

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 27 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2015

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



DOSSIER Inventarislijst Bouwkundig Erfgoed

“De grote uitdaging: stenen en mensen verzoenen” *Jan Wouters, Woonhaven*



- Marleen Brans, hoogleraar aan de KU Leuven over haar roots: “Zowel het verenigingsleven in de sociale woonwijk als daarbuiten heeft mij enorm verrijkt”
- Vera Van der Borght, voorzitter VMSW: “Door een ‘stop’ en ‘go’ van middelen vertragen projecten”



2015: jubileumjaar VVH.

INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

Nog een tandje bijsteken?

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben momenteel 150.000 woningen in beheer. Dat is 10.000 woningen meer dan vijf jaar geleden, het moment dat het Decreet Grond- en Pandenbeleid een ingrijpende versnelling van de productie vooropstelde: het groeipad.

In 2010 werd een inventaris gemaakt van het patrimonium van de SHM's. De helft van alle woningen had een of meerdere "energetische tekorten". Dit wil zeggen dat er geen dubbel glas, geen moderne CV of geen dakisolatie was. Bij een recente meting bleek dit gereduceerd tot één op drie woningen. Meer dan 20.000 woningen werden in de tussentijd dus grondig aangepakt. De productie en de renovatiebeweging in de sociale huisvestingssector zijn op peil en blijven op peil. We werden uitgedaagd en namen met succes de handschoenen op. Het jaarlijks voorziene budget wordt reeds enkele jaren meer dan benut. Dit jaar dreigt zelfs een tekort voor nieuwbouw. We zouden nu kunnen ingaan op de besparing

van 15% op het werkingsbudget die de dynamiek in de sector dreigt te bemoeilijken. Maar dat doen we hier niet.

We zouden nu kunnen ingaan op de negatieve beeldvorming die onze sector kenmerkt en onze medewerkers soms demotiveert. Maar dat doen we hier niet.

We zouden nu kunnen ingaan op het gebrek aan afstemming van diverse procedures waar we mee geconfronteerd worden en die onze realisaties vertragen. Maar dat doen we hier niet.

Vorig jaar heeft de sector 3.000 woningen gebouwd en een veelvoud ervan gerenoveerd. Dat zijn vele duizenden woningen die de woonbehoefte van gezinnen structureel wegwerken. Dat zijn meetbare resultaten van een dynamische sector, die ondanks besparingen, ondanks een weinig sluitende financiering, ondanks negatieve beeldvorming en vaak enerverende procedures aan de kar blijft trekken. Niet voor zichzelf, maar voor de grote groep gezinnen waarvoor we blijvend een dam tegen armoede opwerpen.

Coverfoto: Renovatieproject Rooigem-Biezenstuk van WoninGent (zie ook p.15).

Colofon

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

Werkten mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Evert Vandeweghe, Karin Wouters, Bob Van der Elst, Jan Wouters, Hans Heyse, Marie-Paule Hiel, Pat Vansevenant, Karina Van Herck, Vera Van der Borgh, Chantal Vermeyen.

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: WoninGent (p.1, p.3, p.15), Els Matthysen (p.2-4, p. 6-9, p. 13, p. 16-18, p. 20, p. 25, p. 28-31, p. 33-36), AOE (p.10-13), Woonhaven (p. 18), Arianne Segers (p.22), VMSW (p.25)

Lay-out: Claudia Verrept, Crosspoint Solutions – **druk:** Drukkerij Favorit, Hoboken

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



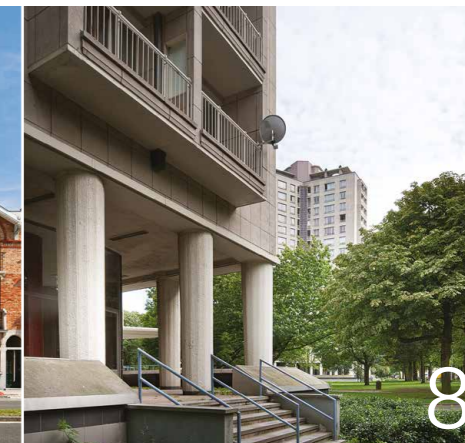
4 ROOTS

Marleen Brans (50), hoogleraar aan de KU Leuven, groeide op in de wijk Casablanca in Kessel-Lo (Leuven). 'Dankzij een actief verenigingsleven, zowel binnen als buiten de sociale wijk, had ik een breed sociaal netwerk met een ruim aanbod aan rolmodellen.'



8 DOSSIER Inventarislijst van Bouwkundig Erfgoed

Een project renoveren dat op de inventarislijst Bouwkundig Erfgoed staat, heeft gevolgen voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Hoe pak je als SHM dergelijke renovaties aan?



20 ACTUEEL

Sociale huisvesting blijft de enige structurele oplossing die zijn deugdelijkheid bewezen heeft. Maar aanvullende systemen zijn het onderzoeken waard.

24 VIJF VRAGEN over Onroerend erfgoed

Voor beschermde monumenten is de regelgeving strikter dan voor sociale woningen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

28 VRAGEN AAN

Vera Van der Borgh, voorzitter van de VMSW
Uitdagingen en kansen:

- Meer tijdelijke contracten
- Nauwere samenwerking met de zorg- en welzijnssector
- Publiek-private samenwerking
- Energie-efficiëntie

En verder ...

- 19 MAO – De lijst ...
- 22 VLEM – Gemengde bouwprojecten, een meerwaarde voor zowel sociale huurders als sociale kopers
- 26 WERKGEVER – Afschaffing proefperiode: alternatieven
- 33 VVH – Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2015: hoe projecten indienen?
- 34 DAGBOEK – Medewerker afrekening huurlasten



MARLEEN BRANS, HOOGLEERAAR AAN DE KU LEUVEN

‘Positieve bekrachtiging geeft je een boost om een extra tandje bij te steken’

ROOTS

Marleen Brans (50), hoogleraar aan het Instituut voor de Overheid van de KU Leuven, groeide op in Kessel-Lo (Leuven) in de wijk Casablanca. ‘Dankzij een actief verenigingsleven, zowel binnen als buiten de sociale wijk, had ik een breed sociaal netwerk met een ruim aanbod aan rolmodellen. Die positieve bekrachtiging vanuit diverse hoeken heeft mij een boost gegeven om een extra tandje bij te steken waardoor ik mijn universitaire studies glansrijk ben doorgekomen.’

TEKST & FOTO'S:
ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Ouderlijk huis in de wijk Casablanca in Kessel-Lo (Leuven).



BIOGRAFIE hoogleraar Marleen Brans

OPLEIDING

1988	KU Leuven	Politieke en Sociale Wetenschappen
1989	Universiteit Hull	Master in Politics-Policy Processes
1999	Europees Universitair Instituut Firenze	Doctoraat Sociale en Politieke Wetenschappen

CARRIERE

1999 - heden	KU Leuven	Hoogleraar aan het Instituut voor de Overheid (Faculteit Sociale Wetenschappen) Bijzonder gastprofessor aan de Université Catholique de Louvain
--------------	-----------	--

Marleen op Campus KU Leuven als hoogleraar.

Tot mijn 13^{de} heb ik in een sociaal appartement op het Prins-Regentplein gewoond. Daarna verhuisden we naar een sociale huurwoning in de Prins Regentlaan, een huis met een klein tuintje. Later hebben mijn ouders de woning kunnen kopen. Het was een fijne en groene wijk met veel speelruimte. Op mijn 22^{ste} ben ik op kot gegaan. Mijn vader heeft dat lange tijd tegengehouden. Mijn kot was verder van de universiteit gelegen dan ons huis.’ (lacht)



Marleen, 8 jaar op Wijkfeest in Casablanca.

Wat is je meest levendige herinnering?

‘De feesten. Er was een sterk uitgebouwd verenigingsleven met een “Vriendenkring” die getrokken werd door de buurtbewoners. Ze organiseerden uitstappen en feesten voor de kinderen uit de wijk. Ook mijn ouders waren actief in de vereniging. Ik herinner me nog levendig het jaarlijkse tentenfeest met een kermiss waar zelfs Eddy Wally ooit optrad.’

Kwam je veel met de burens in contact?

‘Er kwamen veel mensen uit de buurt bij ons op bezoek. Dat was heel fijn. Mijn moeder was huisvrouw en mijn vader werkte 35 jaar bij Sabena als vliegtuigmecanicus. Ook mijn broer werkte er 34 jaar. We waren een echte “Sabeniens”-familie.’ (lacht)

Kom je nog in de wijk?

‘Mijn moeder woont nog in ons ouderlijk huis. ‘s Zaterdags gaan we met het hele gezin in Kessel-Lo zwemmen en brengen we een bezoekje aan mijn moeder. De kinderen (8 en 10 jaar) spelen dan net als ik in mijn kindertijd op de speelweiden. Mijn kinderen zijn ook lid van de Vriendenkring. We gaan nog altijd naar de Kerst- en Sinterklaasfeestjes van de wijk.’ ‘Toen ik zwanger was, voelde ik een irratio-

nele, maar onweerstaanbare drang om terug in de wijk te komen wonen. Het moet iets hormonaals geweest zijn waaruit ik vooral concludeer dat ik daar heel gelukkig moet geweest zijn en het onbewust als de ideale omgeving zag voor mijn eigen kinderen. Van zodra ik bevallen was, ebde die drang weer weg.’

Is de wijk veranderd?

‘Ik heb als kind lang gevoeld dat er werd neergekeken op mensen uit onze wijk. Dat heeft me vaak verdriet gedaan. Ik woonde daar graag, maar het gebeurde dat kindjes uit mijn klas niet mochten komen spelen omdat de buurt destijds ten onrechte gezien werd als een “crapulenbuurt”. Gelukkig is de perceptie intussen veranderd. Omwille van de speelruimtes voor de kinderen is de buurt erg in trek.’

Woonden er vroeger allochtonen?

‘Casablanca dankt zijn naam, in tegenstelling tot wat vele mensen denken, aan zijn “witte huizen”. Pas in de jaren 70 zijn de eerste Magrebijnse migranten gekomen. Dat was een aanpassing. Ik herinner me bijvoorbeeld nog dat er bij renovatiewerken aan de appartementen goed moest gepland worden dat een Marokkaanse vrouw tijdens de werkzaamhe-

ROOTS



Wijk Casablanca in Kessel-Lo (Leuven).

den niet alleen thuis zou zijn, omdat haar man dat niet aanvaardde. Ik had er een heel goede vriendin, Fatiha. Ik ging bij haar thuis vaak Marokkaanse pannenkoeken eten. Dan deden we djellaba's aan en gingen we de wijk rond. We deden dat enkel als haar ouders weg waren. (lacht) Haar moeder leerde mijn moeder hoe ze echte couscous moest maken. Ik vond die contacten heel verrijkend. Nu hoor je wel eens mensen klagen dat er een iets te hoge concentratie migranten is.'

Waar heeft een wijk nood aan?

'Met een actief verenigingsleven in de wijk creëer je een sociaal netwerk, maar kinderen moeten ook betrokken zijn in verenigingen buiten de wijk, omdat ze dan in verscheidene kringen verkeren. Zo krijg je een ruimer aanbod aan rolmodellen. En kan je je daardoor ook verschillende toekomstverbeelden.'
'Ik ging naar de muziekschool en de turnkring buiten de wijk. Daar ontmoette ik mensen met een heel andere achtergrond dan ik. Dat is verrijkend. Laagdrempelige activiteiten zoals muziek of kunstacademie hoeven niet duur te zijn. Toch heb ik uit de wijk niet veel mensen

zien doorstromen naar het hoger onderwijs en dat is toch wel vreemd.'

Wat maakte het voor jou anders?

'Heel veel hangt van de context af. Als je een goede start hebt doordat je geen leerpro-

blemen hebt en je goed omkaderd en gestimuleerd wordt, thuis en op school, dan heb je meer kansen. Zowel mijn ouders als twee leerkrachten hebben mij positief bekrachtigd. Mijn ouders waren van zeer bescheiden afkomst en hebben niet kunnen studeren. Maar ze wilden hun kinderen alle kansen geven. Daarnaast herinner ik mij nog levendig hoe onze klastitularis in het derde middelbaar ons op een dag toesprak en voorspelde dat iedereen zijn droom zou kunnen waarmaken. Of we nu dokter, ingenieur of verpleegster wilden worden, iedereen zou zijn droom kunnen realiseren als je maar goed studeerde en je niet

in een richting zou laten duwen die niet bij je paste. Deze "toespraak" heeft een enorme impact op mij gehad. Niks gaat natuurlijk vanzelf. Ik ben heel nieuwsgierig, lees graag en studeerde veel. Positieve bekrachtiging geeft je een boost om een extra tandje bij te steken.'

Hebben jouw roots jouw keuze voor politieke en sociale wetenschappen bepaald?

