

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 28 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2016

VVH Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



## DOSSIER

Sociale huisvesting in Brussel

“Tussen 2003 en 2015 is het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst verdubbeld”

■ “Waar ik opgroeide liggen de roots voor mijn artistieke carrière”

*Koen Crucke woonde in diverse sociale woningen in Gent*

■ Groendaken op de schop dankzij Toezicht

■ Wanneer bemoeizorg het beste is voor de huurder



## INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

### Woonbehoefte in Vlaanderen explodeert: voor 280.000 gezinnen raakt het recht op wonen niet ingevuld

Een aantal weken geleden gaf het Steunpunt Wonen verschillende rapporten vrij over de verdeling van de woonsubsidies in Vlaanderen en over een aantal aspecten van sociaal wonen. De media pikte dit gretig op, en terecht. De twee voornaamste vaststellingen zijn dat het Vlaamse woonbeleid vooral hogere inkomens die eigenaar zijn begunstigt. Aan de andere kant van het spectrum, de lagere inkomens die huren, wordt veel minder geïnvesteerd en wordt de nood alsmaar groter.

Sinds 2005 groeide, volgens een theoretische benadering, de groep woonbehoefte gezinnen zonder sociale woning met meer dan 80.000 tot een totaal van meer dan 250.000 gezinnen. De wettelijke doelgroep is zelfs nog sterker toegenomen met ongeveer 100.000 gezinnen. Een duizelingwekkend aantal van 280.000 gezinnen heeft momenteel in Vlaanderen geen kwalitatieve en/of betaalbare woning.

De enige logische conclusie is dan ook - zoals de onderzoekers aanstippen en ook de media berichtten - volop inzetten op sociaal wonen. De resultaten van het onderzoek - uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse

Regering - vormen een zeer interessante basis om het Vlaamse (sociaal) woonbeleid te herdenken.

Het is een gemiste kans dat de Vlaamse Regering niet op de resultaten van dit onderzoek heeft gewacht om de regelgeving sociaal wonen te hertimmeren. Een decreetswijziging ligt reeds voor in het Vlaams Parlement. Het aanpakken van fraude is blijkbaar een speerpunt. Daarnaast wordt verwacht dat tijdelijke huurcontracten en de uitstroom van 'hogere inkomens' - voor nieuwe contracten, dus ten vroegste in 2026 - het tekort gaan opvangen.

De overdonderende nood aan kwalitatieve en betaalbare woningen en de frappante onderinvestering voor de zwakste doelgroepen dwingen ons om meer ingrijpende wijzigingen door te voeren om het recht op wonen - de basis van het Vlaamse woonbeleid - te garanderen. Het is ondenkbaar dat we het recht op onderwijs, op gezondheidszorg,... zouden invullen zoals we dat nu voor wonen doen.

Fons Kockx, Voorzitter VVH

Coverfoto: Sociale huisvesting in Brussel.

## 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, Patrick Vercruyssen, Dorien Robben en Marie-Noelle Livyns (BGHM), Wim Phlix (Woonhaven), Filiep Loosveldt en Bea Kayaerts (SARO), Behrouz Khederli (Woonhaven).

**Redactiecomité:** Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Patrick Vercruyssen

**Eindredactie en beeldselectie:** Els Matthysen

**Fotografie:** Els Matthysen (p.2-7, 14, 16, 24, 28-31), Marc Detiffe (p.1, 8-9, 11), BGHM (p.10, 12-13), De Ark (p.19)

**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

Koen Crucke (64) groeide op in verschillende sociale woningen in Gent. Jan Gheysens, manager en partner van Koen Crucke: 'Het essentiële verschil tussen iemand die in een sociale woonwijk is opgegroeid zoals Koen, en ik - die daar niet ben opgegroeid - is dat Koen door zijn afkomst veel sociaal is.'

### 16 ACTUEEL

Het afbouwen van de woonzekerheid is een te grote prijs voor een beetje 'extra' aanbod. VVH vraagt aan het beleid om de woonzekerheid in sociaal wonen maximaal te behouden.



### 8 DOSSIER Sociale huisvesting in Brussel

- 8 De cijfers
- 10 Structuur van de sector
- 10 Passiefwoningen
- 10 Renovatie
- 11 Sociale huurcontracten van bepaalde duur
- 12 Opgelegde fusies

### 19 VLEM

Fundamenten deed een rondvraag bij SHM's naar de meest gebruikte promotie-instrumenten voor sociale koopwoningen.

