

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 27 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2015

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



DOSSIER versnelde toewijzing

“Bemoeizorg leert gekwetste mensen vaardigheden waarmee we helpen voorkomen dat ze uit huis gezet worden” *Eric Nysmans, Welzijnszorg Kempen*



- Karen Corrigan, CEO van reclamebureau Happiness Brussels:
“Ik heb zeer veel respect voor de sociale huisvestingsmaatschappijen die - beter dan wie ook - zorgen voor een goede basis van waaruit sociale huurders zich verder kunnen ontwikkelen”
- Dagboek: Een werkdag als loketmedewerker bij de Geelse Huisvesting



2015: jubileumjaar VVH

INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

Eindelijk op weg naar een KADERbesluit?

Toen we enkele jaren geleden onze vereniging hebben geprofessionaliseerd, namen we ook onze publicatie onder handen. Niet toevallig kozen we de naam "Fundamenten". Als knipoog naar onze bouwactiviteit natuurlijk. Maar ook en vooral om het accent te leggen op onze bestaansredenen, onze eigen fundamenten als sociale woonmaatschappijen. En dat zijn natuurlijk onze huurders en kopers. Meer dan 150.000 gezinnen waarvoor we structureel de woonbehoefte oplossen.

Als sector kijken we door de cijfers, door de wachtlijsten, typologieën, quota,... Al die informatie is natuurlijk een belangrijke basis om de klijtlijnen van onze sector uit te zetten. Maar we mogen nooit vergeten dat die lijnen vertaald worden in het (t)huis van individuele gezinnen. Die bovendien – zoals in de hele samenleving – continu wijzigen. Waar partners uit mekaar gaan en nieuwe gezinnen samenstellen, waar

kinderen langer thuis blijven wonen, of later terug intrekken, waar ouders en grootouders terug thuis komen wonen,...

We gaan in dit nummer dieper in op de mensen achter de statistieken. We belichten de mensen achter de "5%" – het quotum voor toewijzing aan doelgroepen – vanuit de diensten die hen dag in dag uit begeleiden. En we roepen de nieuwe Vlaamse beleidsploeg op om eindelijk werk te maken van een KADERbesluit. Om te sturen op grote beleidslijnen en daar doelstellingen aan te verbinden. Het lokale niveau – een dialoog tussen alle lokale actoren – kan deze keuzes verder vertalen in de praktijk. En gerichte instrumenten kunnen op maat ingezet worden om de doelstellingen te halen. Binnen een kader moet je zelf keuzes maken en daar word je sterker van...

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, Marjolijn Druyts, Eline Goris, Bernard Wallyn, Eline Sannen, Ilse Van Loy.

Redactiecomité: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Patrick Vercruysse

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.2-3, p.7-8, p.10-13, p.15-16, p.18, p.23, p.29-32), Bert De Deken (p.3-6)

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

Contactgegevens: VVH - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

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

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

Verantwoordelijke uitgever: Björn Mallants, directeur VVH

"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."

IN DIT NUMMER



4

ROOTS

Karen Corrigan (50), CEO van de reclamebureaus Happiness Brussels & BLISS mobile & interactive in Vietnam, groeide op in een sociale woning in de Turnhoutse Parkwijk waar ze een fijne jeugd beleefde. 'Doordat ik als kind heb leren "vechten", ben ik tot meer in staat dan mensen die alles in hun schoot geworpen krijgen.'

20

ACTUEEL

Over cijfers en mensen

Goed beleid is cijfermatig onderbouwd met ruimte voor lokale noden.



8

DOSSIER versnelde toewijzing (artikel 24, §2 Kaderbesluit Sociale Huur)

In dit dossier reflecteren welzijnsorganisaties over de noodzaak en de praktische uitwerking van de versnelde toewijzing voor de maatschappelijk meest kwetsbare doelgroepen.

9 Toeleiders, doelgroepen en voorwaarden

10 Noodzaak en praktische uitwerking

13 (Ex)-psychiatrische patiënten

14 Daklozen

16 Jongeren met begeleiding

24

VIJF VRAGEN over Klimaatpremies VMSW

REG-premies (Rationeel Energiegebruik) en VKF-premies (Vlaams Klimaatfonds)

30

DAGBOEK

Een werkdag als loketmedewerker bij de Geelse Huisvesting

En verder ...

19 MAO - De Ark van Noach met DiCaprio en Winslet op de boeg?

22 VLEM - Stakeholdersdialoog, een brainstorming onder belanghebbers van DE ARK

26 WERKGEVER - Nieuwe regels tijdscrediet sinds 1 januari 2015

29 VVH - Algemene vergadering VVH



KAREN CORRIGAN, CEO VAN RECLAMEBUREAU HAPPINESS BRUSSELS

‘Ik ben tot meer in staat dan mensen die alles in de schoot geworpen krijgen’

Karen Corrigan (50) groeide op in een sociale woning in de Turnhoutse Parkwijk waar ze een fijne jeugd beleefde. ‘Doordat ik als kind heb leren “vechten”, ben ik tot meer in staat dan mensen die alles in hun schoot geworpen krijgen.’ Intussen runt ze al tien jaar het baanbrekende communicatiebureau Happiness Brussels. Ze won drie Gouden Leeuwen – zeg maar de Oscars van de reclamewereld – voor een campagne voor Ouders van Verongelukte Kinderen (OVK) en twee Gouden Leeuwen voor een Toyota-campagne. Recent opende ze een reclamebureau in Vietnam: BLISS mobile & interactive.

Tekst: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Foto's: BERT DE DEKEN

BIOGRAFIE KAREN CORRIGAN (° 1964)	
Vlaams-Schotse roots	
CARRIERE	
2005 – nu	CEO, strategic director en co-founder reclamebureau Happiness Brussels & BLISS mobile & interactive (Vietnam)
2002	Vice-president – DDB
1996	Strategic & managing director Ogilvy Advertising
1989	Strategic & managing director van DDB, GV/Company Young&Rubicam
voorheen	Marketing – Nike
voorheen	Reader's Digest
OPLEIDING	
Regentaat Engels/Frans	

Waar ben je opgegroeid?

‘Toen ik zes jaar oud was, verhuisden we van een privéwoning naar een sociale woning in de Parkwijk in Turnhout. Dat was destijds een splinternieuwe sociale woonwijk. Doordat mijn moeder na haar scheiding van mijn Schotse vader er met vier kinderen alleen voor stond, kwam ze in aanmerking voor een sociale woning. Ik heb daar tot mijn 16 jaar gewoond.’

Wat is je meest levendige herinnering?

‘Ik heb een bijzonder fijne jeugd gehad. We speelden altijd buiten. Het was een open gemeenschap. De inplanting van de huizen maakte het contact met de burens zeer laagdrempelig. Binnen de Parkwijk had je kleine subwijken. Alle voordeuren kwamen uit op een grasveld waar we altijd voetballen. Ik heb daar goed leren voetballen (lacht). We waren daar heel gelukkig. We zijn zeer zelfstandig opgegroeid. Doordat mijn moeder

fulltime werkte, had ze niet veel tijd voor ons waardoor we zelf onze weg hebben moeten zoeken.’

Waar heb je later het meeste aan gehad?

‘Omdat we het thuis financieel niet breed hadden, waren universitaire studies geen optie. Daar heb ik altijd tegen opgebokst. Toen ik bij Young&Rubicam, het eerste reclamebureau uit mijn carrière, begon, werd ik als regentes door de topuniversiteiten toch maar anders bekeken. Deze ervaring heeft mij veel strijd lust gegeven om tegen dat vooroordeel te vechten. Die vechtersmentaliteit kan ik zeker linken aan de Parkwijk waar ik opgroeide. Ik wil met mijn reclamebureau het verschil maken, een extra hefboom zijn voor mensen. Medewerkers kansen geven, ook al hebben ze niet de juiste diploma's en de voor de hand liggende ervaring. Dat geeft mij zeer veel voldoening.’

Jullie campagnes zijn zeer menselijk. Hebben jouw roots daarbij geholpen?

‘Of ik door op te groeien in een sociale woonwijk een meer sociaal voelend persoon geworden ben? Ik denk van wel. Toen ik 10 jaar geleden Happiness Brussels mee oprichtte, hebben we als één van de basiswaarden van het bedrijf gesteld: “being good”. “Goed” zijn in wat je professioneel doet, maar ook een “goed” mens zijn. Daarom vind ik het belangrijk om, naast mijn commerciële projecten (Toyota, Nivea,...), mijn talenten en die van mijn 90 medewerkers ook in te zetten voor initiatieven waar financieel veel minder of zelfs niets tegenover staat. Het leven is niet alleen nemen, het is ook geven. Op die manier vind ik een evenwicht tussen het materiële en het menselijke.’

‘Ik kies heel bewust die goede doelen uit waar ik een persoonlijke affiniteit mee heb. Omdat zowel mijn broer als twee van mijn neven, los van elkaar, op hun 21 jaar in het verkeer om het leven kwamen, was de vereniging Ou-

ders van Verongelukte Kinderen een evidente keuze. Aan ouders die hun kind verloren hebben een idee “verkopen”, voelt heel anders aan, omdat die ouders het thema waarover je communiceert zelf hebben meegemaakt. Dat verplicht je om je vak uitzonderlijk goed te doen. Deze ervaring helpt ook bij mijn commerciële projecten, omdat een geslaagde campagne steeds vertrekt vanuit wat mensen voelen. Waar vroeger marketing en communicatie mensen naar een droomwereld bracht, leven we ons nu in hun leefwereld in. Voor een andere non-profit organisatie – de Vlaamse Liga tegen Kanker – hebben ze het creatieve idee van Happiness Brussels uit de voorstellen van diverse andere bureaus geselecteerd. Op dat moment werden enkele van mijn medewerkers van heel nabij met kanker geconfronteerd. Die affiniteit met het thema is essentieel voor een geslaagd idee.’

Zou je met Happiness Brussels willen meedenken rond sociaal wonen?

‘Dat zijn projecten waar wij ons normaal niet voor inschrijven, maar het heeft een heel mooi doel waar ik affiniteit mee heb. Liefst van al zou ik dan alleen mensen op zo'n campagne laten werken die zijn opgegroeid in een sociale woonwijk.’

Rond welk thema zou je willen werken?

‘Waar ik nu onmiddellijk aan denk? Zo uit de losse pols? Mensen die het financieel niet breed hebben, hebben het moeilijker dan mensen die alles in de schoot geworpen krijgen. Daardoor kijken ze nog meer dan anderen op naar mensen die het “gemaakt hebben”. Dat is het mooie aan deze rubriek “Roots” waarin je (bekende) mensen aan het woord laat. Zulke ambassadeurs kunnen vanuit een gelijkaardige achtergrond sociale huurders inspireren om hun leven in handen te nemen, weg van de slachtofferrol. Dat zou een vertrekpunt kunnen zijn waarmee wij als bureau creatief aan de slag kunnen gaan.’

‘Ik heb zeer veel respect voor de sociale ►



huisvestingsmaatschappijen die beter dan wie ook zorgen voor een goede basis. De Maslow-piramide, een hiërarchische ordening van behoeften, toont hoe een mens zich opwerkt vanuit de basisbehoeften (onderaan de piramide) tot zelfverwezenlijking (top van de piramide). SHM's zorgen er onderaan de piramide voor dat mensen een dak boven hun hoofd hebben. Ze leveren de basis en geven daardoor mensen kansen om zich verder te ontwikkelen.'

Welke kracht kunnen sociale huurders putten uit jouw succes?

'Wat je ook doet, doe het met passie en dan komt de rest vanzelf, ook de financiële beloning. Doordat je gelukkig bent in je job, ga je het nog beter doen en word je nog creatiever. Daarnaast moet je, koste wat kost, van het calimerocomplex af. Met een gevoel van "ocharme ik", koop je niks. We hebben bewust voor "Happiness Brussels" gekozen als naam van ons bureau, om ons te verplichten om de dingen positief te bekijken. Wat je ook hebt meegemaakt in je leven, uit tegenslagen kan je altijd iets leren. Doordat we het thuis niet breed hadden, heb ik moeten vechten. Daar kan je op twee manieren mee omgaan. Ofwel zie je jezelf je hele leven als het slachtoffer

van je situatie ofwel probeer je uit die situatie uit te geraken en ga je de mensen rondom jou mee enthousiasmeren om dat ook te doen. Dat is de weg die ik gekozen heb. Daar wil ik sociale huurders graag in inspireren.'

Kom je nog in de wijk waar je opgroeide?

'Toen ik onlangs terug in de Parkwijk kwam voor een reportage in Gazet van Antwerpen over succesvolle Turnhoutenaars, viel mij de mooie architectuur van die wijk op. De wijk is dan ook geklasseerd als erfgoed. Het deed deugd om daar terug te komen.'

Is sociaal wonen veranderd?

'Er is sowieso een verschuiving van de populatie. Door de veranderde demografie wonen er nu andere profielen dan toen. Sociale wijken spelen een belangrijke rol bij de integratie van die demografische groepen. Het is daar dat het al dan niet gebeurt, die integratie.'

Kan kennis van Nederlands daarbij helpen?

'Een goede communicatie start met het begrijpen van de boodschap. Dat huisvestingsmaatschappijen in het Nederlands met hun huurders communiceren lijkt me logisch. Maar om misverstanden te vermijden door-

dat mensen het Nederlands onvoldoende beheersen, zou je hen tegemoet kunnen komen in hun eigen taal. Waarom zou je sociale huurders niet via een chatlijn op het internet online verder kunnen helpen in hun eigen taal? Je zou ook bepaalde standaardbrieven vertaald online kunnen zetten. Uiteraard moet dat wettelijk geregeld worden.'

Je bent zelf niet grootgebracht in het digitale tijdperk. Hoe blijf je up-to-date?

'Ik snap er zelf niks van (lacht), maar ik kan het wel zien. Ik ben een visionair. Ik zie waar onze "métier" naar toe gaat, waar de wereld naartoe gaat, waar de marketing naartoe gaat, waar de talenten naartoe gaan in het nieuwe tijdperk van web 3.0. Nu we van web 2.0 naar web 3.0 overgaan, wil ik in dat nieuwe tijdperk opnieuw wereldwijd baanbrekend zijn. Daar opnieuw voor klaar zijn, zoals we 10 jaar geleden klaar waren voor het voorbije decennium, daar wil ik voor gaan.'

Wat is je levensmotto?

'Mijn levensmotto is enthousiast, gepassioneerd en positief door het leven gaan. Dat maakt je sterker, rijker en het inspireert anderen. Een positieve "winners"-mentaliteit in plaats van een "losers"-mentaliteit. Waar je ook bent opgegroeid, neem je lot in handen, ga ervoor en doe het beter.'

'Waarom sociale huurders niet via een chatlijn op internet verder helpen in hun eigen taal?'

'Waar je ook bent opgegroeid, neem je lot in handen, ga ervoor en doe het beter'

De Parkwijk als Onroerend Erfgoed

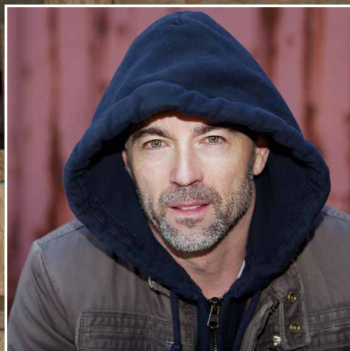
Bij de renovatie van woningen die tot het Vlaamse erfgoed behoren, zoals deze in de Parkwijk, adviseert de dienst Onroerend Erfgoed de gemeente. Om het erfgoed te kunnen bewaren, legt de Vlaamse overheid striktere regels op (bv. over de grootte van de raamopeningen, het materiaalgebruik, het behoud van de originele gevelstenen) dan bij de renovatie van gebouwen die geen Onroerend Erfgoed zijn. Door de afstemming tussen de dienst Onroerend Erfgoed en de gemeente is er vaak een langer voortraject nodig. Afhankelijk van die aspecten van de woning waaraan Onroerend Erfgoed belang hecht, kan een (energetische) renovatie moeilijker en vaak ook duurder zijn. Omdat SHM DE ARK de woningen van de Parkwijk op korte termijn wil renoveren, stelt de vraag zich op welke manier een dergelijk complex dossier kan aangepakt worden. Om een evenwicht te vinden tussen de vereisten van de dienst Onroerend Erfgoed en om aan de wensen van DE ARK en de Stad Turnhout te voldoen, werd in 2014 een masterplan opgestart. Dat masterplan wordt in het voorjaar van 2015 afgewerkt. Daarna kan DE ARK aan de slag om de renovatiedossiers binnen het afgesproken kader op te starten.

REFLECTIES VANUIT WELZIJSORGANISATIES

DOSSIER VERSNELDE TOEWIJZING

(artikel 24, §2 Kaderbesluit Sociale Huur)

DOSSIER



INHOUD DOSSIER

- 9 Toeleiders, doelgroepen en voorwaarden
- 10 Noodzaak en praktische uitwerking
- 13 (Ex)-psychiatrische patiënten
- 14 Daklozen
- 16 Jongeren met begeleiding

Eric Nysmans, directeur Welzijnszorg Kempen

Voor iemand die uit een instelling ontslagen wordt of op straat leeft, is een woning een “kritische succesfactor” om zijn of haar leven terug op de rails te krijgen. Huren op de privé-markt is vaak duur. Het aanbod is beperkt en in de meeste gevallen niet aangepast aan de vereiste behoeften. Een sociale huurwoning geeft deze mensen alvast meer financiële ruimte. In het Kaderbesluit Sociale Huur is daarom voor daklozen, jongeren met begeleiding en personen met een geestelijk gezondheidsprobleem een versnelde toe-

wijzing voorzien. Fundamenten ging praten met enkele welzijnsactoren die deze doelgroepen toeleiden naar de sociale huisvestingssector. Eric Nysmans, directeur van Welzijnszorg Kempen, reflecteert vanuit zijn breed expertiseveld over de noodzaak en de praktische uitwerking van deze versnelde toewijzing. Hij stelt samen met enkele collega's hun werkwijze en de drie betrokken doelgroepen voor.

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

TOELEIDERS & DOELGROEPEN

Sinds de wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) (1 januari 2014) is de versnelde toewijzing die voorzieningen uit de bijzondere jeugdzorg voor hun doelgroep konden vragen, uitgebreid. In het kader van de samenwerking tussen Wonen en Welzijn zet de overheid nu in op een bredere waaier van de maatschappelijk meest kwetsbare personen: daklozen, jongeren die zelfstandig (gaan) wonen met begeleiding, al dan niet toegeleid vanuit de bijzondere jeugdzorg (BJZ), en personen met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig (gaan) wonen. SHM's moeten 5% van hun jaarlijkse toewijzingen reserveren voor deze doelgroepen. De aanvraag voor een versnelde toewijzing dient te gebeuren door één van de welzijns- of gezondheidsorganisaties die in het KSH worden ►

DOSSIER

WELZIJS- OF GEZONDHEIDSORGANISATIES EN HUN DOELGROEPEN VOOR VERSNELDE TOEWIJZING

TOELEIDERS	DOELGROEPEN	VOORWAARDEN
Initiatieven beschut wonen, projecten psychiatrische zorg in de thuissituatie (PZT) of intensieve ambulante behandelteams	• Personen met geestelijke gezondheidsproblemen die zelfstandig wonen of gaan wonen	• Begeleidingsovereenkomst
OCMW's	• Daklozen	• Begeleidingsovereenkomst • In overleg met het O.C.M.W. van gemeente waar betrokken woning gelegen is.
Erkende diensten voor begeleid zelfstandig wonen	• Personen die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding van die erkende dienst	• Begeleidingsovereenkomst
Centra voor algemeen welzijnswerk (CAW)	• Daklozen • Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door het CAW	• Begeleidingsovereenkomst • Jongeren mogen niet ouder zijn dan 21 jaar en mogen niet vallen onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand.

Bron: KSH, artikel 24, §2

opgesomd (zie p.9). Bovendien moet de sociale huurwoning die vrijkomt voldoen aan de voorwaarde van de rationele bezetting. Dat betekent dat het aantal kamers van de sociale woning die wordt toegewezen afhankelijk is van de gezinssituatie van de kandidaat-huurder.

NOODZAAK & UITWERKING

Is het patrimonium sociale woningen voldoende afgestemd op die doelgroepen?

Nysmans: 'Zowel daklozen, jongeren, als personen met een geestelijk gezondheidsprobleem die instromen in de sociale huisvesting zijn overwegend alleenstaand. Om die reden is er nood aan meer kleine woningen in het arrondissement Turnhout. Jaarlijks komen er ongeveer 1000 huurwoningen vrij waarvan er 50 (5%) kleine woningen zijn (één of twee slaapkamers). Als je dan de 5%-regel toepast, dan zou door de meest kwetsbare doelgroepen het volledige contingent opgesoupeerd worden. Gelukkig is men sinds enkele jaren aan een inhaalbeweging bezig en worden er meer kleine woningen met één of twee slaapkamers gebouwd.'

'Bemoeizorg leert gekwetste mensen vaardigheden waarmee we helpen voorkomen dat ze uit huis gezet worden'

Om een realistische verdeling per doelgroep te maken in functie van de lokale noden, kan een gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, samen met de SHM en de aanvragers, afspraken maken over de verdeling van de beschikbare woningen en de spreiding van de toewijzingen over het jaar. De 5% toewijzingen van een sociale verhuurder kunnen berekend worden per gemeente (van zijn werkgebied) of voor het hele werkgebied samen.

Wie van de drie? Hoe gebeurt in Turnhout de verdeling van beschikbare woningen?

'We zullen voor de verdeling werken met een protocolakkoord', aldus Nysmans. 'Als koepelorganisatie van de OCMW's hebben de SHM's aan Welzijnszorg Kempen gevraagd om hierin het initiatief te nemen. Omdat in het lokale woonplatform wel OCMW's en SHM's vertegenwoordigd zijn, maar CAW's en instellingen ontbreken, hebben we de vier groepen van toeleiders samengebracht op een overleg waaruit het protocol is voortgekomen. Omdat

ACHTERGROND

Historicus met aanvullende studies in godsdienstwetenschappen, filosofie en cultuurwetenschappen

Werkte 16 jaar als preventiewerker alcohol- en drugproblemen bij CGG (Centrum Geestelijke Gezondheidszorg)

Voorzitter OCMW-Laakdal (2001-2006)

MOMENTEEL

Directeur Welzijnszorg Kempen

Secretaris SEL Kempen (Samenwerkingsinitiatief Eerstelijnsgezondheidszorg)

Ondervoorzitter van CAW Kempen (Centrum Algemeen Welzijnswerk)

Voorzitter van de raad van bestuur van het OPZ in Geel (Openbaar Psychiatrisch Zorg- en kenniscentrum)

Beheerder vzw Ciris, een instelling bijzondere jeugdzorg in Arendonk (OCMW Arendonk i.s.m. Welzijnszorg kempen en Cirkant Turnhout)

Eric Nysmans, directeur Welzijnszorg Kempen

de SHM's moeilijk kunnen oordelen wie er het meest in aanmerking komt, zullen de OCMW's als voornaamste toeleiders de regierol opnemen. Zij screenen de aanvragen. Zo kan een SHM onpartijdig blijven.'

Biedt Welzijn aan de SHM's voldoende garanties dat cliënten woonklaar zijn?

'Essentieel bij de versnelde toewijzingen is de verplichte begeleiding', vertelt Nysmans. 'Er wordt een begeleidingsovereenkomst afgesloten tussen de kandidaat-huurder en de

'Voor iemand die uit een instelling ontslagen wordt of op straat leeft, is een woning een "kritische succesfactor" om zijn of haar leven terug op de rails te krijgen'

aanvragende organisatie, op initiatief van deze aanvrager.' Uit de begeleidingsovereenkomst zoals bepaald in artikel 24, §2 Kaderbesluit Sociale Huur moet blijken dat de kandidaat-huurder dankzij de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om binnen een duidelijk afgebakende termijn zelfstandig te wonen zonder begeleiding. Als op het einde van de begeleidingsperiode wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, dan wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd. Een SHM kan het verzoek tot versnelde toewijzing weigeren als de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen.

Mensen dwingen om zich te laten begeleiden, werkt dat productief?

'Bemoeizorg vind ik niet fout', vertelt Nysmans. 'Alleen mag dat niet moraliserend zijn. Wanneer je mensen vanuit een positieve benadering duidelijk maakt dat je echt bezorgd bent om hen en dat je samen met hen op zoek wil gaan naar een oplossing, dan werkt dat. Het gevoel krijgen dat iemand echt bekommerd is om jou, dat kan wel iets in beweging brengen, geloof me vrij. Bemoeizorg leert hen vaardigheden waarmee we helpen voorkomen dat ze uit huis gezet worden. Voor het onderhoud van de woning bijvoorbeeld, zal onze dienst gezinszorg IVA Thuiszorg Kempen hen leren hoe ze hun huis moeten onderhouden. Dat wordt ook ter plekke gecontroleerd. We maken duidelijke afspraken en onze

cliënten weten wat we van hen verwachten. Als hun gedrag daar niet aan beantwoordt, dan kan je ook bijsturen. Als mensen weten wat er van hen verwacht wordt, gaan ze gemakkelijker hun gedrag aanpassen.'

Hoe bepaal je als hulpverlener de beste piste voor een cliënt?

'Waar we vroeger dachten dat de professionaliteit louter bestond uit het hanteren van de juiste technieken, modellen en managementvaardigheden, wordt er steeds meer vertrokken vanuit en vertrouwd op de gevormde intuïtie van de hulpverlener. Het gaat om de door ervaring en kennis opgebouwde inzichten in mensen. De intuïtieve kennis van de professional geeft een juiste inschatting. Net zoals het "geweten" gevormd is, zoals het woord zegt: je hebt het ooit geweten. Dat krijg je ook niet zomaar.'

Hoe lost Welzijn de lange wachtlijsten op?

'Door de budgettaire limieten hebben we een tekort aan hulpverleners en zullen er altijd wachtlijsten zijn. Bij CAW Kempen werken we sinds kort met buddy's. Een professionele begeleider vormt samen met een vrijwilliger een team. De vrijwilliger kan je inzetten voor bepaalde taken waar een professionele hulpverlener geen tijd voor heeft. Een cliënt bouwt doorgaans ook een andere relatie op met een vrijwilliger, die een cliënt vaak ook als vrijerervaart en meer ruimte geeft om zichzelf te zijn. Ook het werken aan het netwerk van de cliënt is uitermate belangrijk voor hun zelfredzaamheid.'



Wat als begeleiding niet werkt?

Nysmans: 'Je mag er niet vanuit gaan dat je iedereen kan opvangen in een sociale woning, ook al bied je als hulpverlener de nodige begeleiding. Sommige mensen kunnen daar niet functioneren en worden beter apart gehuisvest. Succesvoorbeelden zijn de Skaeve Huse (Denemarken) en de laatste-kanswoningen (Nederland). De mensen die daar wonen, leiden daar een apart soort leven onder begeleiding. In de laatste-kanswoningen in het Amsterdamse stadsdeel Westerpark bijvoorbeeld worden sinds 2007 extreme overlastgevers en extreme probleemgezinnen gedurende een bepaalde periode zeer intensief begeleid om ze daarna terug in sociale woningen te huisvesten. Soms lukt die herintegratie, maar soms ook niet. Ik ken daar in Vlaanderen geen voorbeelden van.'

Is vermaatschappelijking van de zorg een realistisch proces?

'De vermaatschappelijking van de zorg in de psychiatrie waarbij het residentiële verblijf wordt afgebouwd en je personen met geestelijke gezondheidsproblemen via de juiste coaching leert om zelfstandig te wonen, is een positieve trend. Iedereen heeft recht op zijn plek in de maatschappij. Alleen moet je ►

‘Je mag er niet vanuit gaan dat je iedereen kan opvangen in een sociale woning ook al bied je als hulpverlener de nodige begeleiding’

de samenleving daar mee leren omgaan. Bij het huisvesten van gekwetste doelgroepen zijn we niet altijd realistisch als het gaat over wat een samenleving nodig heeft en kan verdragen. De maatschappij is veel complexer geworden. Een goede manier van samenleven vind je in een leefgemeenschap die niet te groot is en waar er solidariteit is tussen de verschillende socio-economische groepen. Daarom pleit ik voor de sociale mix, een mengeling van privé en sociale woningen, van eigenaar- en huurderschap. Daarnaast hebben we ook mensen nodig, en in sociale woonwijken nog meer dan elders, om het samenlevingsproces te organiseren en te begeleiden.’

Aan welke begeleiding denk je?

‘Waarom zouden lokale besturen niet per x aantal inwoners een wijkconsulent of een maatschappelijk werker kunnen aanwerven’, vraagt Nysmans zich af. ‘Heel wat samenlevingsproblemen zouden daarmee verdwijnen. Met de hulp van zo iemand zouden de meest kwetsbare mensen zich kunnen integreren in de lokale gemeenschap. De kostprijs voor de begeleiding van patiënt/cliënt ligt momenteel zeer hoog. Een dergelijk preventief systeem zou veel kostenefficiënter zijn. Bovendien zou je minder politie nodig hebben. Mensen zullen gelukkiger zijn. Dat mechanisme is trouwens niet nieuw. Denk maar aan de rol van de pastoor die vroeger bij de mensen langsging en daardoor vroegtijdig problemen kon opsporen. Zij waren “samenlevingsopbouwers avant la lettre”.

Wat vind je van de stelling Welzijn breekt in op sociale huisvesting?

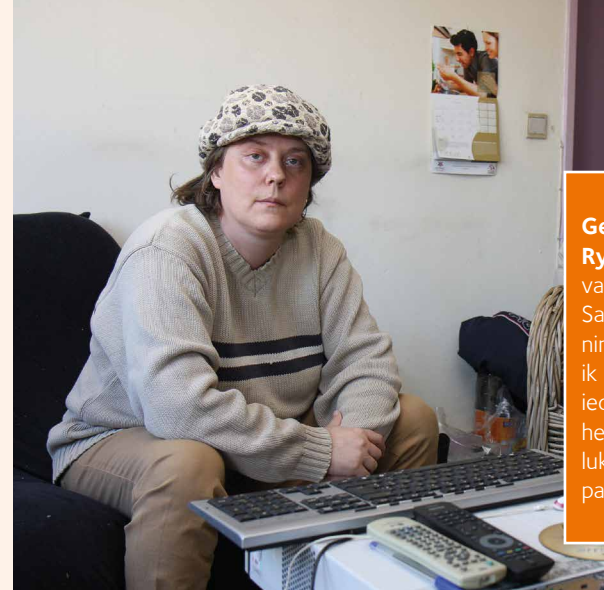
‘Om het even kort door de bocht uit te drukken: de enige plaatsen waar sociale cohesie nog aandacht krijgt, zijn nu net de sociale

woonwijken. Dat is zeer positief. De welzijnssector is zich daarvan bewust en wij willen daar positief bij aansluiten. Iemand die in een sociale woning woont, kan zijn huis niet zomaar laten verloederen of vernietigen. Daar is controle op en huurbegeleiding voorzien. Waar sociale woningen vroeger soms negatief gepercipieerd werden, zijn ze omgebogen tot iets positiefs. Als ik spreek over de pastoors die verdwenen zijn, dan zijn de

enige lokale entiteiten die nog een “herder” hebben de sociale woonwijken met hun samenlevingsopbouwers of buurtwerkers. Als je dan de meest kwetsbare mensen wil helpen, waar kan je ze dan beter huisvesten dan daar waar ze niet aan hun lot worden overgelaten? Privé heb je dat niet meer. De rest van de samenleving is steeds meer en meer aan zijn lot overgelaten.’ ▶



Alleen in een sociale woning worden mensen niet aan hun lot overgelaten.



Getuigenis Bewoner Bieke Van Rysbergen: ‘Dankzij de hulp van AZis (Assertieve Zorg in de Samenleving), Thuiszorg en WoningGent voel ik mij sterker en kan ik terug zelfstandig wonen. Ik wil iedereen daarvoor bedanken. Ik heb mijn weg teruggevonden. Het lukt nu ook veel beter om het appartement te onderhouden.’

THUISKOMEN NA PSYCHIATRIE

Sinds de hervormingen van de Ziekenhuiswet (Artikel 107) wordt meer en meer de focus gelegd op de vermaatschappelijking van de zorg waarbij mensen zoveel mogelijk zorg krijgen in huiselijke omstandigheden. Zelfstandig wonen geeft hen terug een plaats in de maatschappij. Meestal is hun inkomen beperkt waardoor het voor hen enorm moeilijk is om geschikte huisvesting te vinden. Het Kaderbesluit Sociale Huur 24, §2 voorziet, onder voorwaarden, een versnelde toewijzing voor deze doelgroep (zie p.9-12).

Waarom is zelfstandig wonen voor personen met een psychische beperking belangrijk?

Niek Geuens, directeur van vzw Bewust, een initiatief Beschut Wonen in Sint-Truiden: ‘Zelfstandig wonen in de maatschappij is een absolute meerwaarde in de behandeling en in de rehabilitatie van onze cliënten. In het ziekenhuis hebben ze als burger vaak maar één rol, die van patiënt, waarbij ze zich moeten “gedragen” volgens de regels van het huis. Als ze in een “eigen” woning een thuis kunnen creëren en verder beroep kunnen doen op de hulp die ze nodig hebben, geeft dit veel meer kansen. Huren op de privémarkt is voor onze bewoners met hun vervangingsinkomen onbetaalbaar geworden. Hier en daar hebben we met privé-eigenaars goede overeenkomsten kunnen maken, maar meer en meer zijn we ervan overtuigd dat samenwerking met de sociale huisvestingssector “de” oplossing is. SHM's kunnen zorgen voor betaalbare en degelijke huisvesting. Wij kunnen zorgen voor de nodige ondersteuning, begeleiding en, indien nodig, bemiddeling.’

‘Als ze in een “eigen” woning een thuis kunnen creëren met aangepaste hulp, geeft hen dit veel meer kansen’

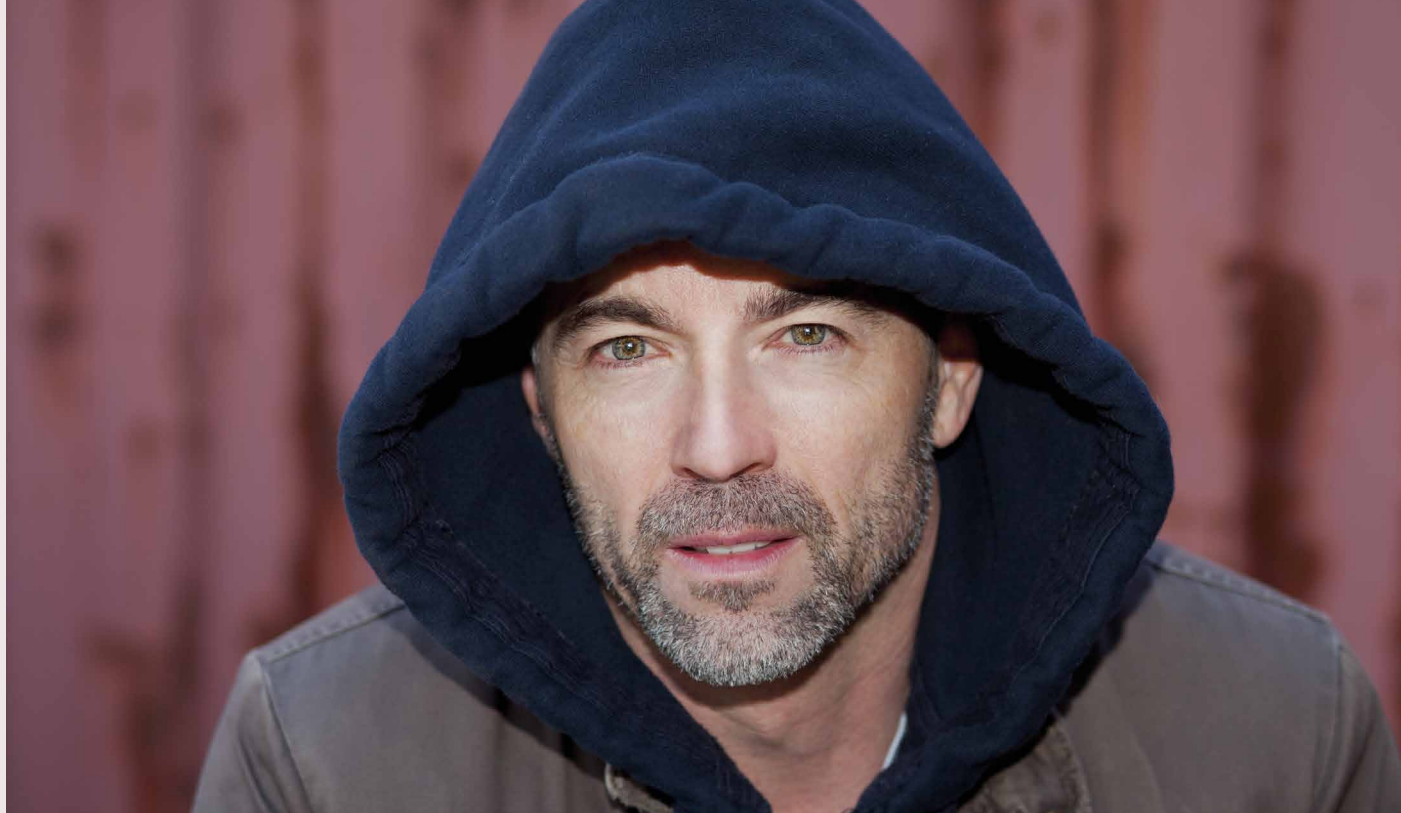
Wat is het profiel van deze doelgroep?

‘De doelgroep van personen met een psychiatrisch ziektebeeld is heel divers’, aldus Geuens. ‘Vaak gaat het om mensen die iets in hun leven hebben meegemaakt waardoor ze tijdelijk geconfronteerd worden met een geestelijke stoornis. Als zij voldoende hersteld zijn, zijn zij klaar om terug zelfstandig te leven. Ze komen via verschillende welzijnsvoorzieningen in de sociale huursector. Zonder een verplichte begeleiding lopen SHM's met deze bijzonder kwetsbare huurders het risico op problematisch huurgedrag. Het is uiteraard niet zo dat elke ex-psychiatrische patiënt voor overlast zorgt.’

Welke problemen kan ik als buurman van een ex-psychiatrische patiënt ervaren?

‘Dat is afhankelijk van de problematiek’, zegt Eric Nysmans, directeur van Welzijnszorg Kempen. ‘Bij de meeste onder hen zal je als buurman of verhuurder geen problemen ervaren. Bij sommigen is er af en toe overlast. Begeleiding is daar dan opnieuw nodig en met de vermaatschappelijking van de zorg is dat voor een stukje meer aanwezig dan vroeger: zinvolle dagactivering, het zoeken naar sociale contacten, het onderkennen van probleemsituaties rond het onderhoud van hun woning, maar ook het ziektebeeld van de persoon, spelen een belangrijke rol om eventuele problemen aan te pakken. Soms zie je iemand geleidelijk aan afglijden. Begeleiding kan dat proces ombuigen.’

‘We moeten ook terug leren dat niet alles perfect is. Odo Marquard, een Duits filosoof, heeft dat mooi gezegd: “de wet van de toenemende ergernis: hoe meer pijn en lijden verdwijnen, hoe minder tolerant tegenover het restje pijn dat overblijft.” Of om het met eigen woorden te zeggen: Hoe meer alles in orde is, hoe meer we beginnen zeuren over dat deel dat nog niet in orde is. Ook in de samenleving is dat zo: we ergeren ons tegenwoordig aan de kleinste details.’ ▶



VERSNELDE TOEWIJZING VOOR DAK- EN THUISLOZEN

Zowel een Centrum voor Algemeen Welzijnswerk (CAW) als een O.C.M.W. kan voor een dakloze de versnelde toewijzing van een woning vragen. Daklozen kampen nog al te vaak met een vertekend clichébeeld als zouden ze het moeilijkst te huisvesten zijn. Mensen “leren wonen” vraagt vaak ook een heel begeleidingstraject. Fundamenten ging luisteren bij Lotte Van Ranst, projectmedewerkster dak- en thuislozen van Welzijnszorg Kempen en individueel begeleidster bij CAW Kempen.

Profiel van een dak- of thuisloze?

Van Ranst: ‘De groep van dak- en thuislozen is veel groter dan het prototype van de clochard. In het arrondissement Turnhout heb je jaarlijks 1100 unieke personen die bij een CAW of een OCMW komen aankloppen, omdat ze niet weten waar ze de nacht kunnen doorbrengen. Soms zijn het mensen die als jongere een leven als vagebond geleid hebben en daarin doorgroeid zijn. Meestal zijn het echter mensen die daar niet bewust voor gekozen hebben. De belangrijkste redenen voor dak- en thuisloosheid zijn familiale problemen, relationele problemen en uithuiszettingen (cfr. Nulmeting dak- en thuislozen van Hermans K., 2014). Bij veel mensen is dakloosheid een tijdelijk probleem waar ze met de juiste omkadering terug uitgeraken. Bij sommigen wordt het een meer permanente levensstijl.’

Wat is de uitdaging voor het huisvesten van een dakloze?

Van Ranst: ‘Een moeder die door intrafamiliaal geweld haar huis ontvlucht, kan in de dakloosheid terecht komen. Als zij vanuit een OCMW of een CAW naar een SHM wordt toegeleid en de nodige begeleiding krijgt, dan zal zij snel terug op het juiste spoor zitten. Er zal dan geen sprake zijn van een jarendurend afglijdprobleem.’

‘We stellen vast dat meer en meer hulpverleningsinitiatieven die met dak- en thuislozen werken het signaal geven dat er vaker uitsluitingscriteria voor opvang worden opgesteld. Dit maakt dat meer en meer personen naast het bestaande vangnet voor dak- en thuisloosheid vallen. Soms kunnen personen niet in opvangcentra terecht omwille van een vermoeden van psychiatrische problemen

of omdat ze moeilijk kunnen functioneren in groep. Ze kunnen soms ook niet terecht bij de Geestelijke Gezondheidszorg, omdat ze geen diagnose hebben, niet gemotiveerd zijn. Omdat we met een zeer uitgebreide doelgroep te maken hebben, is er nood aan een meersporenbeleid dat verschillende sectoren omhelst.’

Hoe verloopt de doorstroming naar een sociale woning?

‘Op basis van verschillende criteria bekijken we of de persoon in aanmerking komt om zich in te schrijven voor een sociale woning. Ook onderzoeken we of onze cliënt “klaar” is om zelfstandig te wonen of dat het toch aangewezen is om nog begeleiding te voorzien.’ ‘Door de versnelde toewijzing merken we een positieve evolutie bij onze cliënten. Er wordt meer de nadruk gelegd op een zorg die gedeeld wordt tussen de huisvestings- en de welzijnsactoren. Met de verschillende partners zal bekeken worden of een versnelde toewijzing een meerwaarde kan betekenen voor de cliënt. In bepaalde gevallen zal de SHM begeleidingsvoorwaarden opleggen. De toeleider moet hier dan naar op zoek gaan.’ ►



Lotte Van Ranst, Welzijnszorg en CAW Kempen.

Lotte Van Ranst vertelt over een cliënt (fictieve naam):

‘Roger (52 jaar oud) kwam 12 maanden geleden bij de mannenopvang van het CAW aankloppen voor ondersteuning. Doordat Roger geen werk had en zijn relatie op de klippen was gelopen, zwierf hij op straat rond, zonder enige vorm van inkomsten. Hij had een berg schulden. Administratief was hij niet in orde. Doordat hij ambtelijk geschrapt was uit het bevolkingsregister, had hij geen recht op een uitkering.’

‘Vanuit de mannenopvang hebben we prioritair zijn administratie in orde gebracht. We zorgden ervoor dat hij terug werd ingeschreven bij een ziekenfonds en in het bevolkingsregister. Om zijn schulden aan te pakken werd besloten om in collectieve schuldbemiddeling te gaan. Momenteel woont Roger ongeveer een jaar in de sociale woning die hij door een versnelde toewijzing kreeg. De begeleiding die hij krijgt vanuit het CAW zijn we stilaan aan het afbouwen om zo tot zelfstandig wonen te komen. Roger is zeer blij dat hij deze kans gekregen heeft. “Ik had nooit gedacht dat ik die kans zou krijgen”, vertelt hij met de tranen in de ogen.

‘We verwachten dat de slaagkansen van Roger heel hoog zijn.’

‘Bij veel mensen is dakloosheid een tijdelijk probleem waar ze met de juiste omkadering terug uitgeraken’



Gekwetste jongeren die een beroep kunnen doen op de versnelde toewijzing van een sociale woning: wie zijn ze? Hoe worden ze begeleid en hoe kunnen ze zich succesvol integreren in sociale woningen? Johan De Pauw, teambegeleider “contextbegeleiding in functie van autonoom wonen” bij Cirkant vzw Bijzondere jeugdzorg in Turnhout, licht een tipje van de sluier.

JONGEREN DIE ZELFSTANDIG (GAAN) WONEN MET BEGELEIDING

Wie zijn de gekwetste jongeren die jullie toeleiden naar sociale woningen?

De Pauw: ‘Het zijn jongeren tussen 17 en 21 jaar die door omstandigheden niet langer thuis kunnen wonen. Naast de jongeren die rechtstreeks uit een thuissituatie komen, hebben veel jongeren uit de bijzondere jeugdzorg een voorgeschiedenis van een residentiële plaatsing of een plaatsing in een pleeggezin. Soms kunnen bepaalde gedragingen van jongeren niet door de beugel en dan moet er vanuit de samenleving ingegrepen worden. Via de jeugdrechtsbank wordt er dan een traject uitgetekend. Vaak denken we te sterk in stereotypen: jonge mensen die veel lawaai maken, huurachterstal hebben, drugs en/of alcohol gebruiken. Er zijn uiteraard jongeren die dat gedrag vertonen, maar dat is gelukkig slechts een minderheid. Met de 24 jongeren die vanuit Cirkant zijn kunnen doorstromen naar een sociale woning hebben we zeer goede resultaten behaald. Slechts bij één jongere is het mis gelopen. Hij is vrijwillig vertrokken uit de sociale woning. Het samenwonen verliep niet goed.’

Hoe komen jongeren bij jullie terecht?

Tot 1 maart 2014 waren er slechts twee toeleiders: het comité Bijzondere jeugdzorg en de jeugdrechtsbank. Nu kunnen veel meer diensten aanmelden via de ITP, de intersectorale toegangspoort (OCJ, OOC, diensten voor pleeggezinnen, een CLB-medewerker

via de school, een CAW,...). Na de prioriteitsbeoordeling door de ITP komen ze bij ons op de wachtlijst. We werken de lijst chronologisch af, maar we hebben wel de mogelijkheid om als het echt noodzakelijk is iemand sneller te laten starten.’

Bijzondere jeugdzorg is een verzamelnaam. Wat valt er zoal onder?

‘Het kan gaan om een vrijwillig of een gedwongen residentiële verblijf, contextbegeleiding i.f.v. autonoom wonen, dagbegeleiding in groep, pleegzorg, OOC, HCA, CIG, kortdurend verblijf en projecten. Cirkant werkt voor een groot stuk ambulant. Wij hebben een relatief kleine residentie. Onze begeleidingscapaciteit zit vooral in het mobiele.’

Hoe gebeurt de doorstroming?

‘De mogelijkheid bestaat om vanaf 17 jaar zelfstandig te gaan wonen. Samen met de jongere stippelen we dan een traject uit waarbij één van de pijlers het vinden van een woning is. De meeste van onze jongeren starten ofwel op een gemeubelde kamer of op een studio die ze huren op de privémarkt. Ze zitten nog in een schooltraject waardoor er weinig financiële middelen zijn. Pas vanaf 18 jaar kunnen zij bij een OCMW een uitkering krijgen. Maar de Bijzondere jeugdzorg kan een jongere van 17 jaar een basisbedrag ter beschikking stellen dat gelijk is aan een leefloon (€800).’

‘Gekwetste jongeren hebben door omstandigheden een aantal dingen gemist en dragen hun verleden mee. Maar de meesten zijn sterk gemotiveerd om er het beste van te maken’

Igor (fictieve naam) is een niet-begeleide buitenlandse minderjarige van 17 jaar die bij Cirkant* in begeleiding is gekomen voor Begeleid Zelfstandig Wonen. De eerste vijf maanden van zijn begeleiding is intensief ingezet op het vinden van een kamer. Doordat Igor financieel afhankelijk is van het OCMW was zijn budget beperkt. Na enkele maanden hebben we een gemeubelde kamer gevonden met gemeenschappelijke keuken, douche en toilet. Ondertussen werd Igor bij verschillende SHM's ingeschreven en is hij via de versnelde toewijzing naar een sociale woning met één slaapkamer kunnen verhuizen bij SHM De Ark. In de begeleiding zijn we samen met Igor op pad gegaan voor het vinden van meubels, contacten leggen met de burens, rekeningen leren betalen, een overzicht krijgen op zijn budget. Igor heeft uiteindelijk van zijn sociale woning zijn thuis gemaakt. Doordat deze woning hem woonzekerheid biedt, kan hij zich meer focussen op andere belangrijke aspecten in zijn leven zoals zijn school waar hij het zeer goed doet. Hij krijgt ook enorm veel ondersteuning van zijn nieuwe burens. ►

(*) vzw Bijzondere jeugdzorg in Turnhout



'We schrijven de jongere in als kandidaat-huurder bij een SHM en een SVK want 7 dagen op 7 op een studentenkamer of een kleine studio wonen, is niet vanzelfsprekend. Bovendien worden we regelmatig geconfronteerd met huisjesmelkers die onze jongeren voor een studentenkamer of een studio die helemaal niet in orde is €500 laten betalen. Voor een sociale woning betalen ze de helft en krijgen ze kwaliteit waardoor ze ook een beetje kunnen sparen.'

Verplichte begeleiding

'Er is een vorm van woonbegeleiding nodig. Totdat de jongeren 18 jaar zijn, zullen via de jeugdrechter, maar ook via de toegangspoort termijnen worden afgesproken die per half jaar verlengd kunnen worden. Die begeleiding te lang laten doorlopen, heeft geen zin. Als je op twee jaar geen fundamentele stappen hebt gezet, dan zal het waarschijnlijk niet lukken. Er moeten dan andere oplossingen gezocht worden waarbij de persoon mogelijk

de betaling van hun huur. We staan ook stil bij huishoudelijke vaardigheden. Ook aan het uitbreiden van hun netwerk en het aanbieden van een psychosociale begeleiding wordt veel aandacht besteed. Uiteraard is begeleiding niet altijd een garantie dat het lukt, maar we werken al 24 jaar op die manier, omdat we merken dat het werkt.'

Wat als het fout loopt?

'Gelukkig zijn dat eerder uitzonderingen. Ik herinner mij wél een situatie van een jongere die pas verhuisd was naar een pand in Kasterlee waar vooral oudere mensen woonden. Daar waren klachten van de burens, omdat zijn vrienden te laat bleven hangen. Twee keer is daarover een bewonersvergadering geweest, ook met iemand van SHM DE ARK. Intussen is dat probleem opgelost. Er zijn uiteraard nog nazorgcontacten, maar de burens dragen die jongere daar nu op handen. Ze zien hem positief evolueren.'

'Verhuizen naar een sociale woning geeft gekwetste jongeren financiële ademruimte en een nieuwe start'

terug beschermd gaat wonen in een woon-gemeenschap. Binnen het bestek van onze begeleiding gebeurt het zelden dat mensen op straat belanden, maar het kan. Het zijn uiteraard niet allemaal succesverhalen.'

Hoe verloopt de begeleiding concreet?

'We gaan minstens één keer per week bij de jongere langs. Als bepaalde dingen niet goed lopen, kunnen we kort op de bal spelen. Daarnaast zetten we ook in op administratieve verplichtingen, doen budgetbegeleiding en volgen we mee op of ze in regel blijven met het ziekenfonds, verzekeringen en

Samenwerking met SHM's?

'We zijn zeer tevreden over de samenwerking met de SHM's. Alleen jammer dat ze zich soms teveel op de uitzonderlijke problemen focussen. Mensen van 17 of 18 jaar moeten nog bepaalde dingen leren. De meesten staan daar voor open en zijn gemotiveerd om er iets van te maken. Ze beginnen vaak met een achterstand in 't leven, omdat ze een zware rugzak meedragen. Verhuizen naar een sociale woning geeft hen financiële ademruimte en een nieuwe start. ■

Els Matthysen, Stafmedewerker VVH



MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

De Ark van Noach met DiCaprio en Winslet op de boeg?

Heeft u zich ooit afgevraagd hoe het dagelijkse leven op Noachs Ark verliep? Roof- en prooidieren 150 dagen lang tezamen in een enge ruimte? Wolf en schaap, sperwer en spreeuw, vos en kip? Werden alle predatoren plots veganisten of waren er aan het einde minder soorten aan boord? Kennen we daarom vandaag de gevlekte schraak niet, de gevederde meluw of de zwarte hangbuikbalter? Sliepen lam en lama gerust, met leeuw en luipaard als burens? Hokten de lijzige luiaards tevreden naast drukke apen?

Er zal aan boord een al dan niet in steen gehouwen huishoudelijk reglement gegolden hebben en een Alziend Oog zorgde ervoor dat de tocht voor de een geen culinair festijn betekende en voor de ander geen bloederige terminus.

Het bijbelse verhaal leert ons dat het samenleven van wezens van verschillende aard en aanleg op een beperkte oppervlakte mogelijk is, als er een gemeenschappelijk doel is (niet verzuipen) en een Alziend Oog. En natuurlijk dat we de "global warming" niet te licht mogen opvatten...

Op de zondvloed van de vrije markt dobert de schuit der sociale huisvesting om mensen van allerlei pluimage niet kopje onder te laten gaan aan de combinatie

van een laag inkomen en hoge huurprijzen. We bouwen compact en met een hoge dichtheid om het boeltje betaalbaar te houden en zo vinden zich grote gezinnen en alleenstaanden, jong en oud, Kempische kaarters en Kazachse steppenruiters, gezonden en zieken, stabielen en fragielen, werkenden en werklozen dicht tezamen. En voor langer dan 150 dagen.

Het gemeenschappelijk doel is er (betaalbaar wonen) en ook het inmiddels papieren huishoudelijk reglement, maar het Alziend Oog ontbreekt. We moeten het redden met menselijk en dus feilbaar toezicht: buurthuizen, sociale diensten, vrederechters, (wijk)politie, wijkmeesters, conciërges, begeleidingsdiensten enz. Heel vaak lukt dat wonderwel. Soms loopt het fout: daarvan zijn dan vooral de burens het slachtoffer. Voor hen wordt de cruise een hellevaart op een galei, dag in, dag uit. Daar waar het fragiele evenwicht functioneert, is het van belang dat te kunnen handhaven.

Het geeft dan ook geen pas dat pleitbezorgers voor bepaalde doelgroepen plots voorrang kunnen forceren, net zoals het geen pas geeft als enkel de aalbaren daarvan zouden kunnen genieten. Niemand ziet graten in het huisvesten van bejaarden of mensen met een fysieke beperking, maar het draagvlak wordt be-

hoorlijk kleiner als het gaat over mensen met mentale problemen, ex-gedetineerden of mensen met een drank- of drugsverleden. Nochtans verdienen ook zij de kans op een behouden aankomst.

Zonder evenwicht kapseizen schuiten. Terwijl het Brusselse strijkorkest vrolijke deuntjes speelt – "Voorbeeldfunctie inzake Energie" (in driekwartsmaat), "Voorbeeldfunctie inzake Architectuur" (zesachtstemaat), "Hoe Welzijn inbreekt in Wonen" (mateloos) –, gaan we Titanic-gewijze de dieperik in. Als we het gebrek aan Alziend Oog willen compenseren met een menselijk netwerk, dan mogen we geen exclusieve toewijzingsrechten toekennen aan mensen die de eindverantwoordelijkheid niet dragen en moeten we er voor zorgen dat niet alleen de schaapjes op het droge raken. ■



GOED BELEID BIEDT RUIMTE VOOR NODEN VAN ELK INDIVIDU

Over cijfers en mensen

De middelen voor sociale huisvesting zijn schaars. Sowieso zijn ze al jaren ontoereikend om de alsmare groeiende nood op te vangen. Daar komt nu nog eens een besparing bovenop van 15% van ons investeringsvolume, ongeveer 150 miljoen euro. Die schaarse middelen moeten we zo efficiënt mogelijk inzetten. Een sociaal woonbeleid met een aanbod dat beantwoordt aan de (individuele) noden, geeft de sector voldoende ruimte om aan de slag te gaan met de (kandidaat-)huurders, de eigenheid van het patrimonium, de lokale omgeving,... Want vooral op het individuele niveau kunnen we heel moeilijk een globaal beleid uitvoeren dat de match tussen vraag en aanbod mathematisch stuurt.

Globaal beleid cijfermatig onderbouwd
Uiteraard moet er goed nagedacht worden over hoe we de financiële middelen optimaal inzetten. Op macro-niveau is de beschikbare informatie (o.a. bevolkingsprognoses, cijfers Studiedienst Vlaamse Regering, Groot Woon Onderzoek) een goede leidraad. Ook de informatie binnen de eigen sector is een belangrijk hulpmiddel voor deze keuzes. (o.a. analyse globale wachtlijsten, typologie en

staat van patrimonium). De bindende sociale objectieven in elke gemeente verankeren overigens een van de beleidskeuzes – een goede spreiding van het aanbod – in concrete cijfers. De beleidstoets op het lokaal woonoverleg toetst af of er voldoende rekening wordt gehouden met de Vlaamse en de lokale nood. Op macro-niveau is een goede cijfermatige onderbouw dus cruciaal om de koers van onze sector uit te zetten.

Noden van individuele huurders in strijd met statistische momentopname

Vaak zijn algemene cijfers moeilijk toepasbaar om keuzes van individuele huurders of wijken vorm te geven. Meer nog, het genereert ongewenste effecten. Waarom? Omdat we op dat moment een zeer dunne lijn bewandelen die rechtstreeks interfereert met het wonen van huurders wiens (t)huis zich niet laat vangen als een statistische momentopname. Uiteraard houden we binnen Vlaanderen rekening met gezinsverdunding, bevolkingsaan-groei en vergrijzing om keuzes te maken en om de typologie van ons patrimonium aan af te toetsten. Deze gemiddeldes hebben vooral zin als we ze toepassen op de sector in zijn geheel of toch minstens binnen significante groepen van de sociale huisvesting. Als we het globale beeld in Vlaanderen hanteren om individuele dossiers aan te pakken, lijken we vaak af te wijken van ons uitgangspunt: het oplossen van de woonbehoefte door een betaalbare en kwalitatieve woning aan te bieden.

Aanmoedigingsbeleid met lokale autonomie

Vandaar dat op het individuele niveau het sturen van het “wonen” beter via een aanmoedigingsbeleid – bijvoorbeeld door een betere afstemming van de aard van de woning en de

huurprijs – dan via een dwingend beleid kan gebeuren, gepaard met autonomie voor de lokale actoren. Ook en vooral omdat de globale statistische foto juist door zijn grote groep data individuele verschillen uitvlakt. Net zoals we door in te breken in het (t)huis van onze huurders deze verschillen uitvergroten. Vooral op het niveau van de “gezinssituatie” wordt dit zeer zichtbaar. Gezinssamenstellingen veranderen voortdurend. Globaal moeten we rekening houden met de tendensen zoals hierboven beschreven om vraag en aanbod beter op mekaar af te stemmen. Zo lijkt het evident dat we een inhaalbeweging moeten doorvoeren op het vlak van kleinere woningen. Maar – door de aard van onze doelgroep – is er ook nood aan zeer grote woningen. Door te werken met gemiddelden wordt dit macro-niveau afgevlakt. Daarom kunnen we op het individuele niveau heel moeilijk een globaal beleid invoeren dat de match tussen vraag en aanbod stuurt. Net omdat we met statistische momentopnames werken die geen rekening houden met de vele en de continue evoluties in de gezinssamenstelling.



‘Globale statistische foto vlakt door zijn grote groep data de individuele verschillen uit’

Mensen achter de statistieken?

Een beleid dat zich richt op een betere afstemming van vraag en aanbod heeft nood aan voldoende mechanismes om ongewenste effecten tegen te gaan. Enkele voorbeelden uit het verleden die intussen op vraag van VVH zijn aangepast in het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) tonen dit mooi aan.

- Ouders in “co-ouderschap”, waarbij slechts een van de twee ouders recht had op het “gezinssinkomen” als toetssteen.
- De zeer korte opzeg van zes maanden voor inwonende kinderen na het overlijden van de ouders (intussen kan dit tot vijf jaar).
- De moeilijke discussies over de onderbezettingsvergoeding, overigens nog niet uitgeklaard¹. Mochten we dit kunnen op-

¹ In grote lijnen gaat de regelgeving sociaal wonen uit van een statische gezinssituatie van twee ouders en kinderen ad vitam. Denk ook bijv. aan de twintigjarige bewoningsplicht voor sociale koopwoningen. Waar dit botst op grenzen worden vaak ad hoc-oplossingen verankerd in de regelgeving.


lossen door er wiskundige formules op los te laten, dan levert dit zowel voor de verhuurder – heel veel administratief werk voor weinig effect – als voor de huurder dus problemen op. En nog meer uitzonderingen opnemen in de al zeer gedetailleerde – en te vaak op individuele gevallen gebaseerde – regelgeving lijkt niet wenselijk en is overigens in tegenspraak met de deregulering voorzien in het Vlaams Regeerakkoord.

Anekdoten als basis van sociaal woonbeleid?

Al te vaak worden enerzijds anekdoten aangehaald om het sociaal woonbeleid te vormen. Anderzijds worden globale keuzes vertaald in individuele gevallen. De schrijnende gevallen die hieruit voortvloeien worden dan weer als anekdote gebruikt om uitzon-

ben voor hun kleinkinderen. Of huurders die na vele mislukte relaties een nieuwe relatie beginnen, maar niet onmiddellijk willen samenwonen: het relaas van een Vlaanderen zoals we het allemaal kennen en vaak ook zelf beleven. Uiteraard zijn deze voorbeelden ook anekdotes, maar dat onderstreept net ons punt. We werken graag mee aan een beleid dat een goede afstemming tussen nood en aanbod mogelijk maakt, de globale evoluties zo goed mogelijk voorbereidt.

Beoordeling op doelstellingen

We willen samen met de lokale overheden het Vlaams beleid concreet vormgeven. We vragen daarvoor instrumenten, maar dus ook autonomie. We willen beoordeeld worden op doelstellingen, niet op de toepassing van regeltjes, die meer dan de limiet hebben bereikt. En waar we zelfs soms “gestraft” worden als we de “wet” toepassen, waarna een volgende aanpassing van de regels hierop anticipeert. 

Björn Mallants, directeur VVH

TIP – “Gezinnen & Wonen”

Het Kenniscentrum Hoger Instituut voor gezinswetenschappen (Odisee) werkt met andere partners waaronder VVH naar aanleiding van de Dag van het gezin 2015 rond het thema “Gezinnen en Wonen”. Dat zal resulteren in een studievoormiddag op woensdag 13 mei 2015 en een publicatie *De sleutel past niet meer op elke deur. Dynamische gezinnen en flexibel wonen*.

Inlichtingen en inschrijvingen via www.hig.be.

Na de les geschiedenis, nu ook leren voor de toekomst ...

Goed beleid voeren betekent ook vooruit kijken. DE ARK heeft de toekomst vorm gegeven aan de hand van een stakeholdersdialoog, een brainstorming onder belanghebbers van DE ARK. Hoe pak je dat aan?

TEKST: MARJOLIJN DRUYTS, KENNISMANAGER DE ARK

FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

BELANGHEBBERS IN DIALOG OVER DE TOEKOMST: EEN STAPPENPLAN

Stap 1: Bepaal twee thema's

Kies thema's die relevant zijn voor de toekomst van de organisatie, thema's waar de organisatie zelf geen vat op heeft.

DE ARK zette "de visie van Vlaanderen op eigendomsverwerving" en "de beschikbaarheid van ontwikkelbare ruimte" op het menu. Hoewel DE ARK geen invloed heeft op deze omgevingselementen, geven deze wel sterk vorm aan de realiteit waarin DE ARK functioneert.

Stap 2: Breng belanghebbers samen

Belanghebbers voor je organisatie zijn die mensen uit de omgeving van je organisatie die er belang bij hebben dat de organisatie het goed doet en professioneel werk levert. Belanghebbers voor DE ARK zijn onder meer (toekomstige) huurders en kopers, lokale beleidsmakers, lokale leden uit de administratie, lokale en bovenlokale actoren die meedenken rond wonen, lokale welzijnsactoren, de VMSW, Wonen-Vlaanderen en medewerkers uit de eigen rangen.

Doel van deze "stakeholdersdialoog" is het binnenbrengen van een nieuwe wind in het denken van de organisatie. Ook medewerkers van de SHM, vooral medewerkers die

zich minder of niet focussen op de kerntaken van de organisatie kunnen frisse ideeën aanbrengen.

Stap 3: Het creatieve proces

Het kader van de brainstorming ontstaat wanneer je de twee thema's naar hun extremen trekt.

- De visie van Vlaanderen op eigendomsverwerving: "Vlaanderen ondersteunt eigendomsverwerving maximaal" versus "Vlaanderen gelooft niet in eigendomsverwerving".
- De beschikbaarheid van ontwikkelbare ruimte: "geen beschikbare ontwikkelbare ruimte" versus "volop beschikbare ontwikkelbare ruimte".

Wanneer je de thema's in hun extremen tegenover elkaar afzet, ontstaan vier kwadranten of vier mogelijke scenario's.

Deel 1: Fase van wilde dromen over de toekomst

Vraag aan de deelnemers: "Wat zie je rondom je als scenario 'X' de toekomst is inzake bijvoorbeeld mobiliteit, tewerkstelling, huisvesting?"

Omdat in een brainstorming ideeën vaak

verloren gaan, wordt aan iedere deelnemer gevraagd eerst even kort voor zichzelf de ideeën op te schrijven. Vervolgens is het gemakkelijker om al die ideeën op tafel te krijgen tijdens de brainstorming in groep. Discussieer tijdens de groepssessie nooit over de haalbaarheid of de realiteitswaarde van de ideeën. Integendeel, de begeleider zal vragen nog verder door te denken en buiten de lijnen te kleuren.

Deel 2: Realiteitsfase

Vraag aan de deelnemers: 'Als scenario "X" realiteit is, wat betekent dit dan voor DE ARK?' De groep wordt ingedeeld in twee groepen. Deze kleinere groepen krijgen elk twee scenario's toegewezen om met elkaar over in gesprek te gaan en om uit te diepen. Een woordvoerder uit elke groep geeft daarna toelichting aan de ganse groep met behulp van post-its.

Tip voor DE ARK

Tot slot wordt elke deelnemer uitgenodigd om een tip voor DE ARK neer te schrijven, een persoonlijke boodschap voor DE ARK over iets dat niet aan bod is gekomen, een bedenking,...



Geert Janssens en Tine Demeester van het Ondernemingsplatform VKW begeleiden als externe partner het ganse proces.



Feedback vanuit kleine groepjes.

'Soms wel moeilijk om je eigen denkkader los te laten en volledig out-of-the-box te denken' *Bart Huysmans, huisvestingsambtenaar, Stad Turnhout*



'Boeiend om de verschillende invalshoeken te horen. Ook nuttig bij de voorbereiding van het beleid'
Thomas Nulens, departement woonbeleid Vlaamse Administratie



'Ik ben blij dat ook de inwoners hun zegje konden doen. Ik raad zo'n debat aan voor andere SHM's, leerrijk!'
Etienne Luyten, Vivas (Vereniging Inwoners Van Sociale woningen)

REG-PREMIES (RATIONEEL ENERGIEGEBRUIK) EN VKF-PREMIES (VLAAMS KLIMAATFONDS)

Vijf vragen over Klimaatpremies VMSW

1

Waarom premies voor energiebesparende maatregelen?

Eén van de strategische doelstellingen van de Vlaamse overheid is dat er in 2020 geen energieverslindende woningen meer zijn. Het "Energierenovatieprogramma 2020" (ERP 2020) bundelt de acties om dat doel te realiseren. Concreet betekent dit: dubbel glas, dakisolatie en hoogrendementsverwarming in alle woningen tegen 2020. Daarnaast worden ook het na-isoleren van gevels en vloeren en het vervangen van elektrische verwarming aangemoedigd. Dat gebeurt via acties van de netbeheerders en met extra subsidies van de Vlaamse overheid voor de sociale huisvestingssector, in de vorm van REG-premies (Rationeel Energiegebruik) en VKF-premies (Vlaams Klimaatfonds).

2

Waarvoor kunnen SHM's premies aanvragen?

SHM's die renoveren of energiebesparende maatregelen uitvoeren, kunnen twee soorten premies aanvragen bij de VMSW. REG-premies zijn er voor afzonderlijke verbeteracties voor verwarming en warm water, beglazing en isolatie in woningen of appartementen. Met die premies kunnen SHM's tot 40% van de uitgaven voor energiebesparende maatregelen terugvorderen. De VKF-premies zijn verhoogde premies voor grondige, integrale renovaties van appartementen waarbij verschillende REG-maatregelen worden gecombineerd. Met die premies kunnen SHM's tot 60% van de uitgaven voor energiebesparende maatregelen terugvorderen.

Alle subsidies zijn van toepassing op bestaande woningen. Enkel de REG-premies voor warmtepompen en zonneboilers zijn er ook voor nieuwe woningen.

Een renovatie met bestemmingswijziging (bijvoorbeeld van een school naar appartementen) creëert nieuwe sociale woningen en wordt dus beschouwd als nieuwbouw. Hierdoor kunnen SHM's geen premies aanvragen. Ook Europa voorziet financiële stimuli. Dit voorjaar lanceert het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) een oproep voor grondige renovatieprojecten.

3

Wat zijn de voorwaarden?

SHM's kunnen de REG-premies krijgen voor werken uitgevoerd na 31 oktober 2011.

Voor de VKF-premie mag de datum van de eindfactuur niet vroeger zijn dan 1 september 2013. Bovendien moet het gaan om gebouwen met een collectief systeem voor verwarming en/of sanitair warmwater en moeten minstens twee REG-maatregelen tegelijk worden uitgevoerd. Na de werken moet het gebouw beantwoorden aan het ERP 2020: dubbel glas, dakisolatie en hoogrendementsverwarming.

De VMSW verwerkt de aanvragen via gestandaardiseerde formulieren en gaat na of aan de voorwaarden is voldaan. De SHM zorgt voor de nodige bewijsstukken van de uitgevoerde werken. De aanvragen worden per provincie gerangschikt in volgorde van indiening. Aan de eerst gerangschikte, volledige en conforme aanvragen wordt de subsidie uitgekeerd volgens de beschikbaarheid van het per provincie toegekende budget.

4

Hoe maakt de VMSW de premies bekend?

De VMSW informeert SHM's over de premiereregeling en de actuele stand van het budget via Woonnet en via telexen. Ook op het Energieplatform is dit een terugkerend onderwerp. Voor alle (aan)vragen, meldingen en suggesties is er het centrale e-mailadres premies@vmsw.be.

Om het aanbod beter af te stemmen op de noden van de sector, organiseerde de VMSW eind vorig jaar een tevredenheidsenquête over de premies. Uit die bevraging blijkt dat de SHM's zeer goed op de hoogte zijn van het aanbod voor REG-premies. Bij de VKF-premies is er nog ruimte voor verbetering.

5

Hoe komt het dat de VKF-premie weinig succes heeft?

Het REG-budget wordt zeer goed aangesproken. Eind januari 2015 werd al 43% van de voorziene 28,5 miljoen euro uitbetaald. Dat zijn 1372 uitbetaalde premies sinds eind 2011.

De 7,8 miljoen euro die de VMSW eind 2013 vanuit het Vlaams Klimaatfonds kreeg toegewezen, is nog bijna volledig beschikbaar. De VMSW peilde in de tevredenheidsenquête van vorig jaar ook naar de oorzaken hiervan. Volgens deze enquête komt de lage respons vooral door de strenge voorwaarden. Veel projecten komen niet in aanmerking, omdat er geen collectieve verwarming werd

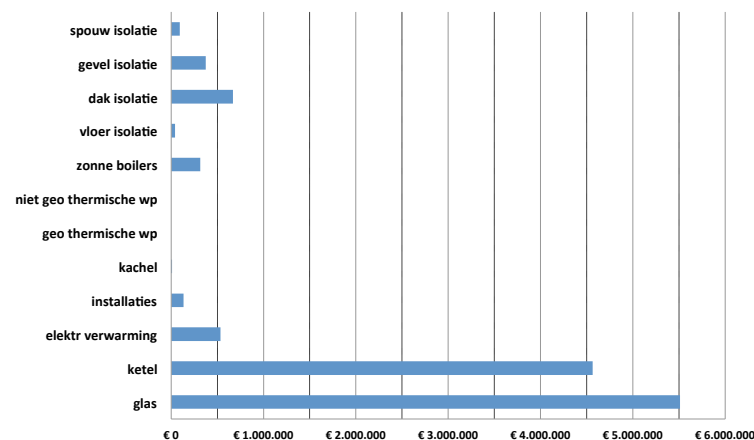
geplaatst of omdat het gaat om maatregelen die via afzonderlijke gunningen werden uitgevoerd. De VKF-premies zijn echter bedoeld voor projecten waarbij vergaande energetische maatregelen deel uitmaken van een grondige, integrale renovatie. Ook zijn dergelijke renovatieprojecten complexer en vragen ze meer tijd.

Vanuit de resultaten van de recente ERP-enquête zal de sector voorstellen voor eenvoudigere procedures maken en meenemen naar het beleid. ■

Eline Goris en Bernard Wallyn
Technische Studiedienst VMSW

Uitgaven voor energiebesparende maatregelen: tot 40% en 60% terug te vorderen via REG en VKF-premies.
premies@vmsw.be

Uitbetaalde REG-premies per type - januari 2015



Bespaar op energie,
niet op comfort en design

deceuninck

Volledig raam
 U_w tot 0,65
 W/m^2K

www.deceuninck.be

glasvezel schuim staaldraad

Zendow#neo Standaard/Premium Ramen & deuren

LINKTRUSION
by deceuninck

innovation ecology design

Building a sustainable home

NIET-GEMOTIVEERD TIJDSKREDIET DOOFT UIT – GEMOTIVEERD BREIDT UIT

Nieuwe regels tijdskrediet sinds 1 januari 2015

Op 1 januari 2015 veranderde de regelgeving over tijdskrediet. Het niet-gemotiveerd tijdskrediet dooft uit, de voorwaarden voor het tijdskrediet eindeloopbaan (de landingsbanen) veranderen gedeeltelijk, maar het gemotiveerd tijdskrediet breidt uit met één jaar (12 maanden).

Niet-gemotiveerd tijdskrediet dooft uit

Vanaf 1 januari 2015 kan je niet langer een tegemoetkoming aanvragen voor niet-gemotiveerd tijdskrediet. Het “niet-gemotiveerd tijdskrediet” dooft uit. Voor enkele maanden op vakantie trekken of 4/5^{de} gaan werken en voor de periode van afwezigheid of voor de 5^{de} dag (bij een 4/5^{de} tewerkstelling) een tegemoetkoming krijgen van de RVA, kan niet meer. De niet-gewerkte dagen zullen ook niet meer meetellen voor de berekening van het pensioen. De Federale Regering voorziet wel in een overgangsregeling. Wie voor 1 januari 2015, het niet-gemotiveerd tijdskrediet schriftelijk aanvroeg bij de werkgever, zal nog wel een tegemoetkoming krijgen van de RVA en pensioenrechten opbouwen. De RVA moet de aanvraag dan ontvangen hebben voor 1 april 2015 en het niet-gemotiveerd tijdskrediet moet dan ingaan voor 1 juli 2015. De rechten op loopbaanvermindering mogen op het moment van de aanvraag natuurlijk nog niet opgebruikt zijn.



Gemotiveerd tijdskrediet breidt uit

Het uitdoven van het niet-gemotiveerd tijdskrediet brengt meer mogelijkheden met zich mee voor het gemotiveerd tijdskrediet.

- Mensen die een opleiding volgen,** krijgen gedurende 36 maanden een onderbrekingsuitkering in het kader van voltijds of halftijds tijdskrediet of 1/5^{de} loopbaanvermindering. De voorwaarde is een erkende opleiding volgen waarbij een minimaal aantal studiepunten dient behaald te worden. Bovendien moet de werknemer aan de werkgever een bewijs van het bijwonen van de lessen bezorgen.
- Wie zorgt voor andere personen** krijgt een tegemoetkoming van de RVA gedurende maximaal 48 maanden (momenteel 36 maanden). Dat recht op tijdskrediet breidt dus uit met één jaar (12 maanden) voor:
 - Ouders die zorgen voor kinderen tot de leeftijd van 8 jaar;
 - Werknemers die palliatieve zorg verlenen en personen bijstaan en verzorgen die lijden aan een ongeneeslijke ziekte en terminaal zijn;
 - Werknemers die een zwaar ziek gezins- of familielid verzorgen;
 - Ouders die zorgen voor een gehandicapt kind tot de leeftijd van 21 jaar.

De tijdskredietperiodes voor opleiding en zorg mogen samen niet meer dan 48 maanden bedragen. Dat is het maximum voor gemotiveerd tijdskrediet.

Landingsbanen vanaf 60 jaar

De belangrijkste wijziging bij het nieuwe tijdskrediet ligt in het optrekken van de leeftijd van 55 jaar naar 60 jaar voor de gewone landingsbanen. Alle werknemers die 60 jaar of ouder zijn, hebben zonder maximumduur recht op 1/2^{de} of 1/5^{de} tijdskrediet met een onderbrekingsuitkering mits zij in de onderneming een anciënniteit hebben van 24 maanden voorafgaand aan de schriftelijke kennisgeving en dat zij een anciënniteit als werknemer hebben van 25 jaar op het ogenblik van de schriftelijke aanvraag.

Voor de landingsbanen vanaf 50 jaar in het geval van een zwaar beroep, een lange loopbaan of een onderneming in moeilijkheden of herstructurering wordt de leeftijdsvereiste ook met 5 jaar opgetrokken voor de aanvragen vanaf 1 januari 2015. Voor de aanvragen vanaf 1 januari 2016 wordt de leeftijdsvoorwaarde zelfs op 56 jaar gebracht om jaarlijks met één jaar te stijgen. Voor de aanvragen vanaf 1 januari 2019 is er een leeftijd van 60 jaar vereist. Ook wordt de vereiste beroepsloopbaan om van een landingsbaan te kunnen genieten, opgetrokken tot 35 jaar. Er zijn wel een aantal specifieke overgangsmaatregelen voorzien voor de landingsbanen. Wat blijft er nog onder de oude regels vallen?

• Aanvragen voor een landingsbaan vanaf 50 jaar of 55 jaar ingediend bij de werkgever

vóór 1 januari 2015, uiterlijk op 1 april 2015 ontvangen door de RVA en die ingaan vóór 1 juli 2015;

- Nieuwe aanvragen voor een landingsbaan 50+ van werknemers die reeds een onderbrekingsuitkering genoten vóór 1 januari 2015 in het kader van een landingsbaan 50+ en waarvan het genot van de onderbrekingsuitkeringen tijdelijk werd onderbroken na een periode van voltijdse tewerkstelling, ziekte of thematisch verlof;
- Aanvragen voor een landingsbaan vanaf 50 jaar voor ondernemingen in moeilijkheden of herstructurering indien de betrokken onderneming reeds vóór 9 oktober 2014 werd erkend als een onderneming in moeilijkheden of herstructurering.

Elke Verstrepen
Juridisch stafmedewerker VVH

BRICKS & BRICK SOLUTIONS
VANDERSANDEN GROUP

E-BOARD, DE SLIMME 2-IN-1 OPLOSSING.

Meer weten?
www.e-board.be

E-BOARD

E-Board is 100% waterdicht. Dankzij de unieke klikverbinding kan u het isolatiesysteem eenvoudig en snel plaatsen. **E-Board, hét totaalpakket:** hoogperformante EPS-platen, steenstrippen, lijm mortel en alle andere toebehoren.

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

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



ing.be

ING

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 – Venootschapszetel: 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.



Helmer Rooze

Algemene Vergadering VVH



Tekst: Sven Van Elst, Stafmedewerker VVH

Foto's: Els Matthyssen, Stafmedewerker Communicatie VVH

Op 7 januari 2015 overleed Roger Desmeth. Voor onze sector drukte hij zijn stempel bij zowel VVH als VLEM als lid van de Raad van Bestuur van beide verenigingen en als plaatsvervangend lid van het paritair comité 339. Ons medeleven gaat uit naar zijn familie.



Een werkdag als loketmedewerker

Bij het huisvesten van sociale huurders komt heel wat kijken. Fundamenten start deze ver-
volgubriek waar het ook voor een kandidaat-huurder start: bij de baliemedewerker. Twee loketmedewerkers van Geelse Huisvesting (Eline en Ilse) beschreven voor Fundamen-
ten hun werkdag. Drie keer per week houden zij het loket open om (kandidaat-)huurders verder te helpen. Daarnaast komen er nog veel andere taken bij. Als baliemedewerker maken Eline en Ilse ook deel uit van de dienst verhuring en de sociale dienst. 'Door op deze twee diensten te werken, krijg je een vollediger beeld van bepaalde situaties of procedures.'

TEKST: ELINE SANNEN & ILSE VAN LOY,
LOKETMEDEWERKERS GEELSE HUISVESTING
FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER VVH

MAANDAG 02 FEBRUARI 2015

Op maandag werken we van 10u30 uur tot 19u. Het loket gaat pas open om 14u waar-
door we in de voormiddag tijd hebben voor administratieve taken en het beantwoorden van mails en telefoons. Hierna volgen enkele fragmenten uit een na-
middagloket:

14.00

We krijgen een kandidaat-huurder aan het loket die al een aantal keer bij de eerste vijf kandidaten was. Maar ze was nooit de eer-
ste op de wachtlijst. Ook nu moeten we de mevrouw meedelen dat ze nog even moet afwachten tot we weten wat de andere kan-
didaten beslist hebben. Geelse Huisvesting schrijft telkens de eerste vijf kandidaten op de wachtlijst aan om elke woning zo snel mo-
gelijk te kunnen verhuren. Leegstand vermij-
den is heel belangrijk, omdat er nog zoveel mensen wachten op een sociale huurwoning.

14.30

Iets later komt er een vrouw langs die vertelt dat haar privéwoning in zeer slechte staat is: vochtproblemen en schimmelvorming. Vol-
gens haar huisarts is het niet langer gezond om er te blijven wonen. De vrouw wil graag snel verhuizen. Maar ze staat nog ver ach-
teraan op de wachtlijst. Als zij een technisch verslag van onbewoonbaarverklaring kan bezorgen, zou het kunnen dat zij voorrang krijgt. Dit is afhankelijk van het aantal straf-
punten dat de woning krijgt in het technisch verslag.

15.00

Een meerderjarige dochter komt met haar moeder aan het loket. Beiden zijn ze hart-
patiënt. Ze vragen een woning met drie slaapkamers (overnachting kleinkinderen), zonder trappen (medische redenen) en met een tuin (huisdieren). Ze kiezen bovendien slechts voor één gemeente. Deze keuze is zó beperkt dat we hen niet snel zullen kunnen verder helpen. Ze beseffen zelf ook dat door hun eisenpakket het moeilijk zal worden om bij ons een woning te vinden.

15.30

Een aantal kandidaten komt vragen op welke plaats ze staan. We overlopen hun dossier en bekijken samen hoe ze hun keuzes kunnen optimaliseren. Sommigen kandidaten passen hun keuzes onmiddellijk aan. Anderen willen nog eens nadenken over bepaalde zaken. Is mijn huisdier belangrijk genoeg om langer te wachten? Heb ik echt twee slaapkamers nodig of is één slaapkamer voldoende? Wij kunnen alleen maar een voorstel doen. We dwingen hen tot niets.

16.30

Eén van onze huurders heeft zichzelf buiten-
gesloten. Bovendien ligt haar GSM nog in de woning. Ze hoopt dat wij een reservesleu-
tel hebben. Wanneer een woning verhuurd wordt, worden echter alle sleutels aan de huurder meegegeven. Om haar uit de nood te helpen, zoeken we voor haar het telefoon-
nummer van een slotenmaker op en laten haar aan de balie telefoneren.

17.00

Er komt een man langs. Zijn huurwoning op de privémarkt werd opgezegd. Hoewel hij op de eerste plaats staat voor een sociale huur-
woning, kunnen we niet voorspellen wanneer er iets voor hem zal vrijkomen. Moet hij nu een andere huurwoning zoeken op de pri-
vémarkt en het risico lopen op een verbre-
kingsvergoeding voor zijn privéwoning als er toch een sociale woning vrijkomt? We raden hem aan toch te zoeken op de privémarkt. Zolang we niet zeker zijn dat er een woning vrijkomt voor hem, willen we niet het risico lopen dat hij op straat belandt. We verwijzen hem ook alvast door naar het OCMW. Mis-
schien kunnen zij hem helpen. We geven hem



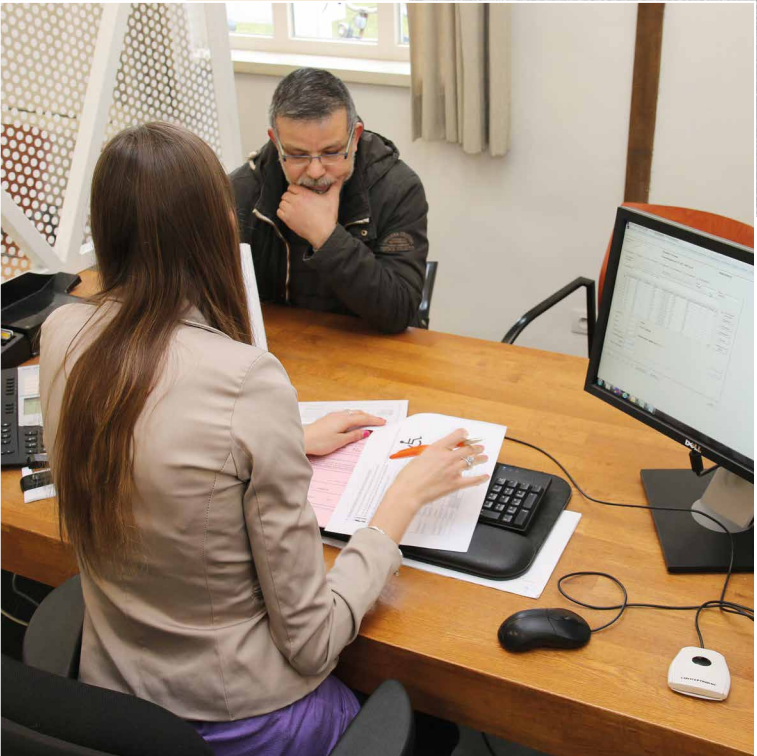
ook een verhuurlijst mee die we wekelijks doorkrijgen van het CAW. Misschien staan hier interessante aanbiedingen tussen voor hem.

18.30

Tegen de avond wandelt er een huurder binnen. Hij meldt een probleem met het toilet in zijn appartement. Onze techni-
sche kennis is te beperkt om de man verder te helpen. We contacteren dus de technische dienst zodat zij dit probleem verder kunnen opnemen. ►

Meer Info?

Functiebeschrijvingen van baliemedewerkers op leden-
site van VVH.



EEN WERKDAG ALS LOKETMEDEWERKER BIJ GEELSE HUISVESTING



10.30

Ilse: 'Buiten de openingsuren van het loket beantwoord ik telefonisch of per e-mail vragen van (kandidaat-) huurders. Sommige mensen willen zich graag inschrijven op de wachtlijst voor een sociale woning. Anderen vragen dan weer naar de stand van zaken in hun dossier.'

Eline: 'Net voor de middag ga ik 11.30

nog even op huisbezoek bij een aantal nieuwe huurders. Ook dat behoort tot mijn takenpakket. Na de start van de verhuuring gaan we bij een nieuwe huurder langs om te kijken of alles in orde is en helpen we hen verder bij eventuele vragen.'



Eline: 'Voor de toewijzingen van een nieuw project help ik mijn collega om kandidaat-huurders aan te schrijven die in aanmerking komen. Lijsten maken, brieven schrijven, een kijkdag organiseren. Dat hoort er allemaal bij. Het is een hele klus, maar we hopen dat we er heel wat mensen gelukkig mee kunnen maken.'

13.00



'Het loket gaat open. Klanten hoeven geen afspraak te maken om tot bij ons te komen: een nummertje nemen en even je beurt afwachten. Maandag is dikwijls een heel drukke dag, omdat klanten op maandag ook afspraken kunnen maken met onze sociale dienst en met Susie De Vocht, onze directeur.'

14.00



15.00

Eline: 'Dagelijks schrijven we een heel aantal mensen in aan het loket. Met welke vragen (kandidaat-)huurders tot bij ons komen, lees je op p.30-31.'



18.00

Eline: 'Soms heb je niet onmiddellijk een antwoord klaar. Dan overleg ik met collega's of met mijn diensthoofd om de huurder aan het loket toch verder te kunnen helpen.'