'Ik was heel gevoelig voor statusverschillen en ongelijkheid en dat heeft zeker met mijn roots te maken. Ik was heel begaan met maatschappelijke problemen. Toen ik 16 jaar was, heb ik mee een buurtwerking opgezet om de integratie te bevorderen tussen de kinderen van Vlaamse en autochtone families. Onze filosofie: "als kinderen samen leren spelen, kunnen ze ook beter samenleven". We creëerden betrokkenheid via gemeenschappelijke activiteiten en dat werkte.'
'Vanuit mijn rechtvaardigheidsgevoel, maar

ook om maatschappelijke problemen aan te pakken, ben ik politieke en sociale wetenschappen gaan studeren.'

Waarom voor academicus gekozen?

'Toen ik een jaar of 23 was, heb ik overwogen om actief te worden bij de sp.a. Maar toen ik na mijn universitaire studies met een beurs ging verder studeren in Hull (Verenigd Koninkrijk), werd ik gebeten door de academische microbe. In Firenze (Italië) heb ik eveneens dankzij een beurs kunnen studeren aan één van de meest internationale en inspirerende doctoraatsinstellingen van Europa.'

Waar werk je nu?

'Na mijn doctoraat ben ik teruggekeerd naar België waar ik aan de Universiteit van Leuven een onderzoeks- en onderwijsportefeuille heb uitgebouwd rond beleidswetenschappen met de focus op het ontwerp, de strategie en de evaluatie van het beleid. Ik heb daar 15 jaar onderzoek gevoerd over hoe overheden een beter beleid kunnen voeren of hoe ze zich beter kunnen voorbereiden om de juiste beslis-

singen te nemen op basis van de juiste informatie en de betrokkenheid van mensen.'

'Kortom, het Instituut voor de Overheid is een onderzoeksgroep binnen de politieke wetenschappen met als missie "studies maken over overheidsmanagement, beleid en organisatie en aanbevelingen ter verbetering formuleren". Door die bijdrage te leveren hopen wij ook onze bijdrage te leveren aan de oplossing van maatschappelijke problemen.'

Waar woon je nu?

'Ik hou van het internationale en daarom ben ik na mijn internationale studies niet naar Leu-

ven teruggekeerd, maar heb ik mij in Brussel gevestigd. Ik heb me daar altijd goed thuis gevoeld. In Brussel kom je steeds nieuwe mensen tegen en die verschillende culturen geven mij energie. Ik weet dat er ook veel moeilijk op te lossen problemen zijn, maar diversiteit verrijkt je. Ook die verschillende talen vind ik boeiend.'

Wat heb je nodig om het te maken?

'Een positieve bekrachtiging door je omgeving en een juiste omkadering op school is heel belangrijk. Kinderen van allochtone gezinnen hebben het daarom vaak moeilijker. Naast mijn moeder woont een Koerdische familie. De moeder spreekt niet voldoende Nederlands om de kinderen te helpen bij hun huiswerk. Haar kinderen gaan naar een huiswerkbegeleidingsklasje in de wijk. Het is een mooi en laagdrempelig initiatief. Daarnaast helpt "nieuwsgierig zijn". Ik wil weten wat mensen bezig houdt, wat ze denken. Tenslotte zorgt goed onderwijs voor sterke fundamenten. Ik ben in Leuven naar een heel goede school geweest waar ik het enige kind was dat uit een arbeidersgezin kwam. Omdat ik goed studeerde, werd ik ondanks mijn aparte achtergrond goed aanvaard. Ook het verplichte schooluniform werkte nivellerend. Ik voelde mij door de inspanning van mijn ouders om mijn studies te financieren erg verantwoordelijk zodat ik heel hard studeerde.'

En wie niet gemakkelijk studeert?

'Als je gemakkelijk studeert, biedt ons onderwijs alle kansen. Wanneer je startkansen minder zijn, doordat je bijvoorbeeld niet gemakkelijk studeert, komen studenten snel in het watersysteem terecht. Heb je leermoeilikheden, dan is extra omkadering nodig zodat je je talenten kunt ontwikkelen. Dan volstaan enkel schouderklopjes niet.'

Welke wens heb je voor sociale huurders?

'Ik zou willen dat hun kinderen alle kansen krijgen en dat ze gestimuleerd worden om hun

talenten te ontwikkelen. Zowel aan ouders als aan kinderen zou ik willen zeggen: neem actief deel aan het verenigingsleven, speel in je wijk, maar ga er ook eens buiten. Dat heeft mij enorm geholpen.'

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

'Mijn ouders waren praktiserend katholiek en aan het einde van de dag werd ons vaak gevraagd wat we die dag aan goede en aan minder goede dingen gedaan hadden. Daardoor sta ik bewuster in het leven. Onverschilligheid is het ergste wat er is. Daarnaast vind ik (jezelf) relativeren heel belangrijk. Dat doe je door te reizen, maar ook door te vergelijken, iets wat ik als wetenschapper continu doe. Als je een oplossing zoekt voor een probleem dan ga je best zaken vergelijken om te zoeken wat het meest effectief zou zijn. Ik doe veel vergelijkend onderzoek. Wat er in Vlaanderen gebeurt, vergelijk ik met internationale systemen. Door te vergelijken ga je zaken beter observeren en in het juiste perspectief plaatsen.'

Tenslotte nog dit:

Bij elk succes moet je stilstaan bij wie er aan bijgedragen heeft en het krediet delen. Het mooiste wat ik ooit heb kunnen schrijven in mijn academisch werk is het dankwoord vooraan in mijn doctoraatsproefschrift. ■

STIMULANS & PRAKTISCHE STEUN BIJ RENOVATIE WONINGEN MET ERFGOEDWAARDE

DOSSIER INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

DOSSIER

In 2011 startte het agentschap Onroerend Erfgoed in samenwerking met de VMSW een onderzoek op naar de erfgoedwaarde van de sociale woningbouw in Vlaanderen. De aanleiding voor dit onderzoek was de doelstelling van de Vlaamse Regering om de sociale huurwoningen tegen 2020 op energetisch vlak te renoveren. Het doel van dit onderzoek is de prioriteiten van het onroerenderfgoedbeleid beter af te stemmen op het renovatieprogramma. Om dit te bereiken screent het agentschap Onroerend Erfgoed tot 2016 het volledige huurpatrimonium van de SHM's op erfgoedwaarde.

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

FOTO'S: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

Kielparktorens in Antwerpen van SHM Woonhaven (zie ook p. 16-18)

INHOUD DOSSIER

- 9 Erfgoedwaarde sociale woningbouw
- 9 Onderzoek inventaris bouwkundig erfgoed
- 10 Financiering
- 12 Tegenstrijdige belangen
- 12 Sociale huurder
- 14 Tips en aanbevelingen
- 15 Renovatie Rooigem - Biezenstuk (Gent)
- 16 Renovatie Kielparktorens (Antwerpen)



Bob Van der Elst, projectleider en Jan Wouters, hoofd architectuur bij Woonhaven.



Karin Wouters, algemeen directeur Woningent.



Evert Vandeweghe, onderzoeker bij AOE.

En project renoveren dat op de inventarislijst Bouwkundig Erfgoed staat, heeft gevolgen voor de SHM. Hoe pak je als SHM dergelijke renovaties aan? Fundamenten praat met Evert Vandeweghe, onderzoeker van het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE), en bundelt de adviezen en de ervaringen van Woonhaven en Woningent via twee concrete voorbeelden.

ERFGOEDWAARDE SOCIALE WONINGBOUW

Onder meer doordat de ministers van Wonen in de jaren 50 van de vorige eeuw sterk hebben ingezet op het individuele woningbezit, heeft de Belg veel meer dan bijvoorbeeld de Nederlander een baksteen in de maag. Helaas hebben daardoor, in tegenstelling tot in Nederland, de Belgische wijken hun eenheid verloren. Doordat in de sociale woningbouw alles in handen is gebleven van één verhuurder (de sociale huisvestingsmaatschappij), is die eenheid, in tegenstelling tot de privémarkt, in sociale woonwijken bewaard gebleven.

Wat pleit voor het behoud van sociale woningen met erfgoedwaarde?

Evert Vandeweghe, onderzoeker van het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE) licht toe: 'De erfgoedwaarde van het sociale woningbouwpatrimonium is enorm. Het is immers een belangrijke getuige van de sociale

geschiedenis en de wooncultuur in Vlaanderen. Bovendien weerspiegelt het de evolutie van de huisvesting van de Vlaamse arbeidersklasse de voorbije 100 jaar. Het was ook vaak het proefterrein voor nieuwe opvattingen, methoden en modellen van bouwen en wonen. Sociale huisvestingsmaatschappijen experimenteerden met nieuwe bouwmaterialen en -technieken en er werden vernieuwende architecturale en stedenbouwkundige modellen gehanteerd, zoals de tuinwijk tijdens het interbellum en de modernistische hoogbouw in de jaren na de Tweede Wereldoorlog.'

ONDERZOEK INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

Wat was de aanleiding voor dit onderzoek?

Vandeweghe: 'Dit onderzoek wil de prioriteiten van erfgoedbeheer en -beleid beter afstemmen op het programma van de Vlaamse Regering om de sociale huurwoningen tegen 2020 op energetisch vlak te renoveren. Om dit te bereiken screent het agentschap Onroerend Erfgoed het volledige huurpatrimonium van de SHM's op erfgoedwaarde. Ongeveer 1.600 wijken werden onderzocht aan de hand van terreinbezoeken en literatuuronderzoek (o.a. architectuurtijdschriften en gedenkboeken). Ook archiefphoto's van de VMSW, gesprekken met SHM's en advies van zowel interne als externe experts hielpen

om de erfgoedwaarde te bepalen. Het resultaat is een representatieve selectie van sociale woonwijken met erfgoedwaarde in Vlaanderen, die in 2016 opgenomen wordt in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De bedoeling is dat dit een stimulans en een praktische steun biedt aan de eigenaars en de lokale overheid, die optreedt als de vergunningverlener, om met de erfgoedwaarde van dit unieke patrimonium rekening te houden bij de toekomstige ontwikkeling van deze wijken. Voor meer informatie over dit onderzoek zie www.onroerenderfgoed.be.

Hoeveel sociale woonprojecten staan momenteel op de inventaris?

Vandeweghe: 'Van de ruim 1.600 onderzochte wijken die gebouwd zijn als sociale huisvesting en dateren van voor 1985 bleken 127 wijken al opgenomen te zijn in de vastgestelde inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Zes wijken zijn beschermd als monument of maken deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. De al geïnventariseerde sociale woonwijken dateren vooral uit de eerste helft van de 20^{ste} eeuw. Op basis van het huidige onderzoeksproject zal een 100-tal wijken worden toegevoegd aan de inventaris. Het gaat voornamelijk om wijken uit de naoorlogse periode (1945-1985). Daarnaast telde het onderzoek ook 344 herbestedingen (scholen, kloosters en dergelijke die herbestedend werden tot sociale woningen). ►

DOSSIER

'De inventarislijst houdt geen verplichting in om erfgoed te behouden' *Evert Vandeweghe, AOE*

Hiervan hadden al 97 woningbouwprojecten een erkend erfgoedstatuut (beschermd of opgenomen in de vastgestelde inventaris van het Bouwkundig Erfgoed). Het huidige onderzoek voegt hier 15 projecten aan toe.

Welke verplichtingen?

Vandeweghe: 'De Vlaamse overheid wil dat elke eigenaar van een project dat in de inventaris staat een erfgoedreflex ontwikkelt waarbij hij bij ontwikkelingen rekening houdt met de erfgoedwaarde. Ook van de vergunningverlener (de lokale overheid) wordt deze erfgoedreflex verwacht. Bij een aanvraag voor sloop moet de vergunningverlener een erfgoedtoets uitvoeren. Die toets gaat gepaard met een verplichte adviesaanvraag aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Dit advies is echter niet bindend. Meer over verplichtingen en afwijkingen op p.24-25.'

FINANCIERING

Renoveren met behoud van de erfgoedwaarde vraagt een extra investering. Wie betaalt dat?

Vandeweghe: 'Voor de renovatie van bouwkundig erfgoed dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed zijn geen premies voorzien. De renovatie van dat patrimonium wordt wel gestimuleerd. Daarom vervalt bij deze gebouwen de regel dat de kosten voor renovatie maximaal 80% mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw

van dezelfde omvang (Financieringsbesluit van 21/12/2012, art. 8, §2, tweede lid, 2°). Het is niet de bedoeling dat wat in de inventaris Bouwkundig Erfgoed staat integraal behouden blijft. De Vlaamse overheid heeft voor dat integraal behoud van erfgoedwaarden een ander instrument ter beschikking: de bescherming als monument (behoud exterieur en interieur) of de bescherming als stads- of dorpsgezicht (behoud exterieur). Voor wat beschermd is, stelt de Vlaamse overheid een premie van 80% ter beschikking aan SHM's voor maatregelen, werken of diensten noodzakelijk voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen.

Nood aan extra financiële ondersteuning?

'De eisen die vanuit een onroerenderfgoedbeleid worden gesteld, zijn vaak in conflict met de bouwvoorschriften voor sociale huisvesting (C2008), aldus **Karin Wouters**, directeur van WoninGent. 'Het is niet evident om binnen de kostprijnormen de renovatie van een dergelijk gebouw door te voeren.'

Jan Wouters: 'Wij willen, net zoals andere SHM's, de waarde van ons patrimonium behouden en delen daarin de betrachting van zowel de Vlaamse overheid als van lokale besturen. Renoveren met behoud van de erfgoedwaarde moet financieel wel haalbaar zijn en de verwachtingen van Onroerend Erfgoed moeten realistisch zijn. Momenteel staat een derde van de sociale woningen van Woonhavens op de inventarislijst. Dat



HEUSDEN Op 't Einde (Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen).

heeft wel wat implicaties. Wij begrijpen van de meeste gebouwen waarom het agentschap Onroerend Erfgoed besliste om deze woningen in de inventaris op te nemen, maar al deze projecten renoveren en in stand houden met behoud van de erfgoedwaarde zal een enorme impact hebben op de renovatiekosten. Kosten die de SHM maar ook de sociale huurder moeten dragen, want naast

de hogere renovatiekost is er ook een hogere onderhoudskost, en dat botst met de ambitie van elke SHM om zo energiezuinig en onderhoudsvriendelijk mogelijk te bouwen. **'Karin Wouters:** 'Sommige eisen van Onroerend Erfgoed bij beschermd erfgoed zoals het behoud van houten ramen, zorgt inderdaad voor extra onderhoudskosten. Dit kan een impact hebben op de huurlasten die de bewoners van zo'n gebouw moeten betalen.' **'Jan Wouters:** 'Het lijkt ons belangrijk dat er op beleidsniveau meer wordt stilgestaan bij de impact van erfgoed en de financiële gevolgen hiervan voor renovatiedossiers, zowel

voor de SHM als voor de individuele huurder. Het is niet correct om de hogere energiekost van wonen in erfgoed zomaar door te rekenen aan de mensen die er moeten wonen, zeker als je bedenkt dat erfgoed vooral iets van de gemeenschap is.'

ELKE WIJK – VOLLEDIGE WIJK?

We weten dat ons patrimonium zijn waarde heeft, maar moet je daarom elke tuinwijk bewaren?

Vandeweghe: "Sociale woningbouw is in essentie groepswoningbouw en de erfgoed-

waarde ervan is dan ook meestal gelegen in de manier waarop de woningen zich tot elkaar en tot de publieke ruimte verhouden, eerder dan in de architecturale waarde van de individuele woning. Het behoud van individuele woningen biedt dan ook geen bevredigende oplossing." **Jan Wouters:** 'Een mogelijke optie is bijvoorbeeld om van alle tuinwijken in Vlaanderen enkel de meest waardevolle op te nemen in de inventaris. Door het vrijmaken van extra budget, kunnen deze dan meer doorgedreven gerenoveerd worden.' ►

'Nood aan een werkbare financiering over de verschillende beleidsdomeinen heen' *Jan Wouters, hoofd architectuur Woonhavens*

‘Een beheersgericht onderzoek zal de doelstellingen van onroerend erfgoed, sociale huisvesting en duurzaamheid op elkaar afstemmen’ *Evert Vandeweghe, onderzoeker bij AOE*

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

Hoe verzoenen jullie de vaak tegenstrijdige belangen?

Bob van der Elst, projectleider bij Woonhaven in Antwerpen: ‘Erfgoedwaarde behouden gaat soms ten koste van de woonkwaliteit en de duurzaamheid. Voor een SHM is de woonkwaliteit voor haar sociale huurders prioritair. Voor we gaan renoveren stellen we de volgende vraag: renoveren of afbreken? Bij de meeste gebouwen is het beter om ze af te breken, omdat je dan de oppervlakte, de technieken (vb. ventilatie) en de energetische invulling (vermijden van warmteverlies en koudebruggen) kan aanpassen aan de hedendaagse normen. In de criteria die bepalen of iets al dan niet erfgoed is, zou men ook het wooncomfort en de haalbaarheid van een mogelijke renovatie moeten meenemen.’

Vandeweghe: ‘Uit het overleg met tientallen SHM’s die sociale woningen met erfgoedwaarde beheren, bleek inderdaad dat het verzoenen van de hedendaagse sociale woonfunctie met het behoud van erfgoedwaarde niet steeds vanzelfsprekend is. Deze problematiek is zoveel mogelijk meegenomen in de uiteindelijke selectie door de erfgoedelementen van de betrokken wijken zo selectief en nauwkeurig mogelijk te beschrijven. Is de stedenbouwkundige aanleg van belang? Gaat het om de architecturale volumes of bepaalde details zoals het voegen schrijnwerk? Een dergelijke beschrijving geeft aan voor welke aspecten de erfgoedreflex zou moeten gelden. Bovendien is het agentschap om deze problematiek aan te pakken gelijktijdig een beheersgericht on-

derzoek opgestart rond de afstemming van de doelstellingen van onroerend erfgoed, sociale huisvesting en duurzaamheid. De resultaten van dat onderzoek zullen in 2017 verschijnen. De uiteindelijke beslissing ligt echter bij de SHM en de vergunningverlener.’

SOCIALE HUURDER

Hebben deze projecten een meerwaarde voor de sociale huurder?

Vandeweghe: ‘Wijken met erfgoedwaarde geven de bewoners vaak een gevoel van gemeenschap, identiteit en eigenwaarde, zeker wanneer hierrond gesensibiliseerd wordt door middel van een gerichte publiekswerking. Daarnaast hebben heel wat van deze wijken veel groen wat door de hedendaagse bewoners erg gewaardeerd wordt. Wonen in panden met erfgoedwaarde vraagt vaak een aangepaste manier van bewonen, maar dit geldt evengoed voor een hedendaagse energiezuinige, luchtdichte woning.’ **Jan Wouters:** ‘Erfgoed heeft zijn waarde vooral voor de gemeenschap en minder voor de individuele sociale huurder.’ **Van der Elst:** ‘Doordat we dergelijke panden niet zo doorgedreven kunnen isoleren, is dat nadelig voor het energieverbruik waardoor een pand met erfgoedwaarde meestal geen meerwaarde heeft voor de sociale huurder.’ **Karin Wouters:** ‘We moeten ook de vraag durven stellen of dergelijke projecten voldoende aangepast zijn aan de doelgroep van sociale

huurders. Er moet voldoende aandacht worden besteed aan de bruikbaarheid van het gebouw. Soms dienen elementen behouden te worden die het niet eenvoudig maken om in zo’n woning te leven. Ik denk dan bijvoorbeeld aan niet aangepaste parketvloeren die gemakkelijk beschadigd kunnen worden en die speciaal onderhouden moeten worden.’

Nood aan grotere woningen

Jan Wouters: ‘Vooral de gebouwen die net voor en na de Tweede Wereldoorlog gebouwd werden, waren veel kleiner dan nu. De oppervlakte van het woongedeelte van dergelijke woningen voldoet niet aan de hedendaagse norm. Bovendien hebben we zeer veel grote gezinnen op onze wachtlijst staan en is de vraag naar grote woningen enorm. Bij het project Kiepark (zie p.16-18) hebben we het geluk dat we appartementen kunnen samenvoegen omdat het woongedeelte niet als erfgoed moet bewaard blijven.’ ▶

‘De grote uitdaging: stenen en mensen verzoenen’ *Jan Wouters, hoofd architectuur Woonhaven*



VEURNE Veldstraat (Woonmaatschappij IJzer & Zee).



ZEEBRUGGE Admiraal Keyesplein (Brugse Maatschappij voor Huisvesting).



GENT Zavelpoort (De Gentse Haard).



MOL Egelsvennen (Molse bouwmaatschappij voor de Huisvesting).



ANTWERPEN huurders Kieparktorens (Woonhaven).



GENT Biezenstuk - Rooigemlaan (WoninGent).



TURNHOUT Parkwijk (DE ARK).



EKLO Guido Gezellesstraat (Meetsjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen).



WEZEMBEEK-OPPEM Vosberg (Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting).

TIPS & AANBEVELINGEN

1. Erfgoedreflex vermijdt vertraging

Vandeweghe: 'SHM's worden vaak te laat, pas bij het indienen van de bouwaanvraag, geconfronteerd met erfgoedwaarde. Om dit te vermijden zouden SHM's zelf een erfgoedreflex moeten ontwikkelen als ze beslissen om over te gaan tot renovatie, hergebruik of sloop. Om zicht te krijgen op de erfgoedwaarde kan een SHM de websites <https://inventaris.onroenderfgoed.be> of <https://geo.onroenderfgoed.be> raadplegen. Indien een wijk of gebouw effectief erfgoedwaarde heeft, trekt men best ontwerpers aan die hier voeling mee hebben.' De verträgen kunnen grotendeels vermeden worden door bij renovaties en nieuwbouwprojecten van in het begin de erfgoedwaarde mee te nemen.'

2. Overleg zo vroeg mogelijk met het AOE

Vandeweghe: 'Voor sociale woningbouw met erfgoedwaarde is er nood aan een bereidheid tot flexibiliteit en verzoening, zowel vanuit het beleidsdomein erfgoed als vanuit het beleidsdomein sociale huisvesting waar de stringente hedendaagse normen inzake oppervlakte en energie het behoud van erfgoedwaarde vaak onmogelijk maken. Bovenal is het nodig dat het overleg tussen deze twee beleidsdomeinen bij concrete projecten in een veel vroeger stadium plaatsvindt dan nu vaak het geval is. Het huidige onderzoek naar de erfgoedwaarde van sociale woningbouw in Vlaanderen zou hiertoe een aanzet kunnen geven.'

3. Stenen of wonen? Nood aan een adviesorgaan

Jan Wouters: 'Er spelen andere belangen. Erfgoed kijkt naar de uitstraling, SHM's kijken naar hun huurders. Heikele projecten komen daardoor soms maar moeizaam uit het slop. Er ontbreekt een instantie die naast het erfgoedaspect het aspect "wonen" (kwaliteit, kostprijs) afweegt en tot één globaal advies komt. Er is nood aan een orgaan dat evalueert of het behouden van erfgoed verantwoord is in functie van de woonkwaliteit en de renovatiemeerkost. In de criteria die bepalen of iets al dan niet erfgoed is, zou het wooncomfort zoveel als mogelijk moeten meegenomen worden.'

4. Financiering

Jan Wouters: 'Gebouwen met erfgoedwaarde renoveren heeft financiële gevolgen voor zowel de SHM als de individuele huurder. Misschien zijn voor bepaalde aspecten creatieve oplossingen mogelijk, bv. voor de hogere energiekost.'

5. Meerkost vermijden via lokale en provinciale premies

Vandeweghe: 'De meerkost moet zorgvuldig afgewogen worden. Hiervoor kan men zich o.a. baseren op de prioriteiten die in het kader van dit onderzoek worden gesteld. Daarnaast kunnen premies op lokaal en provinciaal vlak soms ondersteuning bieden.'

Wat is het verschil tussen inventaris bouwkundig erfgoed versus beschermd onroerend erfgoed? (zie artikel p.24-25)



RENOVATIE COMPLEX ROOIGEM-BIEZENSTUK IN GENT

In 1913 bouwde de Gentsche Maatschappij der Werkerswoningen naar het ontwerp van architect Karel Van Rysselberghe het complex Rooigem-Biezenstuk. Naar aanleiding van de Wereldtentoonstelling die dat jaar in de stad georganiseerd werd, werd bijzonder veel aandacht besteed aan de gevelarchitectuur. De gevelopbouw in deze rij identieke burgerwoningen laat niet vermoeden dat achter elke voordeur zes appartementen van verschillende grootte schuil gaan. De huurprijs van de 42 appartementen bedroeg bij de eerste verhuring, afhankelijk van de grootte en de verdieping 2,75 tot 4,25 BEF per week.

Ontwerp via architectuurwedstrijd

Karin Wouters, directeur van WoninGent, vertelt: 'In 1988 diende WoninGent de renovatie van het complex in voor de gewestelijke architectuurwedstrijd "Herlevend patrimonium". Architect Johan Raman, geïnspireerd door eerder gemaakte schetsen van studenten van de Gentse architectuurschool, won de wedstrijd.'

De uitdaging: aanpassing aan hedendaagse oppervlakenormen

'De strakke maatvoering van het gebouw vormde een keurslijf. De oppervlakte van de

appartementen aanpassen aan de hedendaagse minimale oppervlakenorm was niet evident. De oorspronkelijke woningen werden bij de renovatie uitgebreid van twee naar drie kamers waardoor het aantal appartementen verminderde van 42 naar 26. Eind 1990 werden alle bewoners geherhuisvest. De werken startten in de lente van 1993 en eind 1994 werden de gerenoveerde woningen opnieuw in gebruik genomen.'

Meerkost?

'Dankzij het vooruitziend optreden van de aannemer tijdens de werkzaamheden waren er gelukkig geen meerkosten. Doordat de vervanging van de vloerplaten van de verdiepingen een enorme meerprijs met zich mee zou brengen, stelde de aannemer voor om, zonder meerprijs, het complex achter de voorgevels, tot boven het gelijkvloers af te breken. Een coherente vervangingsbouw zorgde voor een betere bouwkwaliteit en een

betere afwerking. Na overleg met de VHM (nu de VMSW), het ministerie, de BTW-administratie, de dienst Monumentenzorg en de administratie Gesubsidieerde Infrastructuur, bleef het project erkend als een renovatieproject.'

Aandachtspunten

'Een goede verstandhouding tussen de dienst Onroerend erfgoed en de SHM waarbij "erfgoed" en "sociaal wonen" verzoend worden is van cruciaal belang. De uitdaging was de woonkwaliteit en de betaalbaarheid volgens de kostennormen van het Financieringsbesluit verzoenen met de erfgoedeisen. Belangrijk is om renovatiekosten voor zaken die niet fundamenteel van belang zijn voor het wonen te vermijden.' ▶

Met dank aan: Marc Putman, directeur ten tijde van de renovatie van Rooigem-Biezenstuk.

'Uitdaging: Kwaliteit van wonen en betaalbaarheid volgens kostennormen van Financieringsbesluit verzoenen met erfgoedeisen'



Kielparktorens in Antwerpen: Y-vormige constructie vermijdt inkijk.

RENOVATIE KIELPARK: HEDENDAAGS WOONCOMFORT VERENIGBAAR MET ERFGOED

De drie Kielparktorens (gebouwd tussen 1959 en 1961) staan vermeld in de inventaris van Bouwkundig Erfgoed. De belangrijkste onderdelen van de woontorens die erfgoedwaarde hebben, zijn het dragende betonskelet, de gevelbekleding met crèmekleurige betonpanelen, de inkom- en traphal, het dakpaviljoen en de gelijkvloerse open ruimte. Ook de functionaliteit van de appartementen en de beleving die de huurders ervaren als gevolg van de Y-vormige constructie (lichtinval en openheid) zijn waardevol. Bij de opmaak van de renovatievisie werd een maximaal behoud van de erfgoedwaarde vooropgesteld. Er werd al snel een consensus bereikt. Fundamenteel praatte met twee specialisten van Woonhaven: Bob Van der Elst, projectleider, en Jan Wouters, hoofd architectuur.

Proeftuinproject voor (kosten)optimale en energiezuinige renovatie van woonblokken

Wouters: 'Het project is geselecteerd als case in een onderzoeksproject naar (kosten-)optimale renovatiestrategieën voor architectuurhistorisch waardevolle woonblokken. Het IWT (Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie) subsidieert dit onderzoek. De uitvoering is in handen van een consortium van de UGent en de studie bureaus Bureau Bouwtechniek uit Antwerpen en Studiebureau R. Boydens uit Brugge. Het proeftuinproject loopt parallel met het concrete renovatieproject (vier jaar). De (deel)onderzoeksresultaten worden geïntegreerd in het renovatietraject. Om de energetische impact te evalueren en de theorie te toetsen aan de praktijk zal het effectieve verbruik ter plaatse opgevolgd worden, zowel voor als na de renovatie.'

Contact met stedelijke erfgoeddiensten

Wouters: 'Voordat we op zoek gingen naar

een ontwerper (publicatie projectdefinitie), hebben we met de stedelijke erfgoeddiensten de erfgoedwaarde geïnventariseerd. Ook de dienst stedenbouwkundige vergunningen en de stadsbouwmeester werden betrokken. Door vooraf zo veel mogelijk zaken te bespreken, kan je de wensen van alle partijen bundelen. Hoe meer je in de projectdefinitie kan meegeven aan de ontwerpers, hoe beter.'

Wensen van beide partijen

Van der Elst: 'Een gebouw renoveren betekent voor een SHM een gebouw "upgraden" zodat het terug 30 tot 50 jaar mee kan. Dat vereist een degelijke isolatie en ventilatie die zorgen voor een energetische meerwaarde. Ook de inrichting van de appartementen moet beantwoorden aan de hedendaagse normen. Voor AOE en de stadsbouwmeester was een maximaal behoud van de erfgoedwaarde belangrijk.'



Bob Van der Elst (links) en Jan Wouters.

heidsonderzoek aanvaard. Heel belangrijk was het behoud van de uitstraling van de gevel. Daar houden we rekening mee bij het isoleren van buitenaf.'

'Betrek de erfgoeddiensten zo vroeg mogelijk'

De consensus

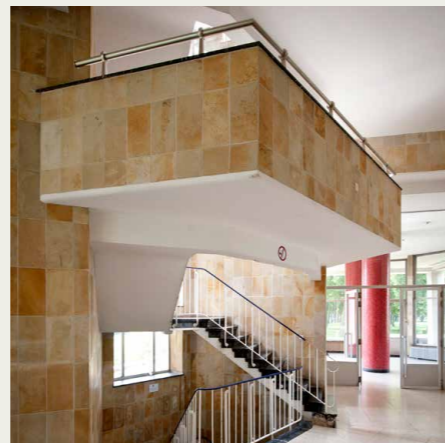
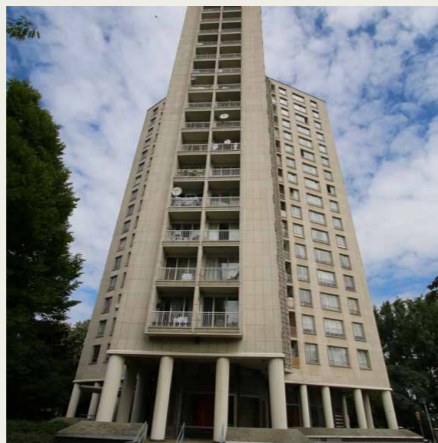
Wouters: 'Wat ons in dit project enorm geholpen heeft, is het haalbaarheidsonderzoek voor binnenisolatie, uitgevoerd in samenwerking met het IWT-consortium. Uit het destructief onderzoek dat we in de aanloop van de opmaak van de projectdefinitie hebben laten uitvoeren, bleek dat het aanbrennen van binnenisolatie niet haalbaar was. Dat zou leiden tot koudebruggen en condensatieproblemen. Hoewel Onroerend Erfgoed binnenisolatie preferert, omdat je dan niet raakt aan de buitenkant van het gebouw, hebben ze de conclusies van dit haalbaar-

Ontwerpteam: architect – ingenieur stabiliteit – ingenieur technieken

Wouters: 'Uiteraard was in de beperkte offerteaanvraag ervaring met het renoveren van erfgoed belangrijk op alle vlakken. In tegenstelling tot andere projecten hebben we in dit project gezocht naar een ontwerpteam, omdat de technieken en stabiliteit bepalend waren voor het ontwerp. De schachten voor ventilatie en verwarming bevonden zich in de centrale kern van het gebouw en namen veel plaats in.' ►

Keuzes maken

Van der Elst: 'Het winnende ontwerpvoorstel van architectenbureau A33 en het ontwerpteam vertrekt vanuit de vraagstelling: wat heeft erfgoedwaarde en wat niet? Dat hebben ze gevisualiseerd met de aanduiding van rode en groene zones: rode zones met erfgoedwaarde waar niet aan mag geraakt worden en groene zones met veel minder erfgoedwaarde waaronder de inrichting van de appartementen. Daar kon veel vrijer mee omgegaan worden. De centrale traphal met de specifieke trap had een grote erfgoedwaarde. Dé grootste uitdaging in dit project was dan ook hoe we daar brandtechnisch mee konden omgaan.'

**Vooraf overleg met brandweer**

Van der Elst: 'Omdat het om een renovatie gaat, moet je niet aan dezelfde brandweernormen voldoen als bij een nieuwbouwproject. Voor de veiligheid van onze bewoners wilden we daar wel zo dicht mogelijk aansluiten. Ook al wisten we zelf dat de compartimentering in de trappenhal van groot belang was, hebben we vooraf het advies van de brandweer ingeroepen. Extern advies dat je meeneemt naar de afdeling Onroerend Erfgoed, maakt je argumenten sterker. Als je bovendien pas na een schetsontwerp met de brandweer overlegt en er ontbreekt iets essentieels voor de brandveiligheid, dan ben je terug naar af. Architectuur is sowieso het leggen van een moeilijke puzzel, maar in dit project bood de bestaande structuur ons echt geen uitweg.'

Tips?

Wouters: 'Belangen moeten worden afgewogen. Wat is het belangrijkste? De stenen of de mensen? Is het financieel haalbaar? Overleg vooraf is uitermate belangrijk, ook al vraagt dat veel tijd. Het haalbaarheidsonderzoek naar de binnenisolatie was een extra stap in het project, maar door de snelle consensus heeft dat niet echt vertragend gewerkt.' ■

PROJECTVERLOOP

- 1 Overleg met: stedelijke erfgoeddienst, dienst stadsbouwmeester, dienst vergunningen en VMSW met als resultaat een eisenpakket van de verschillende partijen
- 2 Overleg met de brandweer
- 3 Publicatie van de projectdefinitie
- 4 Aanstelling van het ontwerpteam
- 5 Advies van externe deskundigen (erfgoed, dienst stadsbouwmeester, dienst vergunningen)
- 6 Brandveiligheids- en stabiliteitsonderzoek
- 7 Schetsontwerp naar de VMSW
- 8 Voorontwerp naar de VMSW via beoordelingscommissie
- 9 Goedkeuring door de welstandscommissie (advies over de ruimtelijke kwaliteit in Antwerpen)
- 10 Indienen bouwaanvraag
- 11 Goedkeuring door de VMSW (langetermijnplanning)
- 12 Uitvoeringsontwerp
- 13 Goedkeuring door de VMSW (kortetermijnplanning)
- 14 Bouwvergunning
- 15 Start van de werken

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN**De lijst**

Lijstjes zijn gekend: boodschappenlijsten, nog-te-doen-lijsten, spullen-die-mee-in-de-vakantiekoffer-moeten-lijsten, kandidatenlijsten en noem maar op.

Een lijst is een simpele, alledaagse en onmisbare geheugensteun en de moeder van elk databeheer.

Af en toe overstijgen ze het alledaagse en worden langverwachte dragers van kostbare informatie: lijst van geslaagden bij een proclamatie, lijst van winnaars, lijst van overlevenden enzovoort. Die lijsten gaan gretig van hand tot hand en ondergaan niet het lot van de argeloos in de kar achtergelaten shopping list.

De regeerverklaring van 23 juli 2014 zette met volgende passage een punt achter de subsidiëring van koopwoningen: "De Vlaamse Regering blijft het realiseren van sociale koopwoningen belangrijk vinden, ook al wordt dit niet langer ondersteund met subsidies. Wel worden alle aangegane engagementen uit het verleden, vanaf het gunstig advies op het lokaal woonoverleg en de aanmelding bij de VMSW, verder nageleefd."

Naast de in politieke middens gebruikelijke Orwelliaanse newspeak waarbij men in één adem dingen als belangrijk bestempelt en terzelfdertijd stelt dat ze niet

belangrijk genoeg zijn om "Vlaams" geld aan te besteden, vindt men duidelijke criteria terug om te weten welke projecten nog vatbaar zijn voor subsidiëring: "aangegane engagementen uit het verleden, aangemeld bij de VMSW en met gunstig advies op het lokaal woonoverleg".

Uiteraard maken die criteria de opmaak van een lijst noodzakelijk: welke projecten voldoen (en dus, welke niet) aan de gestelde voorwaarden.


Vanzelfsprekend is die lijst op korte termijn cruciaal voor onze collega's uit de "zuivere koop": die lijst bepaalt namelijk of ze op korte en zelfs halflange termijn nog betaalbare projecten kunnen realiseren. Maar ook voor alle andere maatschappijen is de lijst van groot belang, aangezien nogal wat "productie", vooral in landelijke omgeving, voorziet in gemengde projecten huur-koop.

Men zou dus mogen verwachten dat die lijst snel voor de pinnen komt en dat er financiering voor voorzien is. Dat er geen geld voor is, weten we echter al langer en in de wetenschap dat er sowieso jaarlijks 150 miljoen uit ons budget wordt weggesneden, betekent dat dat die "nog net wel gesubsidieerde koopwoningen" gefinancierd zullen moeten worden met centen die anders naar de huurproductie zouden gaan. En die lijst, daar wachten we ook nog steeds op, althans half mei, periode

van opmaak van dit stuk.

Van in de zomer van vorig jaar wachten we op een duidelijke omzetting van de duidelijke criteria in een duidelijke lijst. Ondanks geruchten dat de kwestie eerst-daags op de Vlaamse regering besproken wordt, blijven we in het ongewisse. Ondertussen moet men de partners te velde steevast afpoeien met die boodschap en liggen nogal wat projecten feitelijk op hun gat, tot grote frustratie van alle betrokkenen. Erg professioneel is het niet als men na vaak jarenlange besprekingen rijpe projecten sine die moet verdagen omdat Brussel het vertikt om duidelijkheid te scheppen in een nochtans duidelijke kwestie. Heeft men weer een argument bij om te stellen dat het "met de privé allemaal veel vlotter gaat". Dank u wel, Brussel! ■





HET KAN NIET DE BEDOELING ZIJN OM DE SCHAARSE MIDDELEN UIT ONZE SECTOR WEG TE LEIDEN

Terwijl de wachtlijst zo lang is ...

Sociale huisvesting torst een imago mee dat stevast clichématig voorwerp is van vele, weinig gefundeerde aannames in diverse berichtgeving. Blijkbaar moet bewezen worden dat onze sector traag, inefficiënt, veel te duur, niet professioneel,... is en werkt voor de verkeerde doelgroep. Enkele krantenkoppen van de afgelopen maanden: *“11.000 rijken in sociale woningen”, “Nog nooit zoveel leegstand”, “Rekenhof vernietigend voor sociale huisvesting”, “Budgetten uit klimaatfonds voor sociale huisvesting worden niet gebruikt”*. Soms geeft berichtgeving enige nuancering, vaker ook helemaal niet. Het is een van de kerntaken van onze vereniging om dergelijke uitspraken te kaderen met de juiste feiten en de dagelijkse inspanningen te ondersteunen van onze bijna 2000 medewerkers.

Weinig gefundeerde berichtgeving

Deze uitvergroting van weinig fundamentele aspecten van sociale huisvesting lijkt echter het imago waarvan sprake is te “bewijzen” en vormt aldus een selffulfilling prophecy. Daar-in schuilt een gevaar. Als het Rekenhof in een recente publicatie de rekening maakt (pun intended) van het Vlaamse beleid op het vlak van sociaal wonen – te weinig onderbouwde langetermijndoelstellingen, een voluntaristische monitoring, een nogal lukraak gekozen gemeentelijke verdeelsleutel en te beperkte financiering – wordt dit vertaald als een vernietigend oordeel over “sociale huisvesting”.

Nood aan meer budget

Zo lijkt het alsof de sector de Vlaamse doelstellingen niet haalt, terwijl eigenlijk gesteld wordt dat het Vlaamse beleid en de doelstellingen die eruit voortvloeien gebouwd zijn op los zand. De gevraagde productieverveling is meer dan ingezet. De beschikbare budgetten worden sinds de afgelopen jaren meer dan benut en de weinige overschotten uit vroegere budgetten smelten als sneeuw voor de zon. Maar de burger onthoudt dat er te

weinig woningen worden gerealiseerd, terwijl de wachtlijst zo lang is.

Sociaal wonen voor rijken?

Zo voedt ook de boodschap *“11.000 rijken in sociale woningen”* de idee dat de lange wachtlijsten en de grote nood weggewerkt kunnen worden door een verplichte verhuis van “de 11.000”. Een eerste analyse herleidt de “betere sociale huurders” al snel tot een paar duizend. Deze woningen vrijmaken is echter maar een oplossing voor 2% van de kandidaten op de wachtlijst en voor slechts 1% van de woonbehoeftige gezinnen. Het leidt vooral de aandacht af van het echte probleem: een veel te beperkt aanbod sociale woningen. Maar de burger onthoudt dat er vele mensen onterecht een sociale woning hebben terwijl de wachtlijst zo lang is.

Leegstand?

Een gelijkaardig verhaal klinkt als het gaat over leegstand. Een groot deel van de structurele leegstand is het gevolg van de grote renovatiegolf in de sector. Het gaat vaak om zeer complexe dossiers met veel verhuisbe-

wegingen. Er moeten dus voldoende andere sociale woningen beschikbaar zijn, de procedure moet vlot doorlopen worden, de voorziene financiering moet er zijn op het juiste moment. Maar de burger onthoudt dat er duizenden sociale woningen leegstaan terwijl de wachtlijst zo lang is.

Alternatieven beter?

Als kers op de taart komen er dan natuurlijk allerhande alternatieven voor dit logge, geldverslindende, weinig efficiënte systeem van sociale huisvesting naar boven. Velen menen oprecht dat andere systemen veel goedkoper zijn of dat private actoren veel sneller en efficiënter sociale woningen kunnen realiseren. Niet dat ze ernstige simulaties hebben gemaakt van de kostprijs van die alternatieven of dat ze de realisatie van sociale woningen door private actoren (Domus Flandria,

PPS,...) uit het verleden kritisch hebben geëvalueerd om tot deze vaststelling te komen. Dat is blijkbaar niet nodig. *“De sector is log, inefficiënt en duur”*. Punt. En “de berichtgeving bewijst dit”. Punt. Alternatieven moeten in een level playing field bekeken worden. We kunnen dit hier niet in detail uitwerken – we zullen dat de komende maanden in een uitgebreidere nota aanklaarten – maar toch een voorbeeldje om dit te illustreren. Een huursubsidie van €140 per maand kost de overheid gedurende 33 jaar – de afschrijvingstermijn van een sociale woning – geïndexeerd iets meer dan €70.000. Dat is ongeveer de investering om een sociale woning toe te voegen aan het publiek patrimonium, die wij aan de helft van de marktwaarde verhuren. Wil dit zeggen dat de sector niet sneller en efficiënter kan? Natuurlijk niet. We maken elke dag werk van een evaluatie en verbeter-

ring van onze werking. De bevraging van het procedurebesluit loopt nu. Ook een evenwichtigere financiering, het sneller opvolgen van vb. leegstand staan op het programma.

Aanbod vergroten

Het grote probleem voor onze doelgroep blijft het te beperkte aanbod. Andere systemen moeten onderzocht worden. Elk project dat een betaalbare en kwalitatieve woning mogelijk maakt en iemands woonbehoefte oplost, is positief. Maar het kan niet de bedoeling zijn om de schaarse middelen uit onze sector weg te leiden. Als de vraag groter is dan de nood, is het aanbod vergroten de enige oplossing. Als je te weinig reddingsbootjes hebt, ga je toch reddingbootjes bij bestellen. Je gaat toch niet staan kijken of bij een schipbreuk de opvarenden zelf naar de kust kunnen zwemmen. ■

‘Alternatieven voor sociale huisvesting moeten in een ‘level playing field’ bekeken worden’

TEKST: Björn Mallants, directeur VVH

FOTO: Els Matthysen, stafmedewerker VVH

'ER ZIJN MINDER SAMENLEVINGSPROBLEMEN IN GEMENGDE WIJKEN DAN IN HOMOGENE HUURWIJKEN'

Gemengde bouwprojecten een meerwaarde voor zowel sociale huurders als sociale kopers

Vooraf bij grote verkavelingen is het aanbieden van zowel sociale huur- als koopwoningen een extra troef. Sommige SHM's bouwen beide soorten woningen. Koopmaatschappijen die zelf geen huuractiviteit ontwikkelen, werken vaak samen met SHM's uit de huursector. Wat zijn de voordelen van een samenwerking tussen de sociale koop- en de sociale huursector? Fundamenten praat met Hans Heyse, directeur van koopmaatschappij Kleine Landeigendom het Volk (KLE), Marie-Paule Hiel, directeur van Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde en Pat Vansevenant, directeur van WoonWel in Oostende.

TEKST: HANS HEYSE, MARIE-PAULE HIEL, PAT VANSEVENANT

FOTO'S: ARIANNE SEGERS

De Manilawijk in Gent, een gemengd bouwproject gebouwd op de gronden van de voormalige Manilafabriek. Resultaat: een mix van 306 sociale koop- en huurwoningen van SHM's Volkshaard en Het Volk.



Manilafabriek.



Huurappartementen.



Koopwoningen.

Eigenheid huurders en kopers

Heyse: 'Het profiel van sociale huurders is verschillend van dat van sociale kopers die meestal kapitaalkrachtiger zijn. De inkomensgrenzen bij kandidaat-kopers liggen dan ook hoger dan bij kandidaat-huurders. Daarnaast zien we bij Huisvesting Het Volk ook een duidelijk verschil in leeftijd en gezinssamenstelling tussen beide groepen. In 2014 waren onze sociale kopers overwegend alleenstaanden (24%) en gezinnen met 3 of 4 personen (59%). Bijna de helft (42%) was tussen 31 en 40 jaar. Bij onze huurmaatschappij Volkshaard was in 2014 51% van de huurders alleenstaand en overwegend 52 jaar of ouder (72%). Door het aanbod van sociale woningen te "mixen" krijg je automatisch een vermenging van leeftijden en van gezinssamenstellingen.'

'Doordat sociale kopers meer aandacht besteden aan hun "eigendom" heeft dat een positief effect op de sociale huurders in de wijk'

Stimulerend effect van sociale mix

Heyse: 'Een mooie leefomgeving werkt positief en stimulerend voor de medebewoners. Doordat sociale kopers meer aandacht besteden aan hun "eigendom" (onderhoud van woning en tuin) heeft dat een positief effect op de sociale huurders in de wijk. Anderzijds kunnen sociale kopers mee genieten van de investeringen die gedaan werden door de huursector voor de verfraaiing van de woon- en leefomgeving, zoals de aanleg van petanquebanen, zitbanken of speeltuigen.'

Minder samenlevingsproblemen

Heyse: 'In een woonomgeving waar mensen graag wonen zijn er veel minder problemen. De bouwmaatschappij streeft ernaar om een woonomgeving te creëren waar mensen fier op zijn om er deel van uit te maken. Een mix tussen sociale kopers en sociale huurders kan hierbij een bepalende factor zijn. Bij het plannen van nieuwe, grotere projecten, proberen we dan ook om alle facetten van de volkshuisvesting aan bod te laten komen: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, sociale kavels (in zeer geringe mate), bescheiden woningen, maar ook aangepaste woningen voor bepaalde doelgroepen (mensen met autisme, een mentale of fysieke beperking,...)'. **Hiel:** 'Dankzij de samenwerking tussen de sociale koop- en de sociale huursector, wordt "getto-vorming" beperkt. Er ontstaat een wisselwerking tussen huurders en kopers die het project en de leefbaarheid ten goede komen.' **Vansevenant:** 'Er zijn inderdaad minder samenlevingsproblemen in gemengde wijken dan in de vroegere homogene huurwijken. Huurders stellen bovendien het wonen in

dossier (destijds het formulier O), het verwervingsdossier, de aanleg van infrastructuur in samenspraak met de gemeente en de VMSW. Ons eerste samenwerkingsproject "Wieze Nieuwstraat" heeft ons doen inzien dat de samenwerking tussen onze koopmaatschappij en een huurmaatschappij veel voordelen biedt. Deze projecten worden uitgewerkt op basis van een (summiere) samenwerkingsovereenkomst en zijn gebaseerd op een goede wederzijdse communicatie en een doorgedreven overleg.'

Kleinschalige projecten beter haalbaar

Hiel: 'Samenwerking tussen koop- en huurmaatschappijen maakt kleinschalige projecten ook haalbaar. Door het aanstellen van één gemeenschappelijk ontwerp bureau kan er uniformiteit worden bereikt tussen de beide sectoren.'

Gemeenten tevreden over samenwerking huur en koop

Hiel: 'Samenwerking leidt in het algemeen tot betere resultaten. Op het lokaal woonoverleg blijkt dat veel gemeenten tevreden

zijn wanneer SHM's op een dergelijke manier projecten realiseren. De samenwerking kan gebaseerd zijn op verschillende elementen:

o Ruil van gronden
o Onderlinge verkoop van grond
o Wederzijds recht van opstal
o Sociale mix huur/koop/kavels
o Gemeenschappelijk ontwikkelen van groot woonuitbreidingsgebied
o Voor een deel hetzelfde werk maar één keer moeten uitvoeren in plaats van dubbel door elke maatschappij apart

Samenwerking tussen SHM's: tijdsbesparend

Hiel: 'Omdat één van beide SHM's de voortrekkersrol op zich neemt, moet de andere SHM minder tijd besteden aan het subsidie-

INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED VERSUS BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

Vijf vragen over onroerend erfgoed

1 Wat is de "inventaris van bouwkundig erfgoed"?

Niet-beschermd waardevolle gebouwen kunnen opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze gebouwen hadden lange tijd niet meer rechten dan eender welk gebouw. Dat veranderde toen de inventaris van het bouwkundig erfgoed in september 2009 voor de eerste keer werd "vastgesteld", wat tot 2014 jaarlijks herhaald is. De vaststelling zorgt voor een duidelijke lijst van het gebouw patrimonium met erfgoedwaarde in Vlaanderen.

Onroerend erfgoed dat op de "Vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed" staat, geniet een vorm van vrijwaring voor de toekomst. Behoud is niet verplicht maar de Vlaamse overheid stimuleert het wel. Er gelden een aantal uitzonderingsmaatregelen voor het behoud van gebouwen uit de vastgestelde inventaris. Eén daarvan gaat specifiek over sociale huisvesting.

Vier rechtsgevolgen voor geïnventariseerde gebouwen:

- In de sociale woningbouw geldt de regel dat kosten voor renovatie maximaal 80% mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang. Als de renovatiekosten meer bedragen, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. **Voor gebouwen uit de inventaris geldt die regel niet:** men kan kiezen voor renovatie ook als de kosten hoger zijn.
- Bij **afbraak** van deze gebouwen, heb je een stedenbouwkundige vergunning nodig. De gemeente kan de sloopvergunning alleen uitreiken, nadat zij advies heeft gevraagd aan het agentschap Onroerend

Erfgoed over de erfgoedwaarden van het gebouw.

- Je mag afwijken van bepaalde normen rond **energieprestatie en binnenklimaat**, als dat nodig is om de erfgoedwaarde van de geveldelen van het pand, zichtbaar vanaf de openbare weg, in stand te houden.
- **Zonevreemde gebouwen** uit de vastgestelde lijst kunnen gemakkelijker een nieuwe functie krijgen. Zo kan een leegstaande hoeve bijvoorbeeld een woonfunctie krijgen, ook al ligt hij in agrarisch gebied.

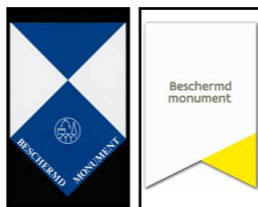
2 "Beschermd monument" of "beschermd stads-/dorpsgezicht"?

Voor beschermde monumenten en voor panden gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht is de regelgeving strikter dan voor panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bij een beschermd monument of stads- of dorpsgezicht zijn de erfgoedwaarden zo hoog dat de Vlaamse overheid beslist dat ze bewaard moeten blijven voor volgende generaties. Het Onroerenderfgoeddecreet regelt deze bescherming. Ook interieurelementen (bv. lambrisering, trappartij) maken deel uit van het beschermd goed. Cultuurobjecten (bv. schilderijen en meubels die duidelijk verbonden zijn met het beschermd goed) kunnen deel uitmaken van de bescherming. Bij beschermd erfgoed geldt de vergunnings- en toelatingsplicht voor alle handelingen die de erfgoedwaarde ervan zouden kunnen verstoren of schaden. Daarom kan een beschermd onroerend goed niet gesloopt worden. Beschermd onroerend goed herken je

aan de typische blauwe schildjes, die vanaf dit jaar worden vervangen door een nieuw herkenningsteken. Eigenaar van beschermde items kunnen dit aanvragen via: <https://www.onroenderfgoed.be/nl/over-ons/herkenningsteken>.

3 Welke verplichtingen heb je als SHM als je sociale woningen als erfgoed zijn geïnventariseerd?

De inventaris stimuleert het behoud van de erfgoedwaarden maar verplicht dat niet. Bij het plannen van werken is het goed om de erfgoedwaarden mee in de keuzes te betrekken. Van SHM's verwacht het AOE dat ze een erfgoedreflex hanteren bij de keuzes die ze maken. Als sociale woningen opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, moeten SHM's bij beslissingen die ze nemen over renovatie, hergebruik, herbesteding of plannen voor sloop rekening houden met de vier rechtsgevolgen die aan de vaststelling verbonden zijn (zie vraag 1). Om van deze rechtsgevolgen gebruik te kunnen maken, moeten geen speciale stappen ondernomen worden. Als ze het pand of complex wensen te slopen zal de vergunningverlener een advies vragen aan het agentschap; dat hoeft een SHM niet zelf te doen. De vier rechtsgevolgen kunnen het kiezen voor erfgoed positief beïnvloeden. Ook de vergunningverlener (meestal is dat voor SHM's de lokale overheid) zal bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning van de SHM de erfgoedwaarden



meenemen bij de afweging om de vergunning al dan niet toe te kennen. Een lokaal bestuur kan een vergunning weigeren omdat ze van oordeel is dat niet voldoende rekening is gehouden met de erfgoedwaarden.

4 Wanneer moet een SHM wél toelating vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed?

Het agentschap komt enkel tussen bij werken aan beschermd erfgoed. Als de werken aan beschermd erfgoed stedenbouwkundig vergunningsplichtig zijn, geeft het agentschap advies over die werken aan de vergunningverlener. Is dat advies gebaseerd op direct werkende normen, dan moet de vergunningverlener dat advies volgen. Zijn de werken aan beschermd erfgoed niet stedenbouwkundig vergunningsplichtig, dan moet de SHM het agentschap Onroerend Erfgoed rechtstreeks om toelating vragen voor werken die zijn opgenomen in het Onroerenderfgoedbesluit van 2014 of in het individueel beschermingsbesluit.

5 Wanneer heeft een SHM recht op een premie?

De Vlaamse overheid kent geen premies toe voor werken aan gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris. Bij een beschermd erfgoed heeft een SHM wél recht op een verhoogde premie van 80% voor werken aan beschermde gebouwen en als de SHM een beheersplan heeft opmaakt voor die werken. ■

Karina Van Herck en Evert Vandeweghe
Onderzoekers bouwkundig erfgoed



Parkwijk Turnhout: Inventaris bouwkundig erfgoed.



Begijnhof Gent: Beschermd monument.

ERFGOED & SOCIAAL WONEN		
	INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED	BESCHERMD ONROEREND ERFGOED (beschermd als monument, of als stads- of dorpsgezicht)
Financiering	NIET door de Vlaamse overheid (soms wel een financiële tussenkomst door lokale overheden en provincies)	ERFGOEDPREMIE 80% van de kosten voor maatregelen, werken of diensten noodzakelijk voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen
Verplichtingen	Verplicht maar niet-bindend advies van het AOE - Behoud van erfgoedwaarden is niet verplicht maar weeg het verlies van erfgoedwaarden af bij sloop en probeer rekening te houden met de erfgoedwaarden bij renovatie. - Bij een slooiaanvraag is de vergunningverlener overheid verplicht om advies te vragen aan het AOE.	Verplicht en bindend advies van het AOE - Voor ingrepen aan een beschermd onroerend erfgoed: verplicht advies aan te vragen bij het AOE. Dit advies is bindend als het is gebaseerd op direct werkende normen. Behoud van de erfgoedwaarden, -kenmerken en -elementen is verplicht.
Diensten	Hoofdzetel van het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE) (Brussel): => voor vragen over bescherming, inventarisatie of algemeen beleid onroerend erfgoed. Provinciale diensten van het AOE => voor vragen over dossiers, procedures, werkzaamheden, toelatingen en adviezen.	
Andere actoren	Lokaal: lokale overheden zijn vaak vergunningsverlener en voeren ook een lokaal onroerenderfgoedbeleid. Provinciaal: zowel Monumentenwacht Vlaanderen VZW als de provinciebesturen voeren een eigen beleid met betrekking tot onroerend erfgoed.	

TEST VÓÓR AANWERVING & TEST VIA UITZENDARBEID

Afschaffing proefperiode: alternatieven

Sinds de invoering van het eenheidsstatuut arbeidersbedienden (1/1/2014), kan er geen proefperiode meer worden opgenomen in de arbeidsovereenkomst van een werknemer. **Gevolg: de werkgever kan de werknemer niet meer testen met een proefperiode waarvoor kortere opzeggingstermijnen golden. Vandaag bieden werkgevers vaak eerst een contract van bepaalde duur aan (vb. 3 maanden). Als ze tevreden zijn, dan kunnen ze een contract van onbepaalde duur afsluiten.** Er bestaan echter nog andere manieren om de geschiktheid van een werknemer te testen zoals de test vóór de aanwerving en het instroommotief in het kader van uitzendarbeid.

TEST VÓÓR AANWERVING WERKNEMER

Bij de selectieprocedure kan een werkgever de sollicitant een examen of een praktische proef laten afleggen. Er moeten wel enkele voorwaarden worden nageleefd om te vermijden dat de uitvoering van de test een arbeidsovereenkomst doet ontstaan:

Voorwaarden selectieprocedure

1. De test mag niet langer zijn dan nodig om de bekwaamheden van de sollicitant te testen. Concreet betekent dit dat de test maar enkele uren mag duren;
2. De test mag geen proefperiode zijn. Het mag enkel een examen zijn dat de vaardigheden, bekwaamheden en/of het opleidingsniveau van de sollicitant evalueren;
3. De test mag niet winstgevend zijn voor de werkgever. De uitvoering van de taak kan eventueel productief blijken bij het slagen in de praktische proef, maar de realisatie van winst voor de werkgever mag geen doel zijn;
4. De test mag niet bezoldigd of vergoed worden. Op vertoon van bewijsstukken kan de werkgever wel de verplaatsingskosten van de sollicitant terugbetalen.

Indien de werkgever zich niet aan deze voorwaarden houdt, kan de Arbeidsrechtbank oordelen dat er tegen betaling arbeidsprestaties geleverd werden. Dan zal men oordelen dat er stilzwijgend een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde duur afgesloten werd.

HET INSTROOMMOTIEF: UITZENDARBEID ALS AANWERVINGSKANAAL

Sinds september 2013 is het "instroommotief" een motief voor uitzendarbeid (zoals vervanging werknemer, tijdelijke vermeerdering van werk en uitvoering uitzonderlijk werk). Via het instroommotief kunnen werkgevers uitzendarbeid gebruiken als aanwervingskanaal om een vacante betrekking in de onderneming in te vullen. Tijdens de tewerkstelling in dit kader kan de werkgever kennis maken met de competenties van de uitzendkracht, die op zijn of haar beurt kennis kan maken met de werkomgeving.

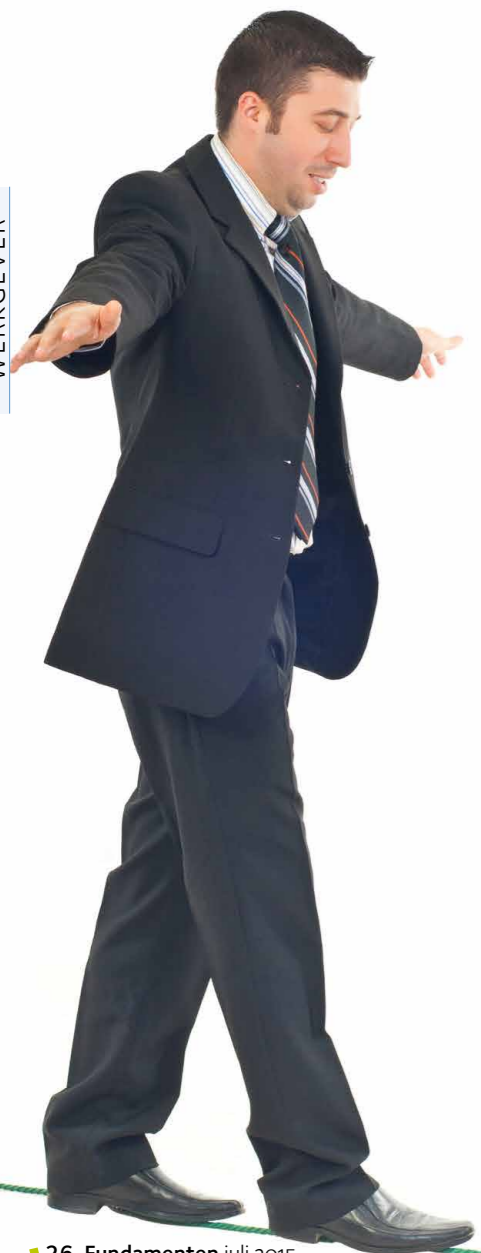
Regels en principes rond de tewerkstelling onder het instroommotief:

1. Om een vacante betrekking in te vullen, mogen maximaal drie verschillende uitzendkrachten ter beschikking worden gesteld voor dezelfde werkpost. De werkgever die gebruik maakt van een uitzendkracht moet zelf aan het uitzendbureau meedelen of het om een eerste, tweede of derde poging gaat voor een werkpost. Indien de werkgever foutief communiceert en het maximaal aantal toegelaten pogingen overschrijdt, wordt verondersteld dat de werkgever en de uitzendkracht verbonden zijn door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde duur.
2. Elke poging mag maximaal zes maanden duren per uitzendkracht.
3. Per werkpost mag de duur van de tewerkstelling onder het instroommotief maximaal negen maanden duren. Indien drie verschillende uitzendkrachten voor eenzelfde werkpost onder het instroommotief worden ingezet, mag hun gezamenlijke duur van tewerkstelling niet meer dan negen maanden bedragen.
4. De schriftelijke arbeidsovereenkomst moet voor minimaal 1 week en maximaal zes maanden worden gesloten.
5. Het uitzendbureau moet een bepaalde periode een tewerkstellingsgarantie respecteren. Voor de werknemer die een overeenkomst voor onbepaalde duur beëindigde om onmiddellijk te kunnen starten als uitzendkracht met het motief "instroom", bedraagt

de tewerkstellingsgarantie één maand. Als het uitzendbureau de tewerkstelling bij de werkgever beëindigt voor het einde van die maand, moet het ander werk verschaffen of het resterende loon uitbetalen tot het einde van die periode.

6. Als de werkgever de uitzendkracht op grond van het instroommotief vast in dienst neemt, moet hij in principe een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde duur aanbieden. Een sectorale afwijking op dit principe is mogelijk. Wanneer de uitzendkracht niet wordt aangenomen na zijn tewerkstelling onder het instroommotief, heeft hij het recht om de redenen hiervoor te kennen. **E**

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

VERA VAN DER BORGH (VOORZITTER VMSW)

“Durf het levenslang wonen in een sociale woning in vraag te stellen”

vmsw
sociaal wonen mogelijk maken

VRAGEN AAN



Vera Van der Borgh, voorzitter VMSW

Sinds 1 januari 2015 is Vera Van der Borgh (63) de nieuwe voorzitter van de VMSW. Vanuit de sociale sector, die altijd een rode draad geweest is in haar carrière, is zij vertrouwd met de noden van de sociale huisvestingssector. Fundamenten praat met haar over de uitdagingen, maar zeker ook over de kansen die zij ziet voor sociaal wonen.

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Uitdagingen en kansen

- Gerichter werken op doelgroepen: meer tijdelijke contracten
- Nauwere samenwerking: sociale huisvesting en zorg/welzijnssector
- Publiek-private samenwerking
- Inzetten op energie-efficiëntie bij nieuwbouw of renovatie

Waarom heeft men u gekozen als voorzitter van de VMSW?

‘Bij de verdeling van de politieke mandaten voor openbare besturen kwam het voorzitterschap van de VMSW dit keer aan Open VLD toe. Voor een sociale overheidsinstelling zoals de VMSW wilde mijn partij Open VLD bij monde van onze voorzitter iemand met een sociale ingesteldheid, maar ook iemand die zich kan vastbijten in dossiers en die met partners kan samenwerken. Het sociale is een rode draad geweest doorheen mijn hele carrière. Als OCMW-voorzitter, maar ook als Vlaams parlements lid kwam ik regelmatig in contact met de noden en verwachtingen in de sociale huisvestingssector. Als parlements lid stond ik niet zelf in de praktijk, maar ik toetste voortdurend met mensen uit de praktijk af om de weerslag van bepaalde beslissingen te kunnen inschatten.’

Hoe ervaart u de overgang van Vlaams parlements lid naar VMSW-voorzitter?

‘Het is de overgang van debatteren over regels en wetten in het Vlaams Parlement naar beleid uitvoeren in de praktijk. Die praktische uitvoering gebeurt vooral door de administratie onder leiding van de gedelegeerd bestuurder. Ik heb groot vertrouwen in hun deskundigheid, ervaring en kennis terzake. Het is aan de raad van bestuur (RvB) om erop toe te zien dat de politieke beslissingen en vooral de financiële lijn van de VMSW correct worden uitgevoerd. Dat maakt dat er dus toch nog enige gelijkheid blijft met de job van parlementair waar je ook inhoudelijk bezig bent binnen het politieke kader van een regeerakkoord, of net niet natuurlijk als je in de oppositie zit.’

Wat is uw visie op sociale huisvesting?

‘Liberalisme biedt gelijke kansen voor elk individu. Het is vervolgens aan de mensen om die kansen te benutten en de verantwoordelijkheid op te nemen om hun lot in eigen handen te nemen. In die context moet je ook

BIOGRAFIE Vera Van der Borgh (voorzitter VMSW)

Geboren 3 januari 1952 in Moorsel (Aalst)

Studies

Laborante scheikunde, Mariagaard (1971)

Beroep & politieke loopbaan

Gemeenteraadslid stad Aalst (1989 - 1995)

OCMW-raadslid stad Aalst (1995 - 2000)

OCMW-voorzitter stad Aalst (2001 - 2006)

Vlaams Parlements lid (2004 - 2014)

Ondervoorzitter Commissie Welzijn (2004 - 2014)

Momenteel

Gemeenteraadslid van de stad Aalst (2007 - 2018)

Voorzitter VMSW (2015-2019)



VRAGEN AAN

sociale huisvesting zien. Mensen die zich niet (meteen) kunnen inschakelen in de private woningmarkt, door een tegenslag of door beperkte financiële middelen, kan je als overheid de opportuniteit bieden voor een startpositie. Wij hameren op de krachten en de mogelijkheden van elk individu. We helpen bij het hele traject, zolang het nodig is. Die mensen die door omstandigheden niet mee kunnen, laten we zeker niet achter. Als sociale huurders zich financieel hebben kunnen verbeteren en meer op hun eigen benen hebben leren te staan, dan moeten anderen met grotere noden hun plaats kunnen innemen. Sociale huisvesting kan geen verworvenheid zijn voor iemand gedurende zijn of haar hele leven. Dat is zoals met de sociale zekerheid.

leder draagt bij en is solidair zodat er voor die mensen die er op een bepaald moment nood aan hebben, een sociaal vangnet is. Het is niet de bedoeling dat mensen er zich in gaan nestelen en het als een hangmat gaan zien.’

Waar heeft de sociale huisvestingssector het meeste nood aan?

‘De grootste uitdaging is, net zoals in de welzijnssector, de enorme wachtlijsten. Door de budgettaire krapte zal het erop aankomen om met beperkte middelen zoveel mogelijk te realiseren. Daarom moeten we durven nadenken of het evident is dat iemand zijn leven lang de garantie heeft om in een sociale woning te wonen. En waarom geen partners betrekken uit de private sector?’ ▶

Publiek-private samenwerking (PPS) bij sociale woningbouw?

'Binnen de zorgsector was ik altijd al een voorstander van meer samenwerking met zorgondernemers uit de private sector. Ook bij sociale huisvesting zijn er stappen in die richting gezet. Dankzij CBO (Constructieve benadering overheidsopdrachten) en D&B (Design & building) zullen er meer sociale woningen kunnen gebouwd worden. Nu de sociale last vernietigd is, willen we via CBO de vrijwillige inbreng van private gronden in sociale huisvesting realiseren. Daarom is het belangrijk dat het CBO-budget verhoogd is tot 60 miljoen euro. Een tweede voorbeeld is D&B dat zich vooral richt op het bundelen van kleine percelen. Door kleine restgronden als één geheel aan te bieden, wordt het voor een projectontwikkelaar en bouwpromotoren interessanter.'

Hoe ziet u de samenwerking tussen sociaal wonen en Wonen-Welzijn?

'De schotten tussen Wonen-Welzijn worden geleidelijk weggewerkt. Denk bijvoorbeeld aan de sociale assistentiewoningen (vroegere serviceflats) die door SHM's kunnen worden gerealiseerd. Vanuit Welzijn zijn ook al innovatieve woon(zorg)vormen projectmatig ondersteund, onder andere voor personen met een handicap, maar ook in de ouderenzorg. Cruciaal daarbij is dikwijls de betrokkenheid van de zorggebruikers en/of hun familieleden. Coöperatieve vennootschappen, zoals Inclusie Invest, brengen particulieren samen en realiseren infrastructuur met private middelen. Misschien moeten we ons daar ook meer op gaan richten met de SHM's. We kunnen alleszins veel meer inzetten op intersectorale, maar ook transversale samenwerking, waarbij SHM's financieel toegankelijke woongelegenheden realiseren gericht op zorgbehoevenden.'

En samenwerken met Onroerend Erfgoed?

'Ik heb altijd hartzeer als men gebouwen met architecturale waarde afbreekt, zoals het beejnhof in Aalst dat onherroepelijk verdwenen is. Langs de andere kant mag men het niet te ver drijven zoals bij het belfort van Aalst waar de ramen niet door dubbel glas mogen vervangen worden. Door tegenstrijdige belangen is het vaak zoeken naar een compromis. Onze missie is betaalbaar kwalitatief wonen. Erfgoed wil het patrimonium zoveel mogelijk in stand houden. Als dit resulteert in vertragende procedures en hogere kosten, dan strookt dat niet met onze missie.'

Wat is uw visie op het energievraagstuk?

'Het bevorderen van energie-efficiëntie bij de bouw of renovatie van woningen zal niet alleen een maatschappelijke meerwaarde opleveren, maar het zal ook de gezinnen in die woningen financieel ten goede komen wanneer zij minder gaan verbruiken en hun energiefactuur daardoor zullen zien dalen. Zeker voor gezinnen met lagere inkomens, waar de kost van het energieverbruik heel zwaar doorweegt op het gezinsbudget, kan het inzetten op energie-efficiënt wonen een belangrijk verschil maken. Nu gebeurt dat nog onvoldoende binnen de sociale huisvesting.'

Hoe gaat u de sector beter leren kennen?

'Ik heb al een aantal bezoeken aan SHM's gepland. Directeurs die hiervoor openstaan, kunnen het mij steeds laten weten. Ik wil de verschillen tussen de SHM's (grootte, lokalisatie) ter plaatse kunnen zien. Ook de contacten met de lokale actoren vind ik belangrijk. Ook de provinciale rondes zullen zeer leerrijk zijn. Momenteel onderzoekt elke agentschap: de VMSW, Wonen-Vlaanderen en Toezicht, haar kerntaken. De VMSW zal op het provinciaal overleg van de SHM's haar nieuwe kerntaken komen voorstellen en na-

gaan waar we meer op moeten inzetten om de sector te ondersteunen.'

'Ook het overleg tussen de VMSW, VVH en VLEM zal mij veel inzicht geven in waar de problemen zich stellen. Ik denk dan ondermeer aan het feit dat het altijd een "stop" en "go" is van middelen, dat projecten vertragen omwille van administratieve regels,... Door meer overlegmomenten werken we aan een betere doorstroming.'

Waar moeten SHM's nog beter in worden?

'Efficiëntie is een essentieel gegeven. In die context is het belangrijk dat de SHM's nauwer met elkaar gaan samenwerken. De kleinere SHM's moeten zich goed laten begeleiden. Binnen de VMSW zit veel knowhow waar SHM's mee gebaat zouden kunnen zijn. Doordat de VMSW, Wonen Vlaanderen en Toezicht in de toekomst meer zullen samenwerken, kunnen we de SHM's die het nodig hebben beter ondersteunen. SHM's mogen de VMSW niet enkel zien als een organisatie waar het geld vandaan komt, maar ook als een partner. Ik vind samenwerking heel belangrijk. Openstaan voor elkaar, luisteren naar elkaar, daar draait het om.'


Hoe zou u uzelf omschrijven?

'Ik kan me in dossiers vastbijten. Ik ben een harde werker en een doordrijver. Menig minister zal, denk ik, wel gevloekt hebben als ik in het parlement steeds op dezelfde nagel bleef kloppen, soms jarenlang tevergeefs, soms wel degelijk met resultaat. Misschien dat sommigen me daarom zullen omschrijven als een harde tante, maar dat ben ik zeker niet. Ik denk dat ik in de persoonlijke omgang met mensen steeds vriendelijk blijf en toegankelijk en behulpzaam ben voor wie mij nodig heeft.'

Hoe wilt u na uw ambtstermijn herinnerd worden?

'Het zijn meestal niet de voorzitters van de RvB die herinnerd worden. Die eer is meestal weggelegd voor de ministers op het politieke niveau en voor de gedelegeerd bestuurders op het niveau van de administratie. De RvB zit daar wat tussenin en speelt zeker een cruciale rol. Maar laat mij dan de stille kracht achter de schermen zijn die het schip mee in een andere richting heeft gestuurd. Ik hoop dat ik met deze RvB mee uitvoering zal hebben kunnen geven aan een aantal belangrijke koerswijzigingen in de sociale huisvestingssector.'

Hebt u nog andere ambities?

'Op het einde van mijn parlementaire carrière zei ik dat ik geen ambities meer koesterde, maar intussen zit ik hier wel als voorzitter van de RvB natuurlijk. Het leven kan soms verrassende wendingen brengen. Dit mandaat zal ik natuurlijk uitdoen, maar verdere ambities heb ik echt niet, behalve dan voor de kleinkinderen mijn rol als grootmoeder ten volle te spelen.' 



Overleg VMSW-VVH-VLEM.

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 - Venootschapszetel: Marixlaan 24, B-1000 Brussel - RPR Brussel - Btwr. BE 0403.200.393 - BIC: BBRUBEBB - IBAN: BE45 3109 1560 2789. Verantwoordelijke uitgever: Inge Ampe - Sint-Michielswarande 60, B-1040 Brussel.



Inspirerend Sociaal Wonen

PRIJS INSPIREREND SOCIAAL WONEN

Naar aanleiding van haar 25-jarig bestaan zal VVH in 2015 de prijs "Inspirerend Sociaal Wonen" uitreiken. De sectorvereniging wil hiermee een SHM in de bloemetjes zetten voor een inspirerend project rond een welomlijnd en actueel thema.

De prijs "Inspirerend Sociaal Wonen 2015" is de opvolger van de Huisvestingsideeënpreis (HIP) die in het verleden uitgereikt werd.

Het thema voor 2015 is "Kernversterkende inbreidingsgerichte projecten met een externe partner". Enkel projecten die in de periode 2010-2015 gerealiseerd werden en waarvan de woningen ondertussen verhuurd worden, kunnen meedingen voor de prijs.

Timing? Tot 15 juli 2015 kunnen SHM's hun projecten via een PowerPointpresentatie indienen (mailen naar ann.smeets@vvh.be). Het staat elke SHM vrij om meer dan één project voor te dragen. Nadat een interne jury drie laureaten heeft aangeduid, zal een externe jury (waaronder de voorzitter van de Vlaamse Woonraad) de finale winnaar selecteren tegen midden september 2015. De prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2015, een kunstwerk van de Vlaamse beeldende kunstenaar



Tjerry Verhellen zal officieel uitgereikt worden op de nieuwjaarsreceptie in 2016. De drie laureaten ontvangen een diploma. Voor de communicatie van het winnend project voorziet VVH naast het gebruiksrecht van het logo "Inspirerend Sociaal Wonen 2015" een visuele voorstelling van het winnend project. De uitreiking van de prijs zal aangegrepen worden om op een positieve manier over de sociale huisvestingssector te communiceren.

GROEPSAANKOPEN VERZEKERINGEN & ENERGIE

Zowel voor verzekeringen als voor energie (gas & elektriciteit) organiseerde VVH een groepsaankoop. 28 SHM's schreven zich in voor een risicoanalyse van hun verzekeringsportefeuille door verzekeringsmakelaar Vanbreda. Afhankelijk van de uitkomst zullen de deelnemende SHM's kunnen beslissen of zij deelnemen aan een **groepsaankoop verzekeringen**. Het gaat hierbij om de verzekeringen materiële schade, waarden, aansprakelijkheid, auto, rechtsbijstand en arbeidsongevallen (BOAR). De gunning zal gebeuren tegen het einde van de zomer. De nieuwe polissen zullen lopen vanaf 1 januari 2016.

42 SHM's, die samen zo'n 65 procent van het totale sociale huurpatrimonium beheren, schreven zich in voor een **groepsaankoop energie** voor gemene delen, eigen kantoren en leegstandstarief voor woningen. Ook deze groepsaankoop zal tegen het einde van de zomer gegund worden.

TECHNISCH FORUM 2.0

Op 21 mei organiseerde het Technisch Forum van VVH een studiedag over ERP (Energiege-Relateerde Producten) en EPB (EnergiePrestatie en Binnenklimaat). Daniel Vankerhoven van Vaillant kon een zestigtal medewerkers van 35 SHM's boeien met zijn uiteenzetting over de invoering van nieuwe Europese regelgeving over energielabelling en ecodesign. In het tweede gedeelte van de studiedag ging hij dieper in op technische mogelijkheden en oplossingen voor de implementatie van hernieuwbare energie. ■

Tekst: SVEN VAN ELST, STAFMEDEWERKER VVH

Foto's: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

AFREKENING HUURLASTEN IS MEER DAN EEN OPTELSOM VAN GETALLEN

Een werkdag als medewerker afrekening huurlasten

Een medewerker afrekening huurlasten doet veel meer dan het berekenen en verzenden van de verbruiks- en onderhoudskosten van de sociale huurder. Chantal Vermeyen van SHM Dijledal in Leuven: 'Met behulp van analytische boekhouding maak ik per gebouw, per huurder, per datum,... een analyse van de kostenstructuur. Door data in de tijd te vergelijken komen ook abnormaliteiten aan het licht of kunnen we goede voorbeelden detecteren om de huurlasten te drukken.'

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

VLUGGER EN CONCRETER PROBLEMEN AANPAKKEN

'Door het vergelijken van de gemaakte kosten per gebouw en per jaar, kan ik mogelijke afwijkingen vaststellen', vertelt Chantal. 'Stel dat er in de gemeenschappelijke delen van een sociale woonblok plots veel meer elektriciteit verbruikt is dan het vorige jaar of dat de onderhoudskosten van de liften vermeerderd zijn, dan onderzoek ik dat. Cijferanalyses van de huurlasten brengen de meest uit-enlopende dingen aan het licht.'

Domiciliefraude opsporen

'Daar waar we individuele verbruikersafrekeningen hebben, kan een heel laag of géén verbruik wijzen op domiciliefraude. Als er gedurende één jaar geen verbruik is geregistreerd, dan vragen we aan onze sociale assistentes om een kijkje te gaan nemen. Indien nodig vragen we een bewoningsonderzoek aan via de wijkagent. Vaak blijkt het dan om domiciliefraude te gaan.'

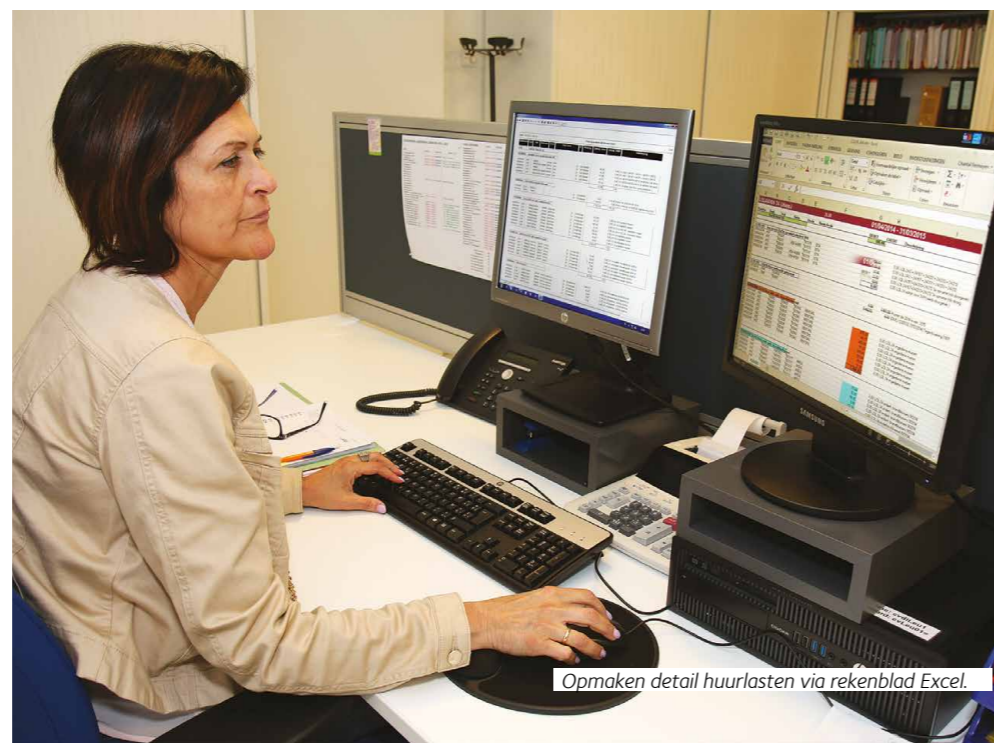
Technisch mankement kan leiden tot grootverbruik

'Ook een zeer hoog verbruik van water of elektriciteit kan een probleem aan het licht brengen. Op mijn aanwijzen gaat onze Dienst

Onderhoud en Herstellingen bij de huurder kijken wat er aan de hand is. Soms vragen de huurders zelf, als hun rekening te hoog is, om te checken of er geen lek is aan de sanitaire leidingen of aan de boiler. Soms is er verlies door een lekkende kraan of door een toilet dat blijft lopen. Ook als we twee jaar na elkaar niet in een woning binnengeraken en ik geen meterstanden heb, stellen we een onderzoek in.'

Vandalisme

'Stel dat we veel facturen voor het herstel van een lift ontvangen, dan wachten we niet op de jaarafrekening om in actie te komen. Kosten van vandalisme (gesaboteerde drukknoppen, kauwgom in het detectieoog) rekenen we ui-



Opmaken detail huurlasten via rekenblad Excel.

teraard niet door aan de huurders. We kaarten het probleem wel aan met een brief naar de huurders of op een bewonersvergadering.'

Fraude

'Als plots het elektriciteitsverbruik in de gemene delen van een sociale blok extreem stijgt, dan stuur ik iemand van onze Dienst Onderhoud en Herstellingen ter plaatse voor controle. Als de leidingen vanuit de verlichting in de gang doorgetrokken zijn tot in een appartement, dan weten we genoeg. Als blijkt dat er elektriciteit gestolen werd vanuit de gemeenschappelijke delen, dan wordt dat daarna enkele maanden door ons opgevolgd.'

POSITIEF LEREN UIT CIJFERS

Positieve evoluties in de verbruikscijfers van een gebouw zijn leerzaam en inspireren om bepaalde technieken toe te passen in andere gebouwen. Enkele voorbeelden:

Energiezuinig bouwen

'Eén van onze betrachtingen is om zo energiezuinig mogelijk te bouwen. Zo zijn wij verleden jaar mee in een nieuw project gestapt waarbij restwarmte gerecupereerd wordt uit riolwater voor de verwarming van de appartementen. Uit studies is gebleken dat dit de stookkosten aanzienlijk zou verlagen. Ook het plaatsen van warmwaterboilers op zonne-energie past in dit kader.'

Afvalhokken doen vandalisme dalen

'Cijfers brengen vaak een toename van sluikstorten of vandalisme aan het licht. In gebouwen waar we afvalhokken plaatsten, zagen we de onderhoudskosten dalen (minder sluikstorten).'

TRENDS VASTSTELLEN

Afbetalingsplan huurlasten

'Steeds vaker worden de jaarlijkse huurlasten betaald via afbetaling. Huurders bellen mij vaak onder het voorwendsel dat ze de kostendetails niet begrijpen, maar op het einde van het gesprek vragen ze dan voor een gespreide betaling. In functie van het inkomen en de individuele situatie van de huurder stelt mijn collega van de debiteurenadministratie een afbetalingsplan op in overleg met de huurder. Na de jaarlijkse afrekening zullen we voor elke huurder, steeds de huurlastenvoorschotten voor het volgende jaar aanpassen aan hun reële verbruik om zo eventueel een provisie aan te leggen.'

Meer info? De functiebeschrijving van medewerker afrekening huurlasten kan je vinden op de VVH ledensite.

Bespaar op energie,
niet op comfort en design

deceuninck



Zendow#neo Standaard/Premium

Ramen & deuren

LINKTRUSION
by deceuninck

innovation



ecology



design

Building a sustainable home



Een visuele voorstelling kan helpen om de huurlasten te verduidelijken.

EEN WERKDAG ALS MEDEWERKER AFREKENING HUURLASTEN

Medewerker afrekening huurlasten Chantal Vermeyen: 'Overleg met collega's en contacten met huurders zijn heel belangrijk. Ik houd rekening met het menselijk aspect en los zoveel mogelijk problemen op.'



Intern overleg

Dienst Projecten/Beheer & Onderhoud/Herstellingen

'Om bij nieuwe gebouwen de huurlasten zo juist mogelijk in te schatten, overleg ik met mijn collega's van deze diensten om na te gaan welke kosten we jaarlijks kunnen verwachten.'



Dienst Huurdersrelaties

Chantal: 'Ik overleg met mijn collega's van de Dienst Huurdersrelaties over het "afwijkend" individueel verbruik van huurders. Ook bij het maandelijks verwelkomingsmoment van de nieuwe huurders heeft de Dienst Huurdersrelaties een belangrijke sensibiliserende rol (o.a. tips om het verbruik te verminderen). We benadrukken ook dat het heel belangrijk is dat de meterstanden jaarlijks kunnen opgenomen worden. Bij een gesloten deur, werken we bij de berekening met de gemiddelden van het gebouw, vermeerderd met 25%.'

Communicatie met de huurder

Afrekening jaarlijkse huurlasten

Chantal: 'Alle huurders krijgen een brief met onderaan een vooraf ingevuld overschrijvingsformulier en een detail van de kosten. Huurders zonder individueel verbruik dat wordt afgerekend door de SHM's betalen enkel het verbruik en het onderhoud van de gemene delen (gang, kelder). Is er in het gebouw een centrale stookplaats of één gemeenschappelijke meter, dan werken we met tussenmeters per woning.'



'Huurders met vragen over hun factuur kunnen bij mij terecht, telefonisch, per brief, per mail, via een meldingsformulier of aan de balie. Meestal beantwoord ik vragen telefonisch of aan de balie. Een persoonlijk contact heeft vaak meer resultaat.'