### En verder ...

- 15 MAO - Groendaken op de schop dankzij Toezicht
- 20 VIJF VRAGEN - Wanneer bemoeizorg het beste is voor de huurder
- 22 WERKGEVER - Vijf alternatieven voor de (bedrijfs)wagen
- 28 VVH - Algemene Vergadering VVH en Studiedag 'Condensatie: onderzoek en oplossingen'
- 30 DAGBOEK - Een werkdag als maatschappelijk werker bij Woonhaven Antwerpen



ROOTS – KOEN CRUCKE (64) IS ZANGER, ACTEUR, AUTEUR

# ‘Mijn roots waren voor mijn artistieke carrière een enorm geschenk’



## BIOGRAFIE KOEN CRUCKE (° 1952)

Dit jaar staat hij vijftig jaar in het vak.

Zowat alle muziekgenres heeft hij gezongen, van rap tot opera. Hij heeft theater gemaakt, had zijn eigen tv- en radioprogramma.

Als acteur is hij vooral bij kinderen bekend als kapper Alberto uit de tv-jeugdserie Samson en Gert.

Hij schreef dieetboeken en een boek over opera voor kinderen vanaf 8 jaar.

Crucke was tijdens één legislatuur lid van de gemeenteraad van Gent voor de liberale partij VLD.

Hij was een van de eerste Bekende Vlamingen die in 2004 gebruik maakte van het homohuwelijk.

Koen Crucke (64) groeide op in verschillende sociale woningen in Gent. “Waar ik opgroeide, heeft mij van jongs af aan de nodige maturiteit gegeven. Zo’n ervaring maakt je als artiest rijker in je vak, in het interpreteren en overbrengen van je liedjes”. Dankzij zijn talent, zijn gedrevenheid en de juiste entourage bouwde hij een zeer succesvolle en gevarieerde carrière uit. Fundamenten ontmoet een warm en hartelijk man met een sociale inborst. “Vaak missen mensen een juiste entourage om te slagen. Daarom heb ik al verschillende keren mensen onder mijn vleugels genomen.”

TEKST & FOTO’S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Ik ben als jongste van drie kinderen geboren in Gent, in 1952 tijdens de donkere naoorlogse jaren. Mijn moeder leerde mijn vader “in den uitgang” kennen zoals men zegt. Omdat de winkel van mijn ouders failliet ging, verhuisden we van een arbeiderswoning in de Smitstraat naar een sociale woning in de Rijnhovelaan, de bloemetjeswijk. Omdat mijn ouders veel schulden hadden, kregen we vaak deurwaarders over de vloer. Ondanks hun financiële problemen bleven mijn ouders toch bij elkaar en groeide ik op in een warm nest, voor een groot stuk dankzij mijn grootouders die bij ons inwoonden en liefdevol voor ons zorgden. Na het faillissement van de winkel werkte mijn vader als lasser en werkte mijn moeder in de beenhouwerij van de Sarma.’

### Waar heb je nog gewoond?

‘Omdat de woning in de Rijnhovelaan in slechte staat was, verhuisden we naar een sociale woning in de Uilkenstraat aan de Zwijnaardsesteenweg. Daar woonde ik tot ik uit huis ben gegaan. Mijn ouders zijn daarna verhuisd naar Nieuw Gent, een sociaal appartementsblok waar ze woonden tot ze gestorven zijn. Mijn moeder had het financieel niet breed, zeker niet toen mijn vader stierf. Ik kwam vaak bij haar op bezoek en hielp haar ook financieel. Mijn zus woont momenteel nog in deze wijk, maar we hebben geen contact meer.’



Koen (7) met buurmeisje, eerste communie.

### Wat is je mooiste herinnering aan het leven in de sociale woonwijken?

‘Er was een sterk sociaal leven. We zaten tot ‘s avonds laat met de burens te praten op straat. Of we luisterden naar luisterspelen op de radio. Er was nog geen televisie. Ik herinner me ook nog de heerlijke geur van verse soep. Vaak zaten we met de hele familie in de leefruimte te kaarten terwijl mijn moeder in dezelfde ruimte soep aan het maken was.’

### Wat is je meest levendige herinnering?

‘In onze straat was een kapperszaak. De man had vijf dochters. Ik herinner me nog goed hoe we samen het huwelijk van Boudewijn en Fabiola dat we op televisie zagen, naspeelden. We liepen dan op straat met een lange sleep.’ ‘We gingen in de wijk naar school. Op school ben ik altijd wel een buitenbeentje geweest. In tegenstelling tot mijn klasgenootjes die naar The Beatles en The Rolling Stones luisterden, hoorde ik graag Franse liedjes. Dat ik graag Edith Piaf en andere Franse chansons zong, daar werd ik wel eens mee uitgelachen. Ook al had ik geen massa vrienden, ik had wel enkele goede vrienden die ik nu nog af en toe zie.’

### Kom je nog in de wijk?

‘Ik kom nog af en toe op de Rijnhovelaan waar ik woonde toen ik mijn eerste communie deed, samen met een van de dochters van de kapper in de straat. Toevallig kwam ik haar enkele ►



## ‘Edith Piaf was mijn grote voorbeeld. Zij is ook ontdekt op de straat en is langzaam opgeklimmen tot de grote legende die ze geworden is’

jaren geleden tegen in de Gentse Minard-schouwburg waar ze aan de vestiaire werkte. Het was een aangenaam weerzien. Ik heb een fijne jeugd gehad. We speelden op straat en rookten stiekem ons sigaretje. We maakten plannen en spraken over onze dromen. Al op jonge leeftijd wist ik dat ik zanger wilde worden. Ik wilde rotsvast een beter leven. Een leven zonder geldzorgen, zonder deurwaarders.’

### Waarom wilde je zanger worden?

‘Op aanraden van mijn vader ben ik naar de zeescouts gegaan. Hij dacht dat ik daar meer “man” zou worden (lacht hartelijk). Het was een fijne tijd. De totem die ik daar kreeg, spreekt voor zich: “zingende knorhaan”. Ja hoor, het zingen is begonnen bij de zeescouts waar ik vol overgave de liedjes van Edith Piaf zong. Toen op één van de scoutsfeestjes een muzikant mij hoorde zingen, werd ik gevraagd als zanger voor zijn orkestje. Vanaf mijn 14<sup>de</sup> trok ik met hen door Vlaanderen. Tegen mijn moeders zin. Ze dacht dat ik als zanger geen geld zou kunnen verdienen. Omdat mijn peter kapper was, lag het eerder voor de hand dat ik ook kapper zou worden. Maar ik had slechts één droom: zanger worden.’

### Hoe heb je je carrière opgebouwd?

‘Ik ben begonnen als een eenvoudige zanger in een eenvoudig orkestje. Dan ben ik voor de Gentse opera gaan werken. Jan (werd in 2004 Koens echtgenoot, red.) zette mij aan om contact te nemen met de koorleidster van de Gentse Opera waar ik een auditie mocht doen en zo in het vaste koorensemble belandde. Jan heeft mij leren praten en bewegen op een scène. Ik deed keihard mijn best terwijl ik mij eigenlijk ook bijzonder amuseerde. Na een half

jaar koor wilde de directeur dat ik kleine rollen zou gaan zingen. En van het ene komt het andere. Vanuit de opera kreeg ik televisiewerk aangeboden waaronder mijn rol in Samson & Gert. Ik kreeg ook een eigen radio- en televisieprogramma.’



Kinderen herkennen Koen als “Alberto” uit Samson.

### Wat kunnen mensen leren uit jouw succes?

‘Ik raad iedereen aan stap voor stap te gaan. Probeer niet om onmiddellijk de grote vedette te zijn. Ik had gelukkig mijn grote voorbeeld: Edith Piaf. Die is ook ontdekt op de straat en langzaam opgeklimmen tot de grote legende die ze geworden is. Door haar wist ik dat ik er ook ooit zou geraken.’

## ‘Doordat we het financieel niet breed hadden, kan ik vanuit mijn gevoel zingen over verdriet, over liefde, over armoede’

### Hoe hebben jouw roots je professionele carrière beïnvloed?

‘Door wat ik in mijn jeugd meemaakte, kan ik vanuit mijn gevoel zingen over verdriet, over liefde, over armoede. Zo’n ervaring maakt je als artiest rijker in je vak, in het interpreteren en overbrengen van je liedjes. Waar ik opgroeiende heeft mij van jongs af aan de nodige maturiteit gegeven. Mijn roots waren voor mijn artistieke carrière een enorm geschenk. Niet elke artiest heeft het geluk om dat mee te maken.’

### Wat heb je naast talent nog nodig?

‘Als je ergens wil komen, vraagt dat veel inspanning en wilskracht. Een duidelijke focus is daarbij heel belangrijk. Ik heb gelukkig een sterk karakter en ik geef niet op. Ik wist al heel vroeg dat ik niet meer terug wilde naar de armoede. Vaak missen mensen het karakter en de entourage om te slagen. Vaak blijven mensen ploeteren in dezelfde vijver. Met de juiste personen in contact komen, daar komt ook een dosis geluk bij kijken. Vaak vragen mensen die artiest willen worden aan mij om hen te helpen. En soms neem ik iemand onder mijn vleugels. Ik geef ze dan raad en investeer in hen, net zoals ik ook kansen gekregen heb.’

### Wie heb je zoal geholpen?

‘Ik heb enkele jaren in Gent een café open-

gehouden: de Toreador. Het is iets wat ik elke BV zou willen afraden, omdat het moeilijk te combineren is. Stefaan, mijn latere adoptiezoon, heeft jarenlang het café uitgebaat. Zijn moeder had een zwaar alcoholprobleem en zat in de prostitutie. Mijn man en ik hebben hem onder onze vleugels genomen en we hebben hem later zelfs geadopteerd. Dankzij Stefaans wilskracht en onze steun is hij uit de miserie geraakt. Hij is intussen getrouwd en runt met succes een boekhandel. Helaas werkt dat niet bij iedereen. Vaak staan mensen niet open voor hulp of hervallen ze. Zo heb ik in De Haan – waar ik sinds enkele jaren woon – iemand willen helpen met zware drugs- en alcoholproblemen. Ik heb die jongen daarvan afgeholpen en hem gesteund, maar hij is helaas terug hervallen.’

## ‘Vaak missen mensen een juiste entourage om te slagen. Daarom heb ik al verschillende keren mensen onder mijn vleugels genomen’

### Hoort hervallen niet bij de weg naar succes?

‘Dat klopt. Ondanks mijn sterke karakter, heb ik het zelf ook met mijn dieet meegemaakt. Hoewel ik in 2000 50 kilo vermagerde – *nvdr. hij schreef hierover het boek “33 kilo later”* – kwam ik daarna de verloren kilo’s terug bij. Ik ben dan jaren later wegens gezondheidsproblemen terug op dieet gegaan. Ik ben nu zelfs veel strenger op mezelf dan hoe ik het in mijn boek geschreven heb. Intussen ben ik terug vermagerd (41 kg). Hoe het werkt? Je moet een klik maken in je hoofd. Je moet vooral ook dingen kunnen laten. Zo drink ik zelden of nooit nog alcohol en snoep ik zelden. Gelukkig heb ik een man die bijzonder lekker en gezond kookt. (lacht).

### Heb je nog dromen?

Zeker. Mijn dromen liggen zowel bij mijn vak als bij mijn gezinnetje (mijn man, mijn zoon en mijn schoonzoon). Ik hoop professioneel nog zeker 10 jaar verder te mogen doen. Ik zou nog graag een serieuze rol spelen in een kwalitatieve televisieserie. Maar door 25 jaar in de kinderreeks Samson & Gert te acteren, associëren producenten, net zoals het brede publiek mij vooral met “Alberto” uit Samson & Gert. Als kinderen mij op straat tegenkomen vragen ze vaak: “En waar is Samson?” “Die ligt thuis in zijn mandje” zeg ik dan. Binnenkort starten er nieuwe opnames van Samson & Gert, maar het zal een andere “Alberto” worden. Gert Verhulst zei laatst nog “we gaan ons moeten haasten of er schiet niet veel meer van jou over” (lacht). Ik heb zes jaar

mijn eigen televisieprogramma gehad, heb in veel panels gezeten maar het langste en het meest intense zal Samson zijn.’

### Wil je nog iets toevoegen?

Jan Gheysens, manager en partner van Koen Crucke: ‘Het essentiële verschil tussen iemand die in een sociale woonwijk is opgegroeid zoals Koen, en ik – die daar niet ben opgegroeid – is dat Koen door zijn afkomst veel sociaal is. Ook al ben ik van nature een sociaal persoon, ik begin niet spontaan met mensen te praten. Maar Koen heeft mij naar mensen leren kijken zoals ze echt zijn en mij leren denken zoals ze echt denken. Koen heeft mij mensen leren begrijpen.’



TEGEN EIND 2016 MOET HET AANTAL OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN GEHALVEERD ZIJN

# Dossier sociale huisvesting in Brussel

## Sociale huisvesting in Brussel (19 gemeenten): de cijfers

| ITEM                           | BRUSSEL   | VLAANDEREN  |
|--------------------------------|---|---|
| Aantal sociale huurwoningen    | • 39.531 woningen verdeeld over 19 gemeenten  | • 150.903 woningen (SHM)<br>+ 8.350 woningen SVK  |
| % sociale huurwoningen         | • 8% van de huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  | • 6,7% van de huurwoningen in Vlaanderen  |
| Kandidaat-huurders (eind 2014) | • 43.345  | • 120.504   |
| De spelers                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voogdijminister</li> <li>• Bouwmaatschappijen</li> <li>• Overheid</li> <li>• Belangenverenigingen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minister Liesbeth Homans</li> <li>• 100 SHM's (sociale huisvestingsmaatschappijen)</li> <li>• VMSW (Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen)</li> <li>• VVH - Vereniging Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (en zusterkoepel VLEM)</li> </ul> |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minister Céline Fremault</li> <li>• 19 OVM's (openbare vastgoedmaatschappijen)</li> <li>• BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij)</li> <li>• VSH - Vereniging voor sociale huisvesting</li> <li>• FESOCOLAB - Belangenvereniging van huurderscoöperatieven</li> </ul> |   |

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt bijna 8 procent sociale huurwoningen. De 40.000 woningen liggen gespreid over de 19 Brusselse gemeenten. De 19 plaatselijke huisvestingsmaatschappijen (Openbare Vastgoedmaatschappijen of OVM's) staan onder het toezicht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). De rol van de BGHM gaat veel verder dan die van de VMSW. Sinds 2004 bouwt de BGHM sociale woningen in het kader van een gedelegeerde opdracht van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering: het Gewestelijk Huisvestingsplan 2004-2009. De OVM's concentreren zich op het beheer, het onderhoud en de renovatie van het patrimonium. **Fundamenten** praat met **Dorien ROBBEN**, Adjunct-directeur-generaal van de BGHM.

**TEKST:** ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER VVH  
**FOTO'S:** MARC DETIFFE (P.1, 8-9, 11), BGHM (P.10, 12-13), ELS MATTHYSEN (P.14)





Dorien ROB BEN,  
Adjunct-directeur-  
generaal BGHM.

## ‘Tegen eind 2016 moet het aantal openbare vastgoedmaatschappijen gehalveerd zijn’

In België is de sociale huisvesting gereguleerd. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de wetgeving inzake sociale huisvesting vastgelegd in de Brusselse Huisvestingscode (2003). De recentste wijziging vond plaats in 2014.

### Hoe is de sector gestructureerd?

‘In Brussel zijn het niet de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM’s), maar is het de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) die woningen bouwt’, vertelt Dorien Robben. ‘Tussen 2003 en 2015 is het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst verdubbeld. We hebben momenteel ongeveer 43.000 kandidaat-huurders. Dat is enorm. Vandaar dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering besliste om in totaal 9000 nieuwe sociale en middenklassewoningen te bouwen. Het eerste programma voorzag in de bouw van woningen op de gronden van de OVM’s, de gemeenten en de OCMW’s. Maar omdat die grondreserves bijna uitgeput zijn, besliste de regering in 2015 dat de BGHM ook bestaande privégebouwen mag opkopen om die dan tot sociale woningen te renoveren.’ ‘Concreet bouwt de BGHM de woningen en beheren en verhuren de OVM’s de woningen. Sinds 2004 bouwt de BGHM ook middenklasse- en bescheiden woningen voor OCMW’s en gemeenten. Sinds de wijziging van de Brusselse Huisvestingscode in 2014 mogen de OVM’s die woningen verhuren.’

### Waarin verschilt de BGHM van de VMSW?

‘Het verschil met de VMSW is dat de BGHM nog alles doet, zowel het beleidsvoorbereidend werk als de ondersteuning van en de controle op de OVM’s. Wij programmeren alle

woonprojecten en financieren ze ook. De focus van de BGHM ligt nog erg op controle van de OVM’s. Momenteel zijn we bezig met de onderhandeling van een nieuwe beheersovereenkomst tussen de OVM’s en de BGHM. Een afgeslankte voogdij zal zeker besproken worden. Ook in Brussel willen we werken aan minder controle en meer ondersteuning. Nieuw is ook de rationalisering van de sector van 33 naar 16 OVM’s in 2018, een hele uitdaging...’

### Sinds wanneer en waarom bouwt de BGHM sociale woningen?

‘In 2004 besliste de regering dat de BGHM 5000 nieuwe woningen moest bouwen. Omdat de OVM’s niet de juiste schaal hadden, is dat onze opdracht geworden.’

### In 2009 heeft de Brusselse regering beslist dat alle nieuwe sociale woningen in Brussel passiefwoningen moeten zijn. Wat is het effect hiervan op de sociale huurprijs?

‘Sinds 2011 is elke sociale huurwoning die gebouwd wordt een passiefwoning. Elke woning die grondig gerenoveerd werd, is nu een lage-energie woning. De huurder betaalt als financiële compensatie een hogere huurprijs, maar dat wordt ruimschoots gecompenseerd door de lagere huurlasten.’

### En wat met renovaties?

‘Het zijn de OVM’s die het patrimonium renoveren. Sinds 2009 ligt er een sterke focus op

renovatie. Het woonpatrimonium moet in orde gebracht worden met heel veel aandacht voor de levenskwaliteit van de huurders. We onderzoeken telkens hoe we sociale huisvesting beter kunnen integreren in de wijk. In functie van het type sociale huurder zorgen we voor extra-voorzieningen zoals een gemeenschappelijke ruimte of intergenerationele woningen (kangoeroe- en seniorenwoningen).’

### Hoe bepalen jullie renovatieprioriteiten?

‘Op basis van het technisch kadaster maken we een eerste diagnose van de verschillende normen die gehaald moeten worden. Dat onderzoek bepaalt de budgetverdeling over alle OVM’s. Na overleg met de OVM’s, stellen we dat voor aan de minister. Het investeringsprogramma wordt gefinancierd aan 135% waarvan 100% voor de werken, 6% voor de BTW, 12% voor de ontwerper (inclusief de kosten voor de architect, de ingenieur, de veiligheidscoördinator en de EPB-expert), 9% voor onvoorziene kosten, 4% voor de nutsbedrijven (gas, water, elektriciteit), 2% voor de kosten voor het bouwplaatstoezicht en ten slotte 2% voor de indexering.’

### Hoe wordt de spreiding over de Brusselse gemeenten bewaakt?

‘In Brussel bestaat er geen reglementering die de spreiding van sociale huisvesting mogelijk maakt’, aldus Robben. ‘Er is wel de verplichting om in elk project 30% woningen te bouwen met minimum drie slaapkamers. In

heel Brussel moeten alle wooncoördinatoren samen (Citydev, het Woningfonds en de BGHM) voor 6720 nieuwe woningen zorgen. Omdat het in Brussel niet evident is om woningen te vinden, zijn wij ook gemachtigd om te kopen op de privémarkt. Daarom hebben we enkele reconversieprojecten lopen.’

### Wat zijn de belangrijkste uitdagingen?

‘De belangrijkste uitdaging was de rationalisering van de Brusselse sociale huursector. In Brussel zijn sinds 2013 sociale huurcontracten van bepaalde duur in voege. In diezelfde periode is een fusiegolf van OVM’s opgestart.’

### Wat zijn de ervaringen met de sociale huurcontracten van bepaalde duur?

‘De Brusselse regering besliste dat sociale huurders vanaf 1 januari 2013 een huurcontract van bepaalde duur krijgen. De looptijd is negen jaar en is verlengbaar met een periode van drie jaar na een controle van de inkomsten en de gezinssamenstelling. Huurcontracten die vóór 1 januari 2013 werden afgesloten, blijven van onbepaalde duur. Juridisch was het te delicaat om daar aan te tornen. Uiteraard zijn er uitzonderingen (onder andere voor huurders met een handicap). Met de huurcontracten van bepaalde duur willen we de mogelijkheid krijgen om die mensen op te zeggen die teveel verdienen. Ook wil het beleid mensen met een veel te grote woning naar een kleinere woning binnen het sociaal huurpatrimonium of naar een woning op de private markt laten verhuizen. Wat is de conclusie? Vanaf 2021 zullen we de contracten evalueren. Voorlopig hebben noch wij noch de huurders er problemen mee. Er zijn nog altijd 38.000 mensen die huren met een huurcontract van onbepaalde duur.’ ▶

## ‘De OVM’s concentreren zich op het beheer, het onderhoud en de renovatie van het patrimonium’







### Hoe verlopen de opgelegde fusies?

'Om de algemene efficiëntie van de sector te verbeteren, werd bij de 6<sup>de</sup> staats hervorming beslist om het aantal OVM's te halveren, van 32 naar 16. Vanuit de politiek werd opgelegd welke OVM's moesten samengaan. Naast het samengaan van OVM's zijn er ook OVM's opgesplitst waardoor alle sociale woningen in Brussel-stad door één OVM beheerd worden. De fusiebeweging is gestart op 14 augustus 2013 en zal op 30 november 2016 eindigen.'

Ter verduidelijking: 'Alle OVM's moesten opnieuw een erkenning halen. Er mochten maximum 16 erkenningen worden toegekend. De OVM's werden beoordeeld op basis van vijf erkenningscriteria die werden vertaald in negen strategische doelstellingen. Eerst en vooral werden OVM's beoordeeld op hun efficiëntie. Ze moesten beter verspreid zijn over het patrimonium van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ook moesten alle OVM's een huurdienst hebben, klantvriendelijk zijn en beschikken over een financieel plan, een investeringsplan en een onderhoudsplan. Na een positieve beoordeling door de BGHM kon de OVM opnieuw een erkenning krijgen.'

### Kunnen we in Vlaanderen iets leren uit jullie aanpak?

'De BGHM heeft de fusies gecoördineerd met behulp van een expertteam samengesteld uit advocaten, revisoren, notarissen, communicatieconsulenten en operationele mensen. Voor het hele fusiegevegeven heeft de regering een budget vrijgemaakt van €2,5 miljoen. Met dat budget konden naast het expertteam ook alle fusie-eigen kosten van de OVM's gefinancierd worden.'

**'De fusies hebben een zeer grote impact gehad op de sector, maar ook op de politieke overheden, de gemeenten'**

*Sint Gillis: Foyer StGillois, rue de Bosnie.*

'Tijdens een maandelijks overleg tussen de bevoegde minister, de BGHM, de VSH (Vereniging voor Sociale Huisvesting) en de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel werd een fusieplan uitgewerkt. Samen met de juristen en de revisoren werden uniforme formulieren opgesteld voor bijvoorbeeld het indienen van de nodige documenten bij de notaris. We hebben ook een helpdesk opgericht waar de OVM's terecht kunnen met hun individuele vragen.'

### Wat waren de grootste obstakels?

'De enorme verandering op zich en soms ook het gebrek aan vertrouwen tussen sommige partners. Iedereen, de experts, de mensen binnen de BGHM en ook de politici, hebben heel hard gewerkt aan de fusieoperatie. Het is een proces van geven en nemen, van luisteren en nog eens luisteren naar elkaar. Er zijn weinig harde woorden gevallen. Er is vooral heel veel geluisterd en we hebben geprobeerd om voor iedereen binnen het gegeven kader de beste oplossing te vinden. Dat is de kern van het succes. Een fusie is pas geslaagd als iedereen zich goed voelt in het nieuwe verhaal. En dat vraagt tijd.'

### Wat is het effect van de fusieoperatie?

'De fusies hebben een zeer grote impact gehad op de sector, maar ook op de politieke overheden, de gemeenten. Als je 5 maatschappijen met ieder 15 zitjes in de raad van bestuur moet gaan reduceren tot één maatschappij dan geeft dat een grote impact op het gemeentelijke niveau. Voor de huurders waren de gevolgen beperkt. Er is niemand moeten verhuizen. De kandidaat-huurders kregen er zelfs rechten bij. Zij konden zich ook, met behoud van de oorspronkelijke datum waarop ze ►

*Sint-Agatha-Berchem:*

*Cité Moderne, een duurzame sociale woonwijk.*





## ‘Een fusie is pas geslaagd als iedereen zich goed voelt in het nieuwe verhaal. En dat vraagt tijd’



Brussel stad: Foyer Bruxellois.

zich kandidaat stelden voor een sociale huurwoning kandidaat stellen voor alