

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 27 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2015

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



THEMANUMMER

VROUWEN in sociale huisvesting

Maken vrouwen het verschil als huurder of verhuurder?



- Daniella Somers: “Het maakt niet uit of je in een villawijk of in een sociale woonwijk opgroeit. Wat er wel toe doet, is dat je gelukkig opgroeit”
- VIJF vragen over sociale veiligheid in de woonomgeving



2015: jubileumjaar VVH

INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

Sociaal wonen in een breed Vlaams woonbeleid

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen vierde recent haar 25-jarig bestaan.

Het kader waarin we werken is de afgelopen 25 jaar veel complexer geworden. De sector kende sterke veranderingen. De ooit stalen schotten tussen de koop- en de huursector zijn verroest, net als de strikt afgelijnde werkingsgebieden. Verschillende fusiegolven vonden plaats. Dankzij sociale verhuurkantoren werd een nieuwe vorm van sociaal wonen geïntroduceerd. Ook de samenwerking met andere actoren, zowel publiek als privaat, is meer intens en complex geworden. Evoluties die verre van afgelopen zijn. De beleidsnota van de minister van Wonen voor de komende vijf jaar geeft hier alvast een zekere richting aan.

Onze vereniging zal zoals steeds in constructieve dialoog de gemaakte beleidskeuzes waar nodig trachten bij te sturen, maar minstens ijve-

ren voor een haalbare en praktische vertaling. Maar onze sector botst op zijn limieten. De recepten van een eeuw geleden – de meeste SHM's zijn opgericht in de jaren '20 – zijn niet altijd meer inpasbaar in de huidige context. We moeten "out of the box" durven nadenken over nieuwe manieren om sociaal wonen vorm te geven. 180.000 gezinnen – bovenop de reeds bestaande sociale huurders – hebben nood aan een sociale woning. Meer dan een verdubbeling van ons patrimonium is hiervoor nodig.

Dat kunnen we niet oplossen met oude recepten alleen. Ook niet met gemorrel in de marge aan die recepten. We moeten andere pistes verkennen en dit inpassen in het bredere Vlaamse woonbeleid. Dat kunnen wij nooit alleen oplossen, dat moeten we samen doen, met een doordachte eigendomsondersteuning, een sterke huurmarkt, privaat, publiek en sociaal.

IN DIT NUMMER



4

4

ROOTS

Daniella Somers (50), achtvoudig wereldkampioen boksen, groeide op in een sociale woning in Antwerpen Luchtbal. 'Waarschijnlijk hebben mijn roots, maar ook mijn karakter, ervoor gezorgd dat ik ruimdenkend ben. Iedereen is welkom in mijn bokscub.'



8

DOSSIER vrouwen en sociaal wonen

Is gendergelijkheid nog een issue? In dit dossier belicht Fundamenten de sociale huursector vanuit het gezichtspunt van zijn vrouwelijke sociale (ver)huurders. Wat kenmerkt vrouwelijke sociale huurders en leggen vrouwelijke sociale verhuurders andere accenten dan hun mannelijke collega's?



8

28

VIJF VRAGEN over sociale veiligheid in de woonomgeving

De succesfactoren voor sociale veiligheid in een woonproject: overzichtelijkheid en zichtbaarheid, eenduidige en duidelijke zonering, (on)toegankelijkheid en een aantrekkelijke omgeving.

24

VLEM

Stopzetten subsidies maakt sociale koopwoningen onbetaalbaar.

21

ACTUEEL

Sloop de muur rond sociale huisvesting.



En verder ...

- 27 MAO - Schaalvergroting: de knuppel in het hoenderhok of een reis in het ongewisse?
- 30 Zitpenningen als baten van professionele aard.
- 31 VVH viert 25-jarig bestaan.

Colofon

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

Werkten mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Vanessa Vens, Karin Wouters, Martine Derde, Myriam Indenkleeft, Jeanique Van Den Heede, Irène Rauch, Sarah de Smedt, Nathalie Vermeulen, Patrick Vercruysse, Stefanie Vandenaabeele, Chris Anseeuw.

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1-8, p.10-18, p.22, p.31), Patrick Vercruysse (p.21, 23), Woonmaatschappij IJzer & Zee en SHM De Mandel (p.24), VMSW (p.28)

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

"Niets uit deze uitgave mag worden gereproduceerd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, elektronische drager of welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever."



DANIELLA SOMERS, WERELDKAMPIOEN BOKSEN

“Hoewel de sociale woningen vernieuwd zijn, voel ik nog eenzelfde energie en warme sfeer als vroeger”



Luchtbal 1969: Daniella (6) met ouders en broer in ouderlijk huis.

Daniella Somers (50) groeide op in een sociale woning in Antwerpen. Met acht wereldtitels in het kickboksen en Engels boksen verwierf ze internationale bekendheid. Fundamenten ontmoet Daniella in haar bokscub in Merksem waar ze lesgeeft. Een sympathieke, positieve en pragmatische vrouw die van aanpakken weet. ‘Ik ben opgegroeid in de Bristolstraat nummer 20, in de “huizekes” van de Luchtbal (Antwerpen). Omdat mijn vader jong gestorven was, stond mijn moeder er met vier kinderen alleen voor. Mijn jongste broer woonde in een instelling. Mijn moeder heeft geprobeerd om voor hem te zorgen, maar dat was door zijn zware handicap niet haalbaar.’

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Hoe was het om in een sociale woonwijk op te groeien?

‘Ik heb een fantastische jeugd gehad. Het was een heel toffe buurt, een wijk vol leven. We speelden vaak op straat. De woningen waren gebouwd rond een binnenplaats met veel groen en een blauwbetegeld zwembad. VLAM-reglementeringen en verplicht toezicht bestonden nog

‘Ik had een warme thuis en woonde in een toffe buurt’

niet. Het was de absolute vrijheid. Er woonden in onze wijk – toen recent gebouwd – veel gezinnen met jonge kinderen die ook in de wijk naar school gingen. Het samenhangsgevoel was uniek. Iedereen zat nog buiten op straat. Mijn broer zegt altijd: (lacht) “We groeiden op met een jojo zonder koordje. We hadden een fiets en dat was het.”

Waar heb je daarna gewoond?

‘Op mijn achttiende kocht ik samen met mijn toenmalige man een privéwoning in Merksem (Antwerpen). We waren jong en onbezonnen en hadden het moeilijk om de eindjes aan elkaar te knopen. Ik heb altijd hard moeten werken om mijn huis en mijn auto af te

betalen. Tien jaar geleden ben ik hertrouwd en nu woon ik samen met mijn vrouw en onze drie kinderen in een eigen huis in Sint-Job. Ik heb een goed leven. Onze kinderen komen uit een heel ander milieu dan ik toen. Maar ik heb nergens spijt van. Ik had een warme thuis en heb nog steeds een fijn contact met mijn moeder en mijn broers.’

Kom je nog af en toe op de Luchtbal?

‘Mijn moeder woont nog in de wijk, maar niet meer in het ouderlijke huis. Omdat de volledige wijk momenteel vernieuwd en opgevoerd wordt, is ze een vijftal jaar geleden noodgedwongen moeten verhuizen naar de paalblokken. Ze is tachtig jaar intussen.’

Hebben je roots jouw carrière beïnvloed?

‘Ik was sowieso een haantje de voorste. Omdat ik voor alles moest vechten en alles zelf moest verdienen, heb ik een sterke “drive” ontwikkeld. Ook omdat ik mijn vader op

mijn elf jaar verloren ben – ik was een papa’s kindje – en zijn dood niet kon plaatsen, heb ik vele jaren gevochten. Boksen bleek daarna een ideale uitlaatklep te zijn.’

Hoe ben je met boksen in aanraking gekomen?

‘Ik ben pas op mijn 20^{ste} beginnen trainen met kickboksen en daarna ben ik overgestapt op Engels boksen. Maar ik heb van jongs af aan veel gesport: judo, karate, voetbal, baseball,... Ze zeggen altijd dat de sport jôu kiest en niet andersom. Als ik zo goed had kunnen tennissen als dat ik kon boksen, dan was ik beginnen tennissen. Boksen is best wel een harde wereld.’ ▶

Hoe was het als vrouw in de bokswereld?

'Als vrouw heb je het in een mannelijke bokswereld niet gemakkelijk, zeker niet dertig jaar geleden. Maar op de training werd ik onmiddellijk aanvaard. Ik was "one of the boys". "What you see is what you get", weet je (lacht). Als kind schreeuwde ik moord en

In 2000 ben je gestopt met boksen. Wat was de aanleiding?

'Ik ben gestopt op mijn hoogtepunt. Ik was toen 35 jaar en ik had acht wereldtitels. Als vrouw word je niet rijk van boksen. Bovendien is het geen gezonde sport. Geen enkele topsport trouwens. Vooral de stoten op je

als schaken tegen de tijd, alleen kunnen wij de tijd niet stopzetten. Het is actie versus reactie, onmiddellijk inschatten wat je tegenstander zal doen.'

Hoe sta je in het leven?

'Ik mag niet klagen. Ik heb een goed leven en toch is mijn leven ook op allerlei vlakken een strijd. Ik geloof dat ieders pad is uitgestippeld. Je ontdekt je weg enkel door te vallen en weer op te staan. Ook in mijn bokscub loopt het niet altijd van een leien dakje. De huur van de accommodatie, bij een privé-verhuurder, is een constante strijd.'

Heb je een levensmotto?

'Mijn levensmotto is: "het glas is halfvol". Ik ben van nature heel positief ingesteld. Ik ben een optimist. Ik heb het moeilijk met mensen die de dingen altijd zwart inzien, klagers of mensen die op voorhand panikereren. Je kan veel met humor oplossen.'

Welke kracht kan een sociale huurder putten uit jouw succes?

'Het maakt niet uit of je in een villawijk of in een sociale woonwijk opgroeit. Wat er wel toe doet, is dat je gelukkig opgroeit.'

Kan sport positief bijdragen aan de sfeer in een woonwijk?

'Samen voetballen versterkt het wijkgevoel. Maar ook boksen, een laagdrempelige sport, kan jongeren de nodige houvast bieden. Doordat jongeren van diverse origine met elkaar trainen, hangen ze binnen de wijk ook sterker aaneen. Ik probeer mijn mannen op te voeden zoals een goede huismoeder haar kinderen opvoedt.'

Wat is het effect van boksen op hun gedrag in de wijk?

'Er wordt opgevolgd dat wat ze leren in de bokscub niet op straat wordt toegepast. We

zijn een sport die je enkel in een bepaalde omgeving beoefent. Als ze zich daar niet aan houden, worden ze geschorst, wat gelukkig uiterst zelden voorkomt. Integendeel. Ik heb een jongen in mijn club gehad die vaak vocht op school, maar sinds zijn vader hem liet trainen in de bokscub, was het vechten op school gedaan. Boksen is een gezonde uitlaatklep voor opgekropte agressie. Ook leren we hen om respect te hebben voor anderen. Door personen van een verschillend kaliber met elkaar te laten trainen, leren we hen respect en controle aan.'

Hebben ze daardoor ook meer respect voor wie anders is?

'Voor mij geldt dat in ieder geval. Waarschijnlijk hebben mijn roots, maar ook mijn karakter, ervoor gezorgd dat ik heel ruimdenkend ben. Iedereen is welkom in mijn bokscub. Ik ben sociaal begaan en wil niemand uitsluiten. Ik heb ooit voor de stad moeten tellen hoeveel verschillende nationaliteiten er boksen in mijn club. Het waren er 32. De leeftijd varieert tussen 6 en 60 jaar.'

Heb je nog een droom, 14 jaar na je carrière?

'Ik droom van een chique bokszaal. (lacht) Mijn bokscub, the Bulldogs, bestaat 22 jaar. Ik heb mijn bokscub tijdens mijn profcarrière

Wat wens je mensen toe die in een sociale woning wonen?

'Ik hoop dat ze het even goed hebben dan dat ik het vroeger in de sociale woonwijk heb gehad. Hoewel de tijdsgeest veranderd is, zie ik ook dat er heel wat initiatieven worden genomen om mensen terug meer bij elkaar te brengen. Mijn moeder woont nog altijd op de Luchtbal en sinds kort zijn ze bij haar in de buurt gestart met tuintjes waar mensen iets mogen komen planten. Dat is een tof initiatief waarbij bewoners van diverse culturen samenwerken. Elke cultuur heeft zijn positieve aspecten. Je kan veel leren van elkaar, maar je moet er wel voor openstaan.'

En specifiek voor vrouwen in sociale huisvesting?

'Ik denk dat er sowieso noden zijn, nu meer dan ooit, omdat iedereen veel meer op zichzelf is. Als alleenstaande moeder heb je het vooral financieel moeilijk. Dat begint al van kleins af aan met de kinderopvang en later zijn er dan de schoolreizen en de schoolboeken,...'

Tot slot een laatste vraag: sport je nog?

Ik train nog twee keer per week. Ik geef ook bokstraining in mijn club. Daarnaast ga ik samen met mijn vrouw naar de dansschool. Dat is iets wat we samen doen. ■

'Waarschijnlijk hebben mijn roots ervoor gezorgd dat ik heel ruimdenkend ben'

brand wanneer ik een rokje moest dragen. Mijn moeder dreigde er altijd mee om me naar een uniformschool te sturen en de angst voor een rokje was genoeg om mij binnen de lijntjes te laten lopen (lacht). Ik wilde altijd sporthumaniora doen, maar ik studeerde niet graag. Op aanraden van het CLB ben ik iets met mijn handen gaan doen en ben ik naar de kokschool gegaan. Maar het bloed kruipt toch waar het niet gaan kan. Daarom heb ik nadien nog mijn sportdiploma's aan de Vlaamse Trainersschool (BLOSO) behaald.'

Hoe is je bokscarrière begonnen?

'Ik heb vrij snel voor een profcarrière gekozen. Ik was al wel op hoog niveau aan het boksen, maar ik combineerde boksen eerst met werken in de horeca. Als bokser in een deftig restaurant opdienen met een dik oog of een kapotte lip, dat was niet evident. Gelukkig was mijn baas vrij tolerant.'

Je bokste vaak wedstrijden in Amerika. Heb je daar ook gewoond?

'Omdat mijn zoon net geboren was en zijn vader in België als bankdirecteur carrière maakte, was verhuizen geen optie. Wel heb ik drie jaar onder co-management gebokst van Don King, de manager van Mohammed Ali en Mike Tyson.'



Je moet niet agressief zijn, je moet slim zijn.

hoofd kunnen gevaarlijk zijn. Mijn zoon was toen zeven jaar en ik wilde hem gezond kunnen opvoeden. Mijn hersenen zijn momenteel nog helemaal intact en anders heb ik een geldig excuus.' (lacht)

Werd je het niet beu, alsmaar slaag krijgen?

'Slaag krijgen is een noodzakelijk kwaad dat verbonden is aan de sport. De essentie is slagen uitdelen. Eigenlijk is het meer dan dat: het is de opening zoeken. Boksen doe je met je hersenen. Het is als schaken met je handen: je denkt terug, je denkt vooruit. Het is



ALLEENSTAANDE VROUWEN MET KINDEREN ZIJN EXTRA KWETSBAAR

Dossier vrouwen en sociaal wonen: maken vrouwen het verschil als huurder of verhuurder?

DOSSIER



Is gendergelijkheid nog een issue? Fundamenten belicht de sociale huursector vanuit het gezichtspunt van zijn vrouwelijke sociale (ver)huurders. Wat kenmerkt vrouwelijke sociale huurders en leggen vrouwelijke sociale verhuurders andere accenten dan hun mannelijke collega's? Fundamenten praat met verschillende sociale huurders én directeurs van SHM's: Vanessa Vens (De Oostendse Haard), Karin Wouters (WoninGent), Martine Derde (Woonpunt Mechelen), Myriam Indenklee (Nieuw Dak) en Jeanique Van Den Heede (Vlaamse Ardennen). Wat zijn hun uitdagingen? Hoe onderscheiden ze zich?

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

INHOUD DOSSIER

- 9 Profiel vrouwelijke sociale huurder
- 13 Projecten voor vrouwelijke sociale huurders
 - Sociale veiligheid
 - Opvang en woontraining voor vrouwen
 - Familiesalon
 - Noodkinderopvang
 - Vrouwenverenigingen
- 18 Profiel vrouwelijke sociale verhuurder
 - Sociale huurder wordt sociale verhuurder: het verhaal
 - Vrouwelijke sociale verhuurders: andere accenten?

PROFIEL VROUWELIJKE SOCIALE HUURDER

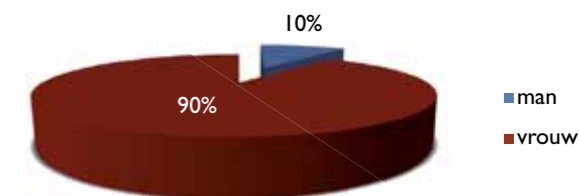
Het aandeel van tweeoudergezinnen vermindert. In 55% van de Vlaamse sociale woningen wonen éénoudergezinnen met of zonder kinderen. (*) Deze gezinsverdunding treft vooral alleenstaande vrouwen met kinderen. Zij komen

het vaakst in de meest kwetsbare positie terecht. Een sociale woning geeft hen de nodige financiële ademruimte. Alleenstaande moeders met kinderen vertegenwoordigen gemiddeld 90% van de éénoudergezinnen met kinderen. ►

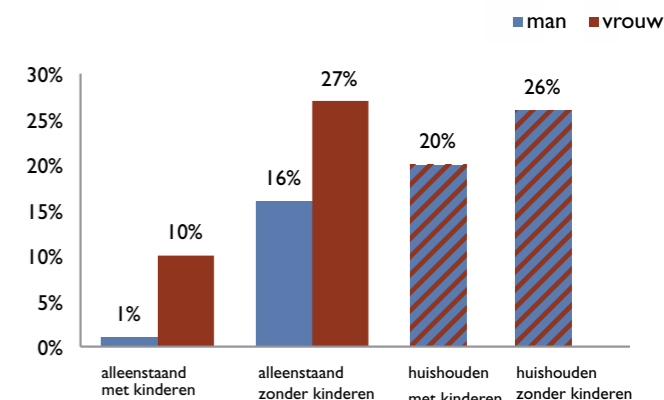
(*) Bron: VMSW

Profiel Vlaamse sociale huurder

Alleenstaanden met kinderen



Gezinssituatie per geslacht



Bron: VMSW

DOSSIER

‘Vrouwen engageren zich sneller dan mannen in een lokale sociale werking’

Alleenstaande vrouwen met kinderen hebben het moeilijk

Martine: ‘Bij Woonpunt Mechelen is 64% van de sociale huurders alleenstaand of alleenstaand met kinderen. Vooral de alleenstaande moeders hebben het moeilijk om de eindjes aan elkaar te knopen. Vaak moeten ze kiezen tussen buitenshuis werken en de opvang voor de kinderen geregeld krijgen of thuis blijven voor de kinderen met een lager vervangingsinkomen als gevolg.’ **Jeanique:** ‘Doordat zij vaak zijn thuisgebleven voor de opvoeding van de kinderen hebben zij het extra moeilijk om terug te keren naar de arbeidsmarkt.’ **Vanessa:** ‘Ook in Oostende en Bredene wonen zeer veel alleenstaande vrouwen die leven in moeilijke situaties. Vrouwen die problemen hebben met hun ex-partner (stalking) proberen we bijvoorbeeld in het kader van gezinsuitbreiding te muteren naar een woning in een andere wijk.’ Het verhaal van sociale huurder Lindsey over haar nieuwe start op p.11 is hiervan een mooi voorbeeld. ‘Wanneer vrouwen met kinderen een sociale woning krijgen toegewezen, wijzen we hen op het belang van hun financiële onafhankelijkheid: een kwalitatieve woning tegen een betaalbare prijs voor zichzelf en hun kinderen.’ **Karin:** ‘We merken dat in Gent alleenstaande vrouwen die een relatie hebben vaak niet willen dat hun partner komt inwonen of dat ze zelf niet bij hun partner willen gaan wonen. Enerzijds willen ze dat niet omdat hun vervangingsinkomen dan daalt, zodat er een zekere financiële afhankelijkheid ontstaat, maar anderzijds ook omdat zij beseffen dat ze op het gebied van huisvesting in de problemen zouden kunnen komen indien deze relatie op de klippen zou lopen.’

De kracht van vrouwelijke sociale huurders: onderhoud, solidariteit, engagement, contacten leggen

Martine: ‘Bij de meeste vrouwelijke huurders merken we dat ze hun woning goed onderhouden. Vermoedelijk ligt dit in de aard van het beestje. Een groot deel van deze doelgroep is zich bewust van de waarde van een sociale woning en beseft waar ze financieel zouden staan indien ze een privéwoning zouden moeten huren. Daarom doen zij hun uiterste best om hun woning te kunnen behouden. Het onderhoud en de inrichting is dan ook helemaal anders dan bij de meeste alleenstaande mannen. We merken ook wel een hoge graad van solidariteit tussen hen. Vrouwen zullen sneller in de bres springen voor een buur in nood.’

‘Een sociale woning tegen een betaalbare prijs helpt je leven terug op het juiste spoor’

Karin: ‘Vrouwen engageren zich sneller dan mannen in een lokale sociale werking. Zo is er in de wijk Nieuw Gent “Koeture local”, een groep van zowel allochtone als autochtone vrouwen die met steun van de stedelijke buurtwerking samenkomt om kledij te herstellen of om te

vormen tot een ander kledingstuk. Vrouwen zijn in deze wijk bijvoorbeeld ook actief in het project Volkstuintjes en op de school van de kinderen, waardoor ze een groter netwerk hebben.’ **Myriam:** ‘Vaak lopen de contacten met onze huurders via de vrouwelijke huurders, vooral als het gaat om samenleven, beheer van gemeenschappelijke delen en gezamenlijke initiatieven van huurders en SHM.’

Kwetsbaarheden?

Karin: ‘Voor alleenstaande moeders is het vaak zeer moeilijk om met één inkomen rond te komen. Zij moeten daarbij (het zoeken naar) werk combineren met de zorg voor het gezin en het huishouden, wat absoluut geen evidentie is.’ **Martine:** ‘Doordat ze alleen instaan voor de opvoeding van de kinderen, zijn ze extra kwetsbaar en zijn ze vaker eenzaam. Ze cijferen zich overdag weg voor hun collega’s of hun kinderen en voelen zich ’s avonds dikwijls alleen. Op zo’n momenten komt de nood aan een partner én aan aan-

dacht naar boven. We zien bij een aantal onder hen, zonder te veralgemenen, dan ook een frequente wissel van losse partners. Bij autochtone vrouwen zien we soms iets meer een vlucht naar genotsmiddelen (vooral alcohol) en medicatie.’



En allochtone vrouwen?

Martine: ‘De meeste allochtone vrouwen binnen onze SHM zijn huisvrouwen van Marokkaanse afkomst. Ze onderhouden de woning, zorgen voor de opvang en opvoeding van de kinderen en runnen het huishouden. Het zijn per definitie ééninkomensgezinnen die heel dankbaar zijn dat ze een sociale woning kunnen huren. De vrouwen rekenen regelmatig op andere vrouwen om samen boodschappen te doen, de kinderen op te vangen of te tolken. Deze vrouwen zijn dikwijls de taal niet machtig en hebben begeleiding en ondersteuning nodig om bepaalde (administratieve) zaken te begrijpen. Zij leven binnen hun eigen peergroep en hebben weinig tot geen contact met andere, autochtone bewoners. Het risico op isolement is hier groot. Hen stimuleren en motiveren om Nederlands te leren is uitermate belangrijk voor hen om vlotter te kunnen communiceren en om te begrijpen waar hun kinderen mee bezig zijn.’

Sociale woning als nieuwe start

Vanessa: ‘Door vrouwen die in moeilijke situaties verkeren een sociale woning aan te bieden tegen een betaalbare prijs én met ruimte voor de kinderen, kunnen zij hun leven terug op het juiste spoor krijgen. Over hun woning hoeven ze zich dan alvast geen zorgen meer te maken.’ **Jeanique:** ‘Voor kandidaat-huurders is de wachttijd soms lang, maar eens ze een sociale woning hebben, zijn ze zeer tevreden omdat de lagere huurprijs hen financiële ademruimte geeft.’ ▶

Woning als nieuwe start

Lindsey (33) heeft sinds zes maanden een nieuwe stek. Ze overwon haar drugsverslaving en is intussen vijf jaar clean. Door problemen met een ex-partner werd de situatie in haar vorige woning onhoudbaar voor het gezin en de bureu. Toen haar derde kind geboren werd, kon Lindsey muteren van een appartement in een torenflat naar een woning in een andere wijk. Een nieuwe start op alle gebied.



‘Ik heb mijn kinderen terug thuisgebracht.’

Nieuwe start

‘Het is hier fijn wonen. De kinderen kunnen hier vrij spelen. De mensen zeggen goeie-dag op straat en ze veroordelen mij niet.’ ‘Dankzij mijn verleden, heb ik leren vechten. Ik heb mijn kinderen terug thuisgebracht. Ze hebben nu elk een eigen kamer. De nieuwe omgeving doet ons deugd. De bedreiging van mijn ex-partner is weg. Enkel mensen die mij sociaal ondersteunen, kennen mijn adres.’

‘De woning gaf me een eerste duwtje in de rug waardoor ik verder kon met mijn leven, weg van mijn problemen’

Financiële ademruimte

‘Doordat ik deze woning kan huren, heb ik veel meer financiële ademruimte dan toen ik in een privéappartement woonde. Ik sta nog wel onder budgetbeheer, maar nu heb ik ook geld om kleren voor de kinderen te kopen, mijn huis in te richten en activiteiten voor de kinderen te betalen. Voor het onderhoud van mijn woning volgt Linda van de sociale dienst mijn situatie mee op. Linda wijst me erop als ik meer moet kuisen, afwassen,... Als ik weet dat ze komt, ruim ik extra op. Meestal is het in orde, maar ik heb nog moeilijke momenten. Gelukkig kan ik af en toe ook beroep doen op poets- en klusjesdiensten.’

Toekomst

‘Dit huis geeft me de kans om mijn leven terug in handen te nemen. Ik overweeg zelfs om te gaan studeren voor opvoedster. Ook zou ik willen sparen om dit huisje te kunnen kopen indien er een koopoptie op zou zijn. Ik wil het liefst in deze wijk blijven wonen. Ik wens voor mijn kinderen een warm gezin. Hier heb ik echt het gevoel dat ik opnieuw kan beginnen, zonder dat mensen oordelen over mijn verleden.’



In 2002 emigreerde Fatiha Fasli (44) samen met haar Egyptische man vanuit Marokko naar België. Na haar scheiding - haar dochter Amira (10) was net geboren - moest ze haar leven van nul opbouwen.



Drie generaties vrouwen onder één dak

Nederlandse les

'Na mijn echtscheiding schreef ik me in voor een sociale woning en volgde ik Nederlandse les en bijscholingscursussen. Na een tijdelijke baan bij het OCMW als arbeidersbegeleider werk ik momenteel halftijds in een rusthuis.' 'Toen mijn moeder (80) ernstig ziek werd, kreeg ik toelating van De Oostendse Haard om mijn zorgbehoevende moeder in huis te nemen.' 'Als alleenstaande moeder is het zwaar om alles te combineren: het huishouden, de opvoeding van mijn dochter en de zorg voor mijn moeder, maar ik ben heel blij met mijn sociale woning. Dankzij de drie slaapkamers hebben we de nodige rust en privacy.'

Contacten en integratie

'Ik ben een gelovige persoon, maar om beter te kunnen integreren, kies ik er bewust voor om geen hoofddoek te dragen.'

Zorgzaam voor de woning

'Hoewel ik slechts deeltijds werk, slaag ik erin om, dankzij de gunstige huurprijs van mijn woning, net rond te komen. Ik ga niet op café, ik drink en ik rook niet, maar ik investeer mijn geld in mijn familie en de inrichting van mijn huis.' 'Ik zal niet snel opnieuw trouwen want ik wil mijn huis niet verliezen. Ik heb er te hard voor gewerkt en we wonen hier heel graag.'



PROJECTEN VOOR VROUWELIJKE SOCIALE HUURDERS

Sociale veiligheid

Belang van sociale veiligheid neemt toe

Door de steeds groter wordende groep van (alleenstaande) vrouwen met of zonder kinderen, neemt het belang aan sociale veiligheid(*) toe. Onveiligheid, of het gevoel hebben dat het onveilig is in de buurt, kan ervoor zorgen dat mensen worden belemmerd in hun sociale bezigheden. Werken aan sociale veiligheid heeft een effect op het "zich goed voelen". Fietsenstallingen met tralies geven inkijk vanop de straat zodat niemand er zich kan verstoppen of er afval kan dumpen in een donker hoekje. Afval stimuleert het subjectieve gevoel van onveiligheid. Ondergrondse parkings deels bovengronds voorzien, stelt bewoners overdag meer op hun gemak doordat er daglicht binnen valt. En waar vroeger fietsenstallingen en afvalbergingen vaak in de kelder lagen, worden deze ruimtes meer en meer geïntegreerd in de bovengrondse ruimte.

(*) De bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar van menselijk handelen in de openbare ruimte.

Wijkmeesters en maatschappelijk assistenten voor sociale veiligheid op maat

Myriam Indenkleeft, directeur van Nieuw Dak in Genk: 'De richtlijnen in de "ABC" over sociale veiligheid vullen we aan met onze eigen "richtlijnen voor ontwerpteam" die we opmaakten op basis van onze ervaringen en

bevindingen. Omdat sociale veiligheid aan belang toeneemt, wordt dit thema extra bewaakt door onze wijkmeesters en maatschappelijk assistenten (MA's). Doordat zij dagelijks in de wijken en appartementsgebouwen aanwezig zijn, kennen ze de noden en verbeterpunten. Bij de evaluatie van projecten worden naast hun vaststellingen ook de noden van de huurders ingebracht bij de herwerking van de richtlijnen. Daarnaast worden de wijkmeesters en MA's ook geconsulteerd bij de bespreking van het voorontwerp. Zij gaan dan specifiek voor het project alles wat te maken heeft met sociale veiligheid na, zoals de nood aan vandalismebestendige verlichting of een doorzichtige omheining rond de fietsenberging. ►



Sociale veiligheid op maat door wijk- en projectervaring.



Opvang en woontraining voor vrouwen

Nieuw Dak in Genk realiseert sinds 2014, met het CAW en het OCMW, in een regelluww kader een proefproject Wonen–Welzijn rond de opvang en woontraining van vrouwen. Het proefproject Aardlaan Genk (4 studio's en een gemeenschappelijke ruimte) biedt opvang aan vrouwen met relatieproblemen in combinatie met andere moeilijkheden. Fundamenten praat met Myriam Indenkleeff, directeur Nieuw Dak.

Myriam: 'Het project "opvang en woontraining" (vier studio's) vormt een geheel met het project van CAW Limburg "opvang van vrouwen in een crisissituatie". Voor dit laatste project verhuurt Nieuw Dak aan CAW Limburg (buiten sociaal huurstelsel) twee woningen in de onmiddellijke nabijheid van de vier studio's. Deze studio's worden verhuurd (voorlopig in het regelluww kader van de experimenten Wonen – Welzijn) voor een beperkte duur aan vrouwen die uit een crisissituatie komen (residentiële opvang).'

'Doorstroomtraject begeleidt kwetsbare vrouwen vanuit opvang naar zelfstandig wonen'

'Op de eerste plaats bieden we die vrouwen onderdak en geven we hen gedurende maximum één jaar de kans om hun woonvaardigheden naar zelfstandig wonen te trainen. Het project geeft hen de tijd en de mogelijkheid om terug zelfstandig te kunnen functioneren, door hen al de zekerheid te geven van een comfortabele, zij het slechts tijdelijke woonst. De ondersteuning en de woontraining hierbij gebeuren door CAW Limburg. Bij de woontraining werken zij rond thema's zoals *waar ga ik wonen, hoe wil ik wonen en hoe geef ik dat vorm?* Het zoeken naar een definitieve verblijfplaats is een vast onder-

deel van de begeleiding, naast de specifieke vragen en noden van elke individuele vrouw.' 'We hebben de vrouwen bewust niet het statuut van "sociale huurder" gegeven om enerzijds het tijdelijke karakter van dit project te benadrukken en anderzijds de doorstroom te kunnen faciliteren met een huursubsidie en een installatiepremie. Zij betalen maandelijks een all-in verblijfskost. De stuurgroep, waarin Nieuw Dak en CAW samenwerken, beslist elke maand of het verblijf verlengd wordt of niet. De vrouwen kunnen uitstromen naar een sociale woning of een woning huren bij een SVK of op de private markt.'

Huur- én begeleidingsovereenkomst

'De toewijzing gebeurt door de stuurgroep, dus in samenspraak tussen Nieuw Dak en het CAW. De basis voor de toewijzing is een door het OCMW uitgewerkt competentie-screeningsinstrument, dat de noden en behoeften van de kandidaat-huurder duidelijk bepaalt. Met als resultaat: een goede match tussen de kandidaat-huurder, de woning en de begeleiding. De toewijzing gebeurt uiteraard conform de regel-

geving. Er wordt een huurovereenkomst afgesloten, en tegelijk ook een begeleidingsovereenkomst. Nieuw Dak zorgt voor de woonst, het CAW voor de ondersteuning.'

Uitdagingen voor dit project?

'De uitdaging ligt in de doorstroom van de vrouwen, op het moment dat ze er zélf klaar voor zijn, naar de private of sociale woonmarkt. Om de doorstroming (en ook de instroming) naar de meest geschikte woning en een efficiënte woonbegeleiding te realiseren, wordt ook weer het competentie-screenings-instrument ingezet.' ►



Ik durfde niet meer alleen te zijn

Marie-Rose (53) woont sinds mei samen met drie andere vrouwen in de Aardlaan in Genk. 'Eind vorig jaar heb ik in een paniekvlaag 48 pillen genomen. Na mijn herstel in het ziekenhuis woonde ik een tijdje in een vrouwenhuis. Om te leren zelfstandig te wonen, ben ik

ding. Ze helpen mij ook bij het zoeken naar een woning wat met mijn laag inkomen niet evident is. Ik wil graag in de buurt van mijn familie wonen die ik sinds mijn echtscheiding heb teruggevonden. Maar omdat ik daar de laatste zes jaar geen drie jaar gewoond heb (*) en omdat de wachttijden voor éénslaapkamerwoningen behoorlijk lang zijn, kan ik

'Ik heb na mijn echtscheiding alles terug moeten leren: het alleenzijn, mijn administratie'

naar dit huis verhuisd. Na mijn echtscheiding durfde ik niet alleen te zijn of alleen de bus te nemen. Ik had samen met mijn ex-man een eigen zaak in Wallonië, een country- en westernsaloon waar we eten serveerden en waar ik ook dansles gaf. Nadat we ons huis zijn kwijtgeraakt, zijn bij mijn ex-man de stoppen doorgeslagen en heeft hij deze tegenslag op mij uitgewerkt. Ik heb na mijn echtscheiding stap voor stap alles terug moeten leren: het alleenzijn, maar ook mijn administratie in orde brengen. Daarvoor krijg ik nu extra begelei-

enkel blijven zoeken naar een woning op de privémarkt. Of ik contact heb met de andere vrouwen? We steunen elkaar. Soms gaan we samen naar de voedselbank en koken dan samen, maar meestal koken en eten we alleen want anders leren we niet om alleen te leven.'

(*) *Optionele voorrangsregel voor inwoners uit het werkgebied.*

Familiesalon, enkele vrouwen getuigen:

"Ik vind het hier gezellig. Ik voel me hier op mijn gemak. Ik kan hier even op adem komen, weg van mijn persoonlijke gedachten en zorgen. Soms krijg ik hier ook nieuwe energie en voel ik me minder triest."

"Hier kan ik gelijkgestemden ontmoeten. Hier maakt het niet uit of je jong, oud, rijk of arm bent. Iedereen heeft kinderen en er wordt geluisterd naar jouw verhaal."

Het familiesalon: op adem komen

In twee grote sociale woonwijken in Oostende (De Vogelwijk en De Nieuwe Stad) investeert De Oostendse Haard via Samenlevingsopbouw in projecten rond (vrouwen)netwerken. Het Familiesalon is een wekelijkse ontmoeting voor ouders met kinderen uit de wijk. Vanessa: 'Via het Familiesalon spelen we in op de solidariteit tussen vrouwen. En deze inspanningen werpen na al die jaren hun vruchten af. Vlaamse en allochtone vrouwen vermengen zich gemakkelijk in vrouwengroepen.'

Ouders als onderzoekers

Uit het project "Ouders als Onderzoekers" in 2012 bleek dat een meerderheid van de gezinnen in de wijk vragende partij was voor ontmoetingsmomenten voor gezinnen. Tineke Decroos, maatschappelijk werker van Samenlevingsopbouw vertelt: 'Het salon is open tussen 13 en 18u. Vóór 16u kunnen mama's hun hart luchten en over persoonlijke zaken praten zonder dat de kinderen er bij zijn. Na 16u is er ruimte voor de kinderen en eten we samen. De gezinnen vinden het belangrijk dat de kinderen ook welkom zijn en dat ze hier tijd kunnen doorbrengen als gezin. Naast de ondersteuning van Samenlevingsopbouw wordt het salon praktisch gerund door vrijwilligers, enkele sociale huurders uit de buurt. Zij zorgen voor koffie en een lekkere hap én houden het lokaal huiselijk, netjes en georganiseerd. Via een kledijhoek kunnen mama's er ook kledij uitwisselen.'

Financiële en inhoudelijke ondersteuning

'De Oostendse haard stelt de ruimte voor het Familiesalon en de huisvesting van Samenlevingsopbouw gratis ter beschikking. Voor de broodnodige werkingsmiddelen kon Samenlevingsopbouw, naast de De Oostendse Haard, ook rekenen op het agentschap Jongerenwelzijn. Daarnaast werken ze samen met Ontmoetingshuis Oostende, dat

tweewekelijks een beroepskracht naar het Familiesalon detacheert. Zo weet Samenlevingsopbouw, die het project aanstuurt, zich wekelijks versterkt met een expert ter zake. Het Familiesalon bestaat 2 jaar.'

Noodkinderopvang voor buurtbewoners



OKiDO Stekelbees is gehuisvest in een sociale woning van Woonhaven, in het hart van een sociale woonwijk in Antwerpen Kiel. Nikki Beckx van OKiDO: 'Wij bieden tijdelijke, dringende of occasionele kinderopvang voor buurtbewoners. Die kan om verschillende redenen nodig zijn: een sollicitatie, een opleiding, een startende tewerkstelling of een medische of sociale reden. OKiDO Stekelbees Kiel richt zich enkel tot ouders die (nog) niet terecht kunnen bij de reguliere kinderopvang. We zijn een laagdrempelige kinderopvang en een luisterend oor voor ouders met problemen of vragen over opvoeding of administratie.'

Vrouwenverenigingen voor integratie van sociale huurders

Voordat Jeanique Van Den Heede directeur werd bij SHM Vlaamse Ardennen, werkte ze zes jaar voor Femma, een socio-culturele belangenvereniging voor vrouwen. Fundamentele vroeg haar welke rol vrouwenverenigingen kunnen spelen bij de integratie van sociale huurders.

'Een vrouwenvereniging of welke socio-culturele organisatie ook, laat mensen uit hun dagdagelijkse pad stappen om samen met anderen dingen te doen. Als je erin slaagt die doelgroep van kwetsbare vrouwen samen te brengen in het kader van specifieke activiteiten, dan help je hen een netwerk op te bouwen. Doordat ze mensen leren kennen, haal je hen uit hun isolement. Ze kunnen ervaringen delen en dat geeft hen een uitlaatklep. Binnen het socio-culturele werk kunnen mensen ook competenties ontwikkelen waardoor hun zelfwaarde en zelfredzaamheid toeneemt. Of het nu een Vlaamse of een allochtone vrouw is, mensen voelen soms drempels om ergens naartoe te gaan. Hen persoonlijk uitnodigen voor een activiteit geeft meestal de beste resultaten.

Als vrouwenorganisatie wil je dat een beleid vrouwen kansen geeft, financiële onafhankelijkheid meer stimuleert en dat alleenstaande vrouwen dezelfde kansen krijgen. ►

PROFIEL VROUWELIJKE SOCIALE VERHUURDER

Sociale huurder wordt sociale verhuurder: het verhaal

Vanessa Vens (45), directeur van De Oostendse Haard woonde als kind met haar ouders en haar zus in het eerste inbreidingsgerichte project van De Gelukkige Haard in Oostende. Als geen ander kent zij de leefwereld van de sociale huurder én die van de sociale verhuurder.

Sociaal wonen als remedie tegen armoede?

Vanessa: 'We hadden het thuis niet breed. Zo hebben we ook nooit een auto gehad. Daar was geen geld voor. Mijn vader was ambtenaar en mijn moeder werkte deeltijds als kapster. Huren op de privémarkt was toen net als nu, heel duur. Toen mijn vader hoor-

nen zitten en het heel moeilijk hebben om met de geïnformatiseerde maatschappij mee te kunnen. We komen niet allemaal gelijk aan de start. We hebben dingen meegekregen. Soms kunnen we die zelf ontplooiën, maar soms moet het ook getriggerd worden. Dat is niet voor iedereen gelijk.'

Waar ben je het meeste dankbaar voor in verband met de sociale woning waar je opgroeide?

'Voor de eerste keer in mijn leven kreeg ik een slaapkamer voor mij alleen. Omdat ik in een sociale woning woonde en ik vaak met mijn vader mee naar vergaderingen van De Gelukkige Haard ging, wist ik al zeer jong dat "baas" worden van een sociale huisvestingsmaatschappij mijn droomjob zou worden.'

'Als tiener wist ik al dat "baas" worden van een sociale huisvestingsmaatschappij mijn droomjob zou worden'

de over het inbreidingsproject midden in de stad, heeft hij zich onmiddellijk ingeschreven voor een sociale woning. Dankzij onze sociale woning, kregen we meer financiële ademruimte waardoor mijn zus en ik naar de universiteit konden gaan. Uiteindelijk ben ik directeur kunnen worden van een SHM, mijn droomjob (lacht).'

Bereikbaar voor elke sociale huurder?

'Ik dacht vroeger dat voor iedereen, zoals voor mij, de kansen voor het grijpen lagen. Maar sinds ik directeur ben van een SHM merk ik elke dag opnieuw dat dit niet zo is. Er zijn mensen die aan de top van hun kun-

Wat fascineerde jou in die job?

'Het boeide mij hoe een SHM zeer ingewikkelde materie in mensentaal moest proberen over te brengen. Dat blijft nog steeds een enorme uitdaging voor SHM's: hoe leg je in eenvoudige taal uit aan de mensen dat de regels moeten nageleefd worden, zonder uit de hoogte te doen? Ik studeerde rechten en juridische taal hertalen, vind ik nog steeds heel boeiend.'

Waren er 15 jaar geleden al veel vrouwelijke directeurs?

Vanessa: 'Ik was één van de eerste, maar intussen is één op drie een vrouw.'

Vrouwelijke sociale verhuurders: andere accenten?

Bijna één op de drie sociale huisvestingsmaatschappijen heeft een vrouwelijke directeur. Gemiddeld zijn 29% van de bestuursleden vrouwen. 7% van de SHM's heeft een vrouw als voorzitter.

Leggen vrouwelijke directeurs andere accenten?

'Vrouwen hebben zich voor een stuk aangepast, maar we hebben ook heel wat meegegeven aan de sector', vertelt Vanessa Vens. 'Zonder in stereotypes te willen vervallen, ben ik van mening dat vrouwen vaak praktischer zijn dan mannen. Het heeft ook vooral te maken met waarin je geïnteresseerd bent. Bekleven we in projecten glazen deuren met een matte folie, dan zorg ik naast een uitsparing voor de ouders, ook voor een doorkijk voor de kinderen zodat ook zij zien wie er voor de deur staat (lacht). We hebben twee mannelijke en één vrouwelijke ingenieur. Die gezonde mix levert interessante discussies op. We triggeren elkaar. Zo moeten we constant een middenweg zoeken tussen de woning (onze ingenieurs) en de mensen (onze sociale dienst).'

'De persoonlijkheid en de achtergrond van een directeur zijn een belangrijkere factor dan het geslacht', aldus Myriam Indenkleeft, directeur van Nieuw Dak. 'Bij mijn start als directeur, 10 jaar geleden, heb ik wel moeilijkheden ervaren in de "mannenwereld" van de sociale huisvesting. Ik merk dat ik meer dan mijn mannelijke collega's naar de praktische kant van het wonen kijk (gebruik, beleven en onderhoud).'

Leggen vrouwelijke sectorarchitecten andere accenten dan mannelijke collega's?

Fundamenten ging praten met drie VMSW'ers: Nathalie Vermeulen, coördinator woningbouw en infrastructuur, Sarah de Smedt en Irène Rauch, beide sectorarchitecten die de plannen van SHM's adviseren conform de VMSW-normeringen. 'Eventuele accentverschillen zijn eerder persoonsgebonden dan genderafhankelijk. Vrouwelijke collega's letten misschien wat meer op de praktische kant zoals de indeling van de keuken, een inkomzone met ruimte voor jassen en schoenen, of een plaats voor een verzorgingstafel in de badkamer. Essentieel bij ontwerpevaluatie is inleving in de doelgroep. Als je bijvoorbeeld als sectorarchitect van de VMSW zelf kinderen hebt, dan kan je je gemakkelijker inleven in de noden van de sociale huurders met kinderen die in de woning zullen gaan wonen. Vrouwen zonder kinderen zullen dan weer andere accenten leggen dan mannelijke collega's met kinderen. Diverse invalshoeken zijn een verrijking. Daarom bekijken we ingediende projecten niet alleen samen met de SHM, maar ook met een provinciaal team van de voorontwerpcommissie zodat alle ontwerpen op één lijn zitten en we niets over het hoofd zien. Door overleg met de SHM krijgen we een beter beeld van de specifieke situatie van een project: zo kunnen de locatie, stedenbouwkundige voorschriften, en welke soort woningen er nodig zijn voor de kandidaat-huurders allemaal meespelen bij de opvatting over een project. Die informatie helpt ons om een project beter te evalueren.'



Falen is een springplank naar succes

Vanessa: 'Ik vraag altijd aan collega-directeurs waar het is misgegaan, want daar kan je het meeste van leren. Ik merk dat daar de laatste 10 jaar meer openheid over is en misschien is dat door de vervrouwelijking. Men durft meer dan vroeger ook zaken te bespreken die niet zo goed gegaan zijn waardoor je sneller dingen kan verbeteren. Zo leer je van elkaar. Ik probeer ook informatie te delen. Het is jammer dat collega's dat soms te weinig doen.'

Bespaar op energie,
niet op comfort en design

deceuninck



Zendow#neo Standaard/Premium

Ramen & deuren

LINKTRUSION
by deceuninck



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

RENSON®
Creating healthy spaces

NOOD AAN COHERENT VLAAMS WOONBELEID

Sloop de muur rond sociale huisvesting

Vijftwintig jaar geleden viel de Muur. Een schokgolf trok door de wereld.

Vijftwintig jaar geleden werd VVH, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen opgericht. Een rimpeling trok door ons land - vooral waarschijnlijk dan ter hoogte van de Koloniënstraat 40. Of er een causaal verband is, zal voer voor speculatie door historici blijven...

TEKST: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

FOTO'S: PATRICK VERCRUYSSÉ, DIRECTEUR IJZER & ZEE

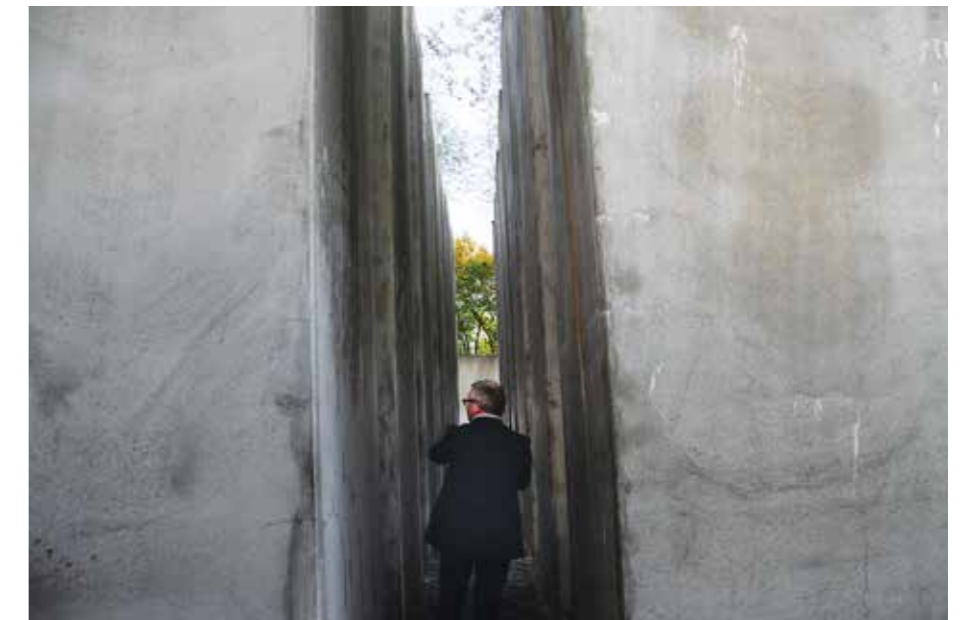
VVH is recent op studiereis geweest naar Berlijn, een inspiratiebron voor structurele verankering van sociaal en publiek wonen binnen een globale visie op wonen en maatschappij. Waar men in Berlijn 25 jaar geleden is begonnen om enerzijds de "leegte" te vullen, letterlijk grote stukken leeg terrein waar de Muur stond en figuurlijk de "leegte" tussen mensen, is men anderzijds ook begonnen met de verschillende ideeën over de invullingen van "wonen" - in oost en west - te integreren tot een nieuwe globale visie. Zo is ook VVH 25 jaar geleden gestart om letterlijk en figuurlijk in Vlaanderen sociaal wonen mee vorm te geven. Maar waar in Berlijn twee visies, en twee uitvoeringswijzen, geïntegreerd werden, gebeurde in Vlaanderen het omgekeerde. De sociale woningmarkt werd als eerste - en zeer lang als enige - markt volledig in-

gebed in de Vlaamse regelgeving. Belangrijke instrumenten voor eigendomsvererving - zoals de woonbonus - en de private huurwetgeving bleven federaal. Recent heeft de zesde staatshervorming grote delen van het woonbeleid overgeheveld naar Vlaanderen. Maar ook nu blijven belangrijke instrumenten in het woonbeleid - zoals de BTW, hypotheekaf trek voor de niet eigen woning, het kadaster en de commerciële huur - federaal. Maar minstens kan nu toch een aanzet gegeven worden tot een coherent omvattend Vlaams woonbeleid.

Sociaal wonen is veel te lang de unieke - of toch minstens dominante - focus geweest van het Vlaamse woonbeleid, waardoor dis-

proportioneel veel aandacht en beleidsontwikkeling ging naar onze sector. Dit resulteerde in een ivoren-toren-gevoel, waarbij sociaal wonen als een unieke en te reguleren niche werd beschouwd. Waar 25 jaar geleden in Berlijn een muur werd afgebroken, werd deze, bij wijze van spreken, op hetzelfde moment opgetrokken rond onze sector. Dat werkt, tot op zeker hoogte, maar botst toch op limieten. Woonbeleid kan niet zonder synergie tussen de deelmarkten. Sociale, publieke en private huur en eigendomsmarkt vormen samen een woonbeleid. De "maakbaarheid" van slechts één van deze deelmarkten heeft zijn eindigheid bewezen de afgelopen 25 jaar. Vandaag roepen wij op om ook de muur rond onze sector te ►

ACTUEEL



BRICKS & BRICK SOLUTIONS
VANDERSANDEN
GROUP

Met ATG certificering
atg
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
+32 89 56 02 64
Of mail naar
bricksolutions@vandersanden.com

E-BRICK

slopen en werk te maken van een coherent Vlaams woonbeleid. Een coherent Vlaams woonbeleid waarbinnen sociale woonactoren dat steuntje in de rug zullen blijven geven voor wie niet op eigen kracht betaalbare en kwalitatieve huisvesting kan vinden.

Honderd jaar geleden kende onze sector een eerste grote "boost" omdat de helft van het land in puin lag en een woning vinden niet enkel over betaalbaarheid ging, maar simpelweg over geen aanbod. Honderd jaar later is die vraag naar aanbod misschien deels opgelost, maar vele gezinnen hebben het nog steeds moeilijk op de woonmarkt. Het kan niet dat een van de rijkste regio's van de wereld excelleert in woonbehoefte, woonnood en schaarste aan sociale woningen. Om daar tegen te ageren is onze vereniging 25 jaar geleden opgericht en daar zal ze de komende 25 jaar voor blijven bestaan.

Meer lezen?

Bovenstaand artikel is een fragment uit de speech van Björn Mallants op het colloquium "25 jaar VVH" dat op 13 november 2014 plaatsvond in het Vlaams Parlement.

Lees de volledige speech van Björn Mallants op www.vvh.be/pers/persberichten.

STUDIEREIS VVH BERLIJN, EEN STAD MET VISIE OP WONEN

In oktober organiseerde VVH een studiereis naar Berlijn. De definitie "sociale woning", maar ook de financieringsmethode en de toewijzingspolitiek zijn in Duitsland anders dan in Vlaanderen. Welke aspecten uit de Duitse sociale huisvesting hebben de Vlaamse SHM's het meest geïnspireerd? En wat kan Vlaanderen van Duitsland leren? Enkele reacties.



Koen De Clercq | voorzitter Bouwmaatschappij van Temse

'Opvallend is de duidelijke visie op (sociaal) wonen sinds het vallen van de Muur op 9 november 1989. Onze Duitse collega's berekenen de (sociale) huur per vierkante meter met een gemiddelde sociale huurprijs van 5,3€/m² per maand. De projecten die we in Berlijn bezochten, tonen dat sociale mix een haalbare kaart is.'



Roel De Bock | directeur ABC

'85% van de Berlijnse woningen zijn huurwoningen. Men doet zowel in de private als in de sociale huur zijn uiterste best om de huurprijzen zo laag mogelijk te houden. Hiermee stimuleren ze burgers om in Berlijn te (komen) wonen en verzekeren ze de toekomst van de stad. Studenten die bijvoorbeeld aan de universiteit van Potsdam studeren, pendelen liever 42km vanuit Berlijn, dan duur te huren in Potsdam.'

'Er is een grote wisselwerking tussen de stad en de SHM. Krijgt de SHM bijvoorbeeld de grond gratis van de stad, dan zal de SHM dat compenseren met een kinderdagverblijf of een ander sociaal project. Ook mooi is hoe sommige SHM's vrijwilligers inschakelen voor bijvoorbeeld het onderhoud van de sociale woonwijk.'

'Doordat SHM's slechts een beperkt percentage sociaal verhuren, blijven projecten financieel leefbaar'



Charles Deconinck | directeur Woonmaatschappij IJzer & Zee

'Duitse SHM's hebben een beperkt percentage aan huurders die omwille van hun lage inkomen een lagere huur betalen. De andere woningen verhuren ze privaat. Dit garandeert voor de SHM's een gezonde financiële basis.'



Jan Van Hoeymissen | directeur De Noorderkempem

'Zouden we niet beter afstappen van het principe dat ieder zijn eigen huis met tuintje moet hebben? Berlijn toont naast succesvolle voorbeelden van gemeenschappelijke tuinen ook een meer dynamische huisvesting. Door de huurberekening volgens het aantal vierkante meter te berekenen, stimuleren ze huurders om te verhuizen als hun sociale woning niet meer conform hun gezinssituatie is (te groot, te klein, in het centrum, buiten het centrum,...). Tenslotte doen de Berlijnse projecten die we bezochten, nadenken over de huidige Vlaamse regelgeving. Is het bijvoorbeeld nodig om een lift te plaatsen in een meergezinswoning van drie verdiepingen? Een lift vanaf vijf verdiepingen zou voldoende moeten zijn.'

Heropbouw sociale woningen door Trümmerfrauen

Roel De Bock: 'We bezochten in Berlijn een project dat na een verwoestend bombardement tijdens WOII volledig heropgebouwd werd door Trümmerfrauen (puinruimsters). Acht miljoen woningen lagen in puin of waren zwaar beschadigd, goed voor een kwart van de Duitse woningvoorraad. Omdat veel mannen aan het front waren omgekomen of als krijgsgevangene waren afgevoerd, werden voor de heropbouw van de stad vrouwen ingezet om de nog bruikbare materialen in het resterende puin te scheiden van de onbruikbare resten. Duizenden vrouwen tussen de 15 en 50 jaar oud hebben dit zware werk uitgevoerd en daarmee een belangrijke bijdrage geleverd aan de wederopbouw van Duitsland en van Berlijn in het bijzonder. Monumenten in vele Duitse steden gedenken deze Trümmerfrauen voor hun noeste arbeid.'



Vlaams Regeerakkoord: gevolgen sociale koopwoningen

Wat cryptisch stelt de Vlaamse Regering in haar Regeerakkoord dat ze het realiseren van sociale koopwoningen belangrijk blijft vinden, maar simultaan stopt ze met de subsidiëring van sociale koopprojecten. Een "nieuw kader" zal worden ontwikkeld om deze twee ogenschijnlijk contradictorische uitgangspunten te verzoenen. Voor dit nieuwe concept is het cruciaal om in kaart te brengen wat de gevolgen zijn van het stopzetten van de subsidies. En hoe deze gevolgen een impact hebben op het uitgangspunt van de sociale koopwoning, namelijk de verwerving van een kwalitatieve en betaalbare woning mogelijk maken voor de doelgroep via een steuntje in de rug.

TEKST: PATRICK VERCRUYSE, DIRECTEUR WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE – STEFANIE VANDENABEELE, DIRECTEUR DE MANDEL – BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH
FOTO'S: IJZER & ZEE EN DE MANDEL

Drie subsidies verdwijnen

Concreet verdwijnen drie subsidies voor sociale koopwoningen: de verwervingssubsidie voor grondaankoop (SV), de sloop- en infrastructuursubsidie (SSI) en de subsidie voor kernversterkende groepsbouw (SBE). Enkel deze

laatste was een rechtstreekse tegemoetkoming voor de sociale koper. De andere subsidies werden aan de SHM uitgekeerd, ter compensatie voor de verlaging van de grondprijs voor de koper.

Grondprijs kan verdubbelen

Zonder verwervingssubsidie en infrastructuursubsidie kan deze verlaagde grondprijs voor de koper niet worden toegekend. Dit wil zeggen dat de grondprijs zal moeten doorgerekend worden aan de marktwaarde. Hierdoor stijgt die prijs met de helft. In bepaalde gevallen kan het zelfs leiden tot een verdubbeling van de prijs. In 2013 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van de grond voor sociale koopwoningen €141 per m². Laten we ervan uitgaan dat gemiddeld 65%⁽¹⁾ van de venale waarde wordt gehanteerd bij de verkoop van een sociale koopwoning. Zonder subsidies zou deze grond dan verkocht moeten worden aan €217. De gemiddelde grondoppervlakte van een sociale koopwoning is 335 m². Het wegvallen van de subsidies betekent dus een stijging van de verkoopprijs met €25.432.

De SBE komt, zoals gezegd, rechtstreeks toe aan de sociale koper. Niet alle projecten kunnen hier beroep op doen. Voor projecten waar dit wel zo was, bedroeg de gemiddelde tegemoetkoming in 2014 €30.008. Ongeveer een derde van de sociale koopwoningen komt in aanmerking voor deze subsidie.

Sociale koopwoning tot €56.000 duurder

We kunnen dus stellen dat de kostprijs van een sociale koopwoning zonder SBE gemiddeld met €25.432 en een sociale koopwoning met SBE met €55.440 stijgt nu de subsidies weg-

gefallen zijn. In 2013 kostte een sociale koopwoning gemiddeld €170.663. Een dergelijke woning zal nu verkocht worden aan €196.095 als ze in het verleden niet in aanmerking kwam voor SBE of aan €226.103 als de woning in het verleden wel SBE zou gekregen hebben.

Let wel, deze prijzen zijn gemiddelde prijzen uit 2013. Uiteraard zullen kleinere appartementen

goedkoper zijn en grondgebonden gezinswoningen duurder zijn dan dit gemiddelde.

Betaalbaarheid?

Door het wegvallen van de subsidies komt de betaalbaarheid van koopwoningen voor onze doelgroep in het gedrang. Het zal dus een hele klus blijken om een nieuw concept op poten te zetten zonder subsidies dat betaalbare en kwalitatieve woningen kan aanbieden aan sociale kopers en dat rendabel is voor de SHM.

Effect op aflossing lening? Een voorbeeld


We willen de invloed van deze prijsverhoging

op de financiële situatie van individuele kopers illustreren met het effect op de maandelijkse aflossing van hun lening. Een koppel met een kind met een nettomaandinkomen van €2003 – het gemiddelde van de Vlaamse Woonlening in 2013 – betaalt met een sociale lening⁽²⁾ op 20 jaar €870 af en op 25 jaar €722. Ze houden dan respectievelijk €1130 of €1281 over na betaling van de leningslast. Als hetzelfde gezin dezelfde woning zonder tegemoetkoming in de grondprijs moet afbetalen, stijgt de maandelijkse leningslast met €130 op 20 jaar of €108 op 25 jaar. Voor het project dat in het verleden SBE kreeg, stijgt de leningslast met €283 op 20 jaar en €235 op 25 jaar. In een aantal van de voorgestelde scenario's houdt dat gezin dan minder dan €1.000 over om van te leven. Het is duidelijk dat de betaalbaarheid van de sociale koopwoning voor dit gezin in het gedrang komt. Een daling van het besteedbaar inkomen met €100 tot bijna €300 is voor een groot deel van onze doelgroep niet verteerbaar.

Stijgende bouwcost

Bovendien stellen we vast dat de bouwcost blijft stijgen. Er worden steeds meer bijkomende eisen gesteld op het vlak van energie, toegankelijkheid en veiligheid. Ook een daling van de grondprijzen is nog niet merkbaar. De verkoopprijzen zullen blijven toenemen, veel sneller dan het inkomen van onze doelgroep.

Sociale koopwoningen onbetaalbaar

SHM's hebben al honderd jaar lang bewezen dat ze structureel het verschil maken voor vele gezinnen. Zo kunnen ze een betaalbare en kwalitatieve woning verwerven. Het wordt echter een moeilijke oefening om te blijven inzetten op sociale koopwoningen als ze onbetaalbaar worden voor die doelgroep. 

⁽¹⁾ Heylen K. (2013), *Subsidies bij sociale koopwoningen in Vlaanderen, Steunpunt Wonen, Leuven, 49 p.*

⁽²⁾ Simulatie via de wooncalculator van de VMSW, www.vmsw.be/calculator



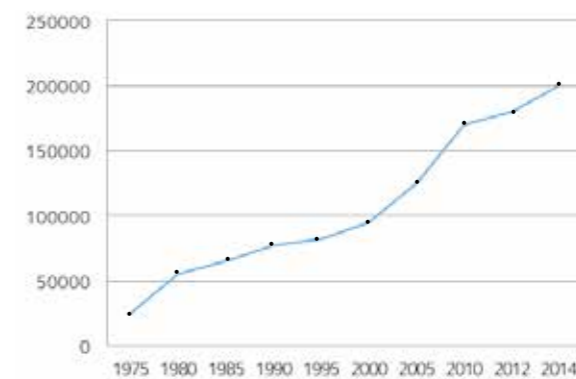
Koopwoning in Koekelare (SHM IJzer & Zee)



Koopwoning in Staden (SHM De Mandel)

Evolutie verkoopprijzen van sociale koopwoningen

Totale verkoopprijs in €
(woning, BTW en grond)



BRON: Woonmaatschappij IJzer & Zee

Als financieel verantwoordelijke wilt u dat iedereen in uw stad of gemeente het goed heeft...



ing.be



Maak samen met uw ING Relationship Manager uw missie waar.

Om het welzijn van de bewoners in uw stad of gemeente te garanderen, is efficiëntie voor u een topprioriteit. Bij ING beseffen we dat. Daarom kunt u rekenen op een ING Relationship Manager die uw behoeften begrijpt. Ook bieden we u een aantal financiële oplossingen die u perfect ondersteunen in uw taak. Diensten die uw geldstromen optimaliseren en uw liquiditeitsbeheer en betalingen nog vlotter laten verlopen, bijvoorbeeld. En vergeet het elektronisch bankieren niet, speciaal afgestemd op uw situatie en organisatie. Zo maken we u het leven gemakkelijker. Maak gerust een afspraak met uw ING Relationship Manager.

ing.be/business

Aanbod van bankdiensten onder voorbehoud van aanvaarding door ING België en wederzijds akkoord. De voorwaarden en modaliteiten (reglementen, tarieven en andere aanvullende informatie) zijn beschikbaar bij uw ING Relationship Manager of op www.ing.be/business. ING België nv - Bank/Kredietverlener - Vennootschapszetel: Marnixlaan 24, B-1000 Brussel - RPR Brussel - Btw: BE 0403.200.393 - BIC: BBRUBEBB - IBAN: BE45 3109 1560 2789. Verantwoordelijke uitgever: Inge Ampe - Sint-Michielswarande 60, B-1040 Brussel.



MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

Schaalvergroting: de knuppel in het hoenderhok of een reis in het ongewisse?

De passages in de Vlaamse regeerverklaring en de beleidsnota Wonen inzake de minimale patrimoniumgrootte van 1000 woningen betekenen een aardverschuiving voor meer dan een derde van onze SHM's.

Op de schaal van Richter ligt de magnitude van de schok in dezelfde grootteorde als die van het zinnetje in de beleidsnota waarbij "de machtiging verminderd wordt met 15%" en er in de praktijk alleen al jaarlijks zegge en schrijve €136.869.269 minder budget beschikbaar is. De zwaarste besparing van alle Vlaamse departementen.

Deze "jobstijding" even terzijde weten we dat de schaalvergroting al vele jaren in de pijplijn zit: al van in de vroege jaren '90 werden fusies in beleidsnota's "aangemoedigd", zonder veel resultaat. Nu zijn er politieke knopen doorgehakt, waarbij zich meerdere vragen stellen.

Beschouwt men het loutere feit dat er een knoop is doorgehakt op zich als een verdienste? Op z'n Alexanders de Gordiaanse knoop doorhakken en daarmee zijn onbetwiste leiderschap consolideren?

Of wil men reële efficiëntiewinsten boeken? In dat geval dient de vraag gesteld of goed functionerende "kleintjes" nood-

zakelijkerwijze tot schaalvergroting gedwongen moeten worden. Gaan plots twee of meer minder goed functionerende kleintjes beter functioneren als ze gaan samenhooken? Is het in dat geval niet beter eerst hun werking te verbeteren om vervolgens over schaalvergroting na te denken? Hoe gaat men vermijden dat het rationele streven naar grotere efficiëntie door fusie in de praktijk gaat vastlopen in lokale politieke combines, persoonlijke rancunes, mandatenverliesrijd en gefnuikte carriëreplanningen?

Als het streven een betere werking is, dan moet men durven erkennen dat het louter aanhouden van deze mille miglia slechts op de langere termijn een verbetering teweeg zal brengen: in de gefusioneerde maatschappijen zal de eerste jaren alle energie gefocust worden op de eigen structuren. Daarenboven is het enkel doorvoeren van een schaalvergroting net als een team laten roeien met spanen die aan één en dezelfde kant groter zijn dan aan de andere kant: mogelijkwijze gaat het sneller, maar vast staat dat er in cirkels gevaren gaat worden. Op z'n allerminst dient het werkveld ondersteund met een draaiboek dat fusievormen en praktische richtlijnen bevat, met actieve ondersteuning vanuit de administratie. Daarnaast mag Brussel niet te beroerd zijn om de lieslaarzen aan

te trekken en mee te komen waden in de moerassen van de lokale politiek als blijkt dat externe mediatie nodig is. En het veelgeplaagde personeel van de maatschappijen verdient garanties inzake hun professionele toekomst. Last but not least dienen er haalbare verbeterplannen te komen met Brusselse ondersteuning om die objectieven te kunnen behalen.

Wij wensen onze vroege bestuurders te Brussel daarom veel wijsheid toe en zullen als sectorvereniging constructief meedenken over de hele operatie, met dien verstande dat men niet mag verwachten dat dat louter kritiekloos gaat gebeuren.

Als uitsmijter nog dit: alle SHM's zijn krachtens de Vlaamse Wooncode privaatrechtelijke vennootschappen. Er bestaat geen enkel decretaal onderscheid tussen wat men vroeger huur- en koopsector noemde. Nochtans ontsnapt de "zuivere koop" miraculeus aan de schaalvergrotingsoperatie. Bent u er ook benieuwd naar hoe men dat gaat verzoenen met het rechtsprincipe van de gelijke behandeling? ■



RUIMTELIJKE INRICHTING BEÏNVLOEDT MENSELIJK GEDRAG

Vijf vragen over sociale veiligheid in de woonomgeving

1 Wat is sociale veiligheid?

Sociale veiligheid is een breed begrip, maar het gaat altijd om de bescherming tegen door mensen veroorzaakte bedreigingen. Voorbeelden zijn: geweld (verbaal, fysiek), beroving, brandstichting en vandalisme. In objectieve zin betekent sociale veiligheid dat de omgeving vrij is van de genoemde bedreigingen. In subjectieve zin betekent sociale veiligheid dat mensen zich veilig voelen. Objectieve feiten zoals handtasdiefstallen wegen zwaar door, maar het zijn vooral de kleine delicten, zoals vandalisme of niet-strafbare feiten zoals monopolisering van de publieke ruimte door bijvoorbeeld jongeren, die tot een negatieve spiraal leiden.

2 Effect van ruimtelijke inrichting op sociale veiligheid?

De ruimtelijke inrichting kan het menselijke gedrag in positieve of negatieve zin beïnvloeden. Daarom moet er bij de planning en het ontwerp voldoende aandacht zijn voor het vermijden van plaatsen die aanleiding kunnen geven tot criminaliteit. De mate waarin een omgeving als veilig of onveilig wordt ervaren, wordt niet alleen veroorzaakt door onaangepast gedrag, maar ook door verloedering en vervuiling. Een propere en goed onderhouden publieke ruimte verhoogt ook het veiligheidsgevoel.

3 Bestaat er reglementering over sociale veiligheid?

Wettelijke bepalingen over sociale veiligheid bestaan niet omwille van de subjectieve component. De VMSW geeft in haar publicatie "Infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten" aan bouwheren en ontwerpers suggesties voor sociale veiligheid. Daarnaast bestaat er heel wat vakliteratuur over hoe sociale veiligheid in de woonomgeving bereikt kan worden.

4 Belangrijke aandachtspunten?

Sociale veiligheid kan bereikt worden door in het ontwerp en het beheer van de gebouwde omgeving een beperkt aantal richtlijnen in samenhang met elkaar te hanteren. Die richtlijnen zijn:

- overzichtelijkheid en zichtbaarheid;
- eenduidige en duidelijke zonering;
- toegankelijkheid (of waar nodig juist ontoegankelijkheid);
- een aantrekkelijke omgeving.

Concreet vertaalt zich dit in de volgende aandachtspunten:

- Bewaak het bouwprogramma van het project met aandacht voor differentiatie in woontypes en voldoende voorzieningen in de wijk. De aanwezigheid van mensen in de openbare ruimte zorgt voor sociale controle.
- Zorg voor een totaalontwerp waarin zowel de gebouwen, de voorzieningen, de pu-

blieke ruimte, het groen, het parkeren en de relatie met de ruimere omgeving op een samenhangende manier zijn verwerkt.

- Streef een goede visuele relatie na tussen de woningen en de (onder)delen van de publieke ruimte. Zorg voor een sobere aanleg, zowel qua materiaal- en kleurgebruik als qua vormkeuze.

- Creëer een overzichtelijke structuur in de publieke ruimte. Vermijd versnippering en restruimten door onoordeelkundige plaatsing van bijvoorbeeld hekken of hoge aanplantingen. Zorg dat de publieke ruimten goed te overzien zijn vanuit verschillende gezichtspunten. Een overzichtelijke omgeving verhindert dat een potentiële dader van een misdrijf zich kan verbergen.
- Installeer een adequate openbare verlichting met een permanent karakter op potentieel onveilige plekken.
- Ontwerp een aantrekkelijke omgeving en creëer plekken met verblijfskwaliteit. De omgeving moet zo ingericht worden dat deze niet enkel wordt opgevat als door-

gangsruimte, maar ook aanleiding geeft om er te vertoeven door bijvoorbeeld speelruimte of zitbanken te voorzien.

- Bepaal vooraf het minimaal vereiste onderhoudspeil zodat alle betrokken partijen (SHM, gemeentebestuur, ...) de middelen en het personeel kunnen voorzien om de netheid en het onderhoud in de toekomst blijvend te garanderen.

5 Hoe wordt op maat van project sociale veiligheid gegarandeerd?

- Betrek de bewoners bij het ontwerp van het openbaar domein en bij de inrichting en het beheer van voorzieningen

en accommodaties (vb. speeltuintjes). De leefbaarheid is erbij gebaat indien de bewoners zich de gemeenschappelijke en publieke buitenruimte kunnen toe-eigenen. Naast het positieve effect op het onderhoud van de omgeving zal ook de bereidheid om in te grijpen als iemand moedwillig deze ruimte aantast, bijv. door vandalisme, aanzienlijk vergroten.

- Pas groenvolumes aan de schaal van de buitenruimte aan en zorg voor de juiste hoeveelheid: één goed gekozen en goed geplaatste boom is beter dan tien struiken of bloembakken.
- Breng de buitenruimte in en rond het project in overeenstemming met de te verwachten bewoners. Plan bij projecten met twee- of meer slaapkamerwoningen speelgelegenheid voor jonge kinderen en, als deze niet in de omgeving aanwezig is en indien mogelijk, ook voor oudere kinderen.
- Vermijd conflictsituaties door jongerenvoorzieningen in te richten op die plaatsen waar de kans op overlast gering is en door specifieke voorzieningen voor ouderen (zitbank, kaarttafel of petanqueveld) niet in te planten naast een skatepiste of een trapveld. 

TEKST EN FOTO'S:

CHRIS ANSEEUW, PROJECTING. INFRASTRUCTUUR VMSW
ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Meer info over sociale veiligheid?

Zie publicaties VMSW, gratis downloadbaar op www.vmsw.be

- Infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten: p.31-41
- C2008 Concepten voor sociale woningbouw, leidraad voor bouwheer en ontwerpers: p.54-56



Ondergrondse parkings, deels bovengronds, stellen bewoners overdag meer op hun gemak doordat er daglicht binnenvalt.

Zitpenningen als baten van professionele aard

Zitpenningen, door de SHM te boeken als baten van professionele aard, zijn die vergoedingen die de SHM betaalt aan zijn bestuurders. Omdat er bij SHM's en bestuurders soms onduidelijkheid bestaat over de fiscale en sociale verwerking van deze zitpenningen van de raad van bestuur, zetten we hieronder de krachtlijnen uiteen.

TEKST: ELKE VERSTREPEN, JURIDISCH STAFMEDEWERKER VVH EN BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

FISCALE AANGIFTE

Hoe invullen op het aangifteformulier?

Een belastingplichtige krijgt voor deze "zitpenningen" een fiche 281.30 van het bestuur waar men de prestaties heeft geleverd. De begunstigde vult de bedragen van de toegekende zitpenningen in op zijn aangifteformulier onder het vak XVIII (baten). Dit vak hoort bij deel twee van het aangifteformulier. Dit deel wordt niet automatisch naar de belastingplichtige opgestuurd. De belastingplichtige die de aangifte nog op papier indient, moet deel twee zelf aanvragen via het telefoonnummer dat op deel één van de aangifte vermeld staat. Wie zijn aangifte elektronisch invult via Tax-on-Web, heeft deel twee automatisch ter beschikking.

Beroepskosten

Men heeft de keuze om van de zitpenningen de werkelijke beroepskosten af te trekken, dan wel een beroep te doen op het wettelijke forfait. Wie kiest voor de werkelijke beroepskosten, vult het totale bedrag in bij rubriek

1657-89 (resp. 2657-59). Uiteraard voegt men bij de aangifte een overzicht van de beroepskosten, met de nodige bewijsstukken. Wie kiest voor het wettelijke forfait, moet het bedrag niet zelf berekenen. Wanneer er geen werkelijke kosten worden ingevuld, houden de belastingdiensten automatisch rekening met het wettelijke forfait.

Bedrijfsvoorheffing

De uitbater van de zitpenningen is verplicht om, als voorschot op de later te betalen belastingen, bedrijfsvoorheffing af te houden. Het bedrag staat vermeld onder rubriek 12 van fiche 281.30 en moet worden ingevuld in rubriek 1758-85 (resp. 2758-55) van vak XIX van de aangifte.

SOCIALE BIJDAGEN

Baten van professionele aard zijn inkomsten als zelfstandige waar in principe ook sociale bijdragen op verschuldigd zijn. Dit wil zeggen dat door het ontvangen van deze baten de bestuurder onder het "sociaal statuut van zelfstandigen" valt, zoals beschreven in het KB nr. 38 van 27 juli 1967. Met andere woorden, deze baten worden doorgegeven aan het RSVZ als inkomsten van zelfstandigen en zullen als dusdanig behandeld worden, wat onder meer een aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds inhoudt.

Echter, hetzelfde KB nr. 38 van 27 juli 1967 voorziet een uitzondering in artikel 5bis. Deze uitzondering stelt dat:

Personen die belast zijn met een mandaat in een openbare of private instelling, of die met raadgevende stem lid zijn van een bestuursorgaan van een openbare of private instelling, hetzij uit hoofde van de functie die zij uitoefenen bij een administratie van het Rijk, van een gemeenschap, van een gewest, van een pro-

vincie, van een gemeente of van een openbare instelling, hetzij als vertegenwoordiger van een werknemers-, werkgevers- of zelfstandigenorganisatie, hetzij als vertegenwoordiger van het Rijk, van een gemeenschap, van een gewest, van een provincie, van een gemeente of van een openbare instelling, zijn, uit dien hoofde, niet onderworpen aan dit besluit.

Met andere woorden: afgevaardigden van gemeentebesturen, provinciebesturen en vb. ook gebeurlijk een vakbond, vallen ondanks het ontvangen van "baten van professionele aard" niet onder het sociaal statuut van zelfstandigen. Bestuurders die in een andere hoedanigheid zijn aangesteld (vb. vanuit de private aandeelhouders) worden wel als zelfstandigen behandeld.

Belangrijk om weten is dat alle bezoldigingen die normaal vallen binnen het sociaal statuut van zelfstandigen worden doorgegeven aan het RSVZ, die in deze geen onderscheid kan maken. De ontvanger moet dus zelf aangeven aan de RSVZ dat de uitzondering in art. 5bis geldt. De makkelijkste manier is door de raadsbeslissing van de aanstelling te bezorgen. De aanstelling in de raad van bestuur van de SHM wordt niet altijd aanvaard. Het Algemeen Beheerscomité voor het sociaal statuut van zelfstandigen heeft hier recent overigens nogmaals de nodige bedenkingen over geuit en pleit voor een automatische uitwisseling van gegevens zodat dit geautomatiseerd verwerkt kan worden.

De instantie die dergelijke baten van professionele aard uitkeert die onder de uitzondering van art. 5bis vallen, moet overigens aan de RSVZ wel een zogenaamde PMP-bijdrage betalen (ingevoerd met de wet van 13 juli 2005, te weten 23% van het totaal uitgekeerde brutobedrag). ■

VVH viert 25-jarig bestaan



Op 13 november vierde VVH samen met 150 genodigden van SHM's, de Vlaamse administratie, wetenschappers en andere huisvestingspartners haar 25-jarig bestaan in het Vlaams Parlement. Naast een toelichting over de VVH-historiek (Fons Kockx) en een vooruitblik op de uitdagingen van sociale huisvesting in Vlaanderen (Björn Mallants) werden de genodigden geïnspireerd rond het thema van de jubileumviering: "Huren bij de burens."

Marc Callon (*) beschreef het sociale huurlandschap in Nederland. Katelijne D'Hauwers (**) belichtte de huurwoningmarkt vanuit het perspectief van de eigenaars. VVH wilde graag ook het woord geven aan minister van Wonen Liesbeth Homans. Zij was echter, jammer genoeg, verhinderd, omdat op het zelfde moment in de Commissie Wonen de Beleidsnota 2014-2019 werd besproken. Kabinetschef Jeroen Windey nam de hooners

waar en lichtte in grote lijnen het beleid van de nieuwe minister toe. ■

TEKST: SVEN VAN ELST, STAFMEDEWERKER VVH
FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER VVH

(*) voorzitter Aedes, Nederlandse vereniging sociale huisvesters, en voorzitter Housing Europe, Europese federatie van sociale huisvesters.

(**) directeur van Verenigde Eigenaars





'T IS DUUR VOOR
JONGEREN
ACHTER HET
STUUR!

ethias
**YOUNG
DRIVERS**

DE **NEW!** AUTOVERZEKERING VOOR JONGEREN

Help ook jouw jongeling op weg naar een autoverzekering.
Ontdek nu Ethias Young Drivers, de nieuwe autoverzekering voor jonge bestuurders. Het voordeel? Gedurende twee jaar zakt hun premie tweemaal sneller dan elders indien ze ongevalvrij rijden. Info en voorwaarden op ethias.be of via onze Twitteraccount @EthiasYoungDrivers.