemen we deel aan internationale, wetenschappelijke conferenties waar elke deelnemer zijn onderzoeksresultaten presenteert. Die worden dan bediscussieerd met internationale experts. Het beste werk wordt daarna gepubliceerd in internationale tijdschriften. Wetenschappelijke output is voor ons als academici een belangrijk evaluatiecriterium.’

**Wat is jouw affiniteit met sociaal wonen?**

‘Ik heb altijd een affiniteit gehad met sociaal wonen. Ik heb sociale pedagogie gestudeerd, wat meer gericht is naar hulpverlening

en de ondersteuning van zwakkeren. Omdat ik enorm gefrustreerd was door het weinige wat je vanuit hulpverlening kunt doen, wilde ik meer structureel en beleidsmatig werken. Daarom ben ik economie gaan studeren. Het is altijd mijn ambitie geweest om te werken op het snijvlak van de twee. De sociale huisvesting is een sector bij uitstek waar dat kan. Langs de ene kant is er de harde realiteit. Het gaat om bouwen, met overheidsgeld, dat ook goed moet beheerd worden. Langs de andere kant is er die sociale dimensie. Directeuren van SHM’s hebben tegelijkertijd die zakelijkheid en die sociale inspiratie. Waar ik het in de welzijnssector moeilijk mee had, was de veelheid en de traagheid van het overleg (lacht).’

**Welke belangrijke gegevens heeft het basisonderzoek opgeleverd voor sociale huisvesting?**

‘Uit de vorige Woonsurvey, het grote woononderzoek dat gepubliceerd is in 2007 en waarvan wij het opzet, de opvolging van het veldwerk en de analyse achteraf hebben gedaan, bleek de goede kwaliteit van de sociale woningen in Vlaanderen. Het beeld dat de meeste mensen hebben van sociale woningen is vaak heel sterk gekleurd door het dorp of de stad waaruit zij komen of door de media die er de slechte gevallen uithaalt. Uit de cijfers bleek dat sociale blokken, verloederde wijken, graffiti en leefbaarheidsproblemen wel voorkomen, maar het zijn eerder uitzonderingen. De kwaliteit van de sociale woningen is gemiddeld zeer goed. Zo’n basisgegevens helpen om de discussie te objectiveren.’ ▶

'Vorig jaar is het grote woononderzoek opnieuw uitgevoerd. Naast de interviews (10.000) zijn nu ook bij de helft van die 10.000 woningen alle kenmerken en gebreken van de woning op een systematische manier genoteerd. Het is voor de allereerste keer dat we deze informatie over de woningen in België gaan hebben. Tegen het najaar zal het volledige woononderzoek, waaronder ook het deelaspect sociaal wonen, klaar zijn.'

### Met welke onderzoeksresultaten heeft het beleid iets concreets gedaan?

'Soms kan het jaren duren voor een studie zijn vruchten afwerpt of is er geen effect. Het onderzoek dat de meeste impact heeft gehad op het beleid en de sector is dit over de prestatiebeoordeling. Hieruit zijn de visitaties voortgevloeid. Toen in 2006 in het kader van BBB (Beter Bestuurlijk Beleid) de Vlaamse overheid werd gereorganiseerd en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) werd omgevormd tot de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zat Marino Keulen, de toenmalige minister van Wonen, met de vraag wat goede voorwaarden zouden zijn om "bouwmaatschappijen" te erkennen als "sociale huisvestingsmaatschappijen". De doelstellingen voor SHM's lagen enkel in grote lijnen vast.



Sien Winters op studiedag VVH "Basisbegeleidingstaken."

Er waren geen indicatoren die maten wat een SHM doet en hoe ze dat doet. De prestatiebeoordeling hebben we samen met een 20-tal SHM's uitgewerkt. Het resultaat: concrete doelstellingen en indicatoren van meetbare gegevens. Omdat je een cijfer nooit los van zijn context kan interpreteren, is de visitatie in het leven geroepen. Het visitatiedraaiboek en het prestatiehandboek zijn volledig uitgewerkt door Steunpunt Wonen.'

### Waar had het beleid meer mee kunnen doen?

'Om een antwoord te geven op vragen over het toewijzingsbeleid, de leefbaarheidsproblematiek, de herziening van de financiering en de vaststelling van de huurprijs, hebben we vier modellen gedefinieerd met de boodschap dat het belangrijk was om voor één model van sociale huisvesting te kiezen. Hoewel sommige elementen uit dit onderzoek zijn meegenomen in het Kaderbesluit Sociale Huur, stellen we vast dat het beleid niet altijd consistent is omgegaan met deze aanbeveling. Langs de ene kant is er het vangnetmodel waarbij je de zwakste groep absolute voorrang geeft. De overheid bepaalt wie er in aanmerking komt voor een sociale woning en subsidieert sterk. Langs de andere kant heb je de volkshuisvesting met een bredere doelgroep waarbij de SHM autonoom kan beslissen aan wie ze een woning toewijst en voor welke prijs. Dat is een model dat je momenteel niet kunt waarmaken, omwille van de lange wachtlijst en de extreem grote behoefte aan sociale woningen.'

### Wat zou jouw advies zijn voor een volgende regering? Wat is de belangrijkste uitdaging voor sociale huisvesting?

'Er moeten veel meer sociale woningen worden gebouwd. Door het tekort aan sociale woningen pleit ik op korte termijn ook voor huursubsidies. Maar sociale huisvesting blijft de beste oplossing, omdat je als SHM een relatie

hebt met de sociale huurders. Je kan mensen begeleiden, doorverwijzen,... wat je niet kan met een huursubsidie. Als SHM heb je je woningvoorraad in handen. Je kan die aanpassen en inbedden in een buurt. Je kan samenwerken met de gemeenten of de welzijnssector. Dat doet de private huur niet. Ook voor stadsontwikkeling (om buurten te vernieuwen) speelt sociale woningbouw een belangrijke rol. We hebben een enorm tekort aan sociale woningen. Als je enkel die groep zou willen bedienen die nu problemen heeft met betaalbaarheid of kwaliteit van wonen, zou het aanbod al minstens moeten verdubbelen. Zolang die groep niet bediend is (door sociale woningen of een huursubsidie), kan je geen volkshuisvesting neerzetten. Zolang het recht op wonen geschonden wordt, zoals dat vandaag gebeurt, kan je niet anders dan een sterke voorrang toekennen aan de zwaksten. Al begrijp ik wel dat dat in grote appartementsblokken problemen zou kunnen geven naar leefbaarheid.'

### Ben je een tegenstander van sociale mix?

'Het is een illusie te denken dat je de leefbaarheid in een blok van 200 appartementen zou verbeteren door er een aantal mensen met een hoog inkomen te laten wonen. Sociale mix is een politiek ideologisch thema. Het is ook een heel breed onderzoeksdomein waar heel veel over geschreven is, ook internationaal. Maar dat sociale mix de leefbaarheid zou verbeteren, is nooit bewezen. Wat wel de leefbaarheid verbetert, is de kwaliteit

van de woningen, de samenwerking van de SHM's met het gemeentebestuur en de welzijnssector, participatie van de bewoners, overleg over de manier waarop de publieke omgeving vorm moet krijgen, het aanpakken van problemen in die publieke ruimte, het niet laten verloederen van de wijk. In al deze aspecten moeten voldoende middelen geïnvesteerd worden. Wonen tussen migranten

## 'Er moeten veel meer sociale woningen worden gebouwd'

met veel kinderen wordt iets heel anders als je woont in een blok die goed geïsoleerd is en waar de kinderen buiten veilig kunnen spelen. Ook de ontsluiting van buurten is belangrijk. Als je een woonwijk in een uithoek van een gemeente aanlegt die slecht ontsloten is en met weinig openbaar vervoer, dan is dat om problemen vragen. Ik geloof wel in sociale mix in die zin: plant uw sociale woningen in binnen gewone wijken en zorg voor een gezonde vermenging van woningtypologieën en van functies binnen de wijk.'

### Zijn er dingen die SHM's beter zouden kunnen doen?

'Tijdens interviews die we in het kader van diverse studies uitvoerden bij SHM's vielen mij grote verschillen in professionaliteit op. Je hebt zeer goede SHM's die op alle vlak-

ken zeer professioneel werken, maar je hebt er ook die beter kunnen. SHM's die niet voldoende hoog scoren, moeten bijbenen en als ze er zelf, op eigen kracht, niet in slagen, moeten ze samenwerken of fusioneren. Systematisch of verplicht fuseren zou ik niet doen. Een kleine SHM met 500 woningen die goed werkt, moet je laten doen. Als we dan op termijn sterke maatschappijen hebben en

ook een duidelijk doelstellingskader vanuit het beleid met ook een duidelijke monitoring van de resultaten (zoals in de prestatiebeoordeling), dan zou de volgende stap moeten zijn dat de SHM's meer autonomie krijgen. Onze regelgeving is veel te gedetailleerd geworden. Ze probeert de sector te sturen door alle details vast te leggen. Het gevolg is ook een uitgebreide controle. We moeten dat afbouwen ten gunste van sturen op eindresultaten.'

### Waarom is nog extra onderzoek nodig?

'We weten nog maar een fractie van wat we zouden moeten weten. Een voorbeeld van wat zeker nog moet onderzocht worden, is de fiscaliteit. Verder pleiten we al lang voor een globale evaluatie van de sociale koop en zou het wenselijk zijn het financieringsstelsel van de sociale huisvesting een keer grondig door te lichten.'

### Meer info?

Via de digitale nieuwsbrief blijf je op de hoogte van publicaties en initiatieven van het Steunpunt Wonen

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

Els Matthysen  
Stafmedewerker communicatie VVH



Intensieve samenwerking. Teams variëren afhankelijk van de opdracht.

### Ervaring Sien sociaal wonen

- Uitwerking programma voor sociaal wonen in het kader van het Limburgse reconversiebeleid (1990-1996)
- Coördinatie van de wijkontwikkeling voor de stad Leuven, voornamelijk in sociale woonwijken (1996-1997)
- Uitbouw van onderzoek rond wonen voor het HIVA (sinds 1998)
- Bestuurslid van de raad van bestuur van de VHM (2000-2006), voorloper van de VMSW
- Als deskundige lid van de Vlaamse Woonraad (sinds 2007)



## ***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



## WERKING VERENIGING **Algemene vergadering VVH**

Op 3 april vond de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering van VVH plaats in Sint-Niklaas. 66 van de 88 leden waren aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd. Tijdens het statutaire gedeelte van de bijeenkomst werd de werking van de koepelorganisatie in 2013 toegelicht en werden de jaarrekening 2013 en de begroting 2014 goedgekeurd. Tijdens het informatieve deel lichtte Pol Van Damme,

secretaris van de Vlaamse Woonraad, de werking ervan toe. Ben Forier, gedelegeerd bestuurder van de VMSW, sprak over het belang van een goede samenwerking tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen, VVH, de VMSW en Wonen-Vlaanderen. 

Sven Van Elst  
Stafmedewerker VVH

### **Vervolgopleiding Omgaan met verbale agressie**

Op 13 mei organiseerde VVH een vervolgopleiding Omgaan met verbale agressie. 14 medewerkers die in 2013 de basisopleiding volgden, namen hieraan deel.

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** 



## COMMUNICATIE TIPS

# Hoe communiceren bij en na oplevering van sociale woningen?

Elk nieuwbouw- of renovatieproject vraagt een communicatiestrategie die aangepast is aan de doelgroep. Kies zorgvuldig de communicatiemomenten en de communicatiekanalen in functie van wie je wil bereiken: de “nieuwe” huurders, de buurtbewoners, de SHM-medewerkers, de raad van bestuur, de pers,... Inspiratie nodig? Enkele sociale huisvestingsmaatschappijen geven tips.

**1 Communicatie als basis van vertrouwen**  
 ‘Volkswelzijn organiseert in haar kantoren een moment waarop de kandidaat-huurders worden uitgenodigd om hun huurcontracten te komen tekenen en kennis te maken met hun nieuwe bureaus. Een tweede kennismaking is voorzien bij de overhandiging van de sleutels waarop ook de bestuursleden en de pers worden uitgenodigd. Dit gaat door in het nieuwe project. In de loop van de eerste maanden van bewoning gaat onze maatschappelijk werker wekelijks langs om problemen snel te kunnen detecteren en de huurders te begeleiden bij hun administratie en om hun vragen over bv. onderhoud te beantwoorden. Hoe vroeger je de problemen kan vaststellen en hoe beter de communicatie is, hoe vlotter de samenwerking verloopt op lange termijn en hoe groter het vertrouwen van de huurder in de SHM zal zijn.’ *Carine Verhelst, directeur Volkswelzijn*

**2 Nieuwe projecten: via het infoblad van de gemeente**  
 ‘Vivendo kondigt nieuwe projecten regelmatig aan via het infoblad van de gemeente. Dit is gratis en wordt door de meeste inwoners gelezen.’ *Koen De Craemer, directeur Vivendo*

**3 Bij de oplevering: via een informatiefolder in de brievenbus**  
 ‘Bij de ingebruikname van een project (zowel nieuwbouw als renovatie) verspreiden we in het kader van vb. een opendeurdag op het grondgebied van de gemeente vaak een brochure (met de uitnodiging voor de opendeurdag).’ *Bart Smets, directeur Eigen Woning, Puurs*

**4 Nodig ook de private buurtbewoners uit**  
 ‘Als we communiceren over een nieuw project, dan nodigen we ook regelmatig de private buurtbewoners mee uit. Zo kunnen zij kennismaken met sociale huisvesting en met onze sociale huurders en kunnen ze hun eventuele vooroordelen bijstellen. Het is dan meestal een informeel gebeuren met een hapje en een drankje, waarbij ook de gemeente, de raad van bestuur, de belangrijkste partners uit de bouwfase en de pers mee worden uitgenodigd. De beslissing om dit al dan niet te doen wordt overlegd met de gemeente.’ *Jo Bollen, directeur SHM Kempisch Tehuis*

**5 Drie maanden na oplevering**  
 ‘Drie maanden nadat de huurders zijn ingetrokken in hun nieuwe woning organiseren wij een avond voor bewoners, pers en de raad van bestuur. Op dat moment zijn de kleine problemen eigen

aan een oplevering van de baan. Belangrijk zijn ook de suggesties rond eventuele bijkomende gemeenschappelijke diensten.’ *Johan Denolf, directeur Izegemse Bouwmaatschappij*

**6 Bewonersvergaderingen voor laagdrempelige communicatie**  
 ‘Enkele maanden na de intrek van alle huurders organiseert De Mandel in nieuwe appartementsgebouwen bewonersvergaderingen zodat huurders elkaar en De Mandel beter leren kennen. We geven uitleg over de praktische kenmerken van het appartementsgebouw (vb. collectieve verwarming), de huurlasten, de huurprijsberekening, het huishoudelijke reglement en stellen de belangrijkste contactpersonen bij De Mandel voor. Om de drempel voor de bewoners te verlagen, vragen wij aan één huurder om alle technische mankementen in de gemeenschappelijke delen door te geven aan De Mandel. Zo hebben andere appartementsbewoners een aanspreekpunt bij de hand en kunnen wij eventuele frustraties bij bewoners vroegtijdig de kop indrukken.’ *Hanne Mistiaen, Dienst Tweezijdig De Mandel* 



## Volgende keer:

Persaandacht voor en na projectrealisatie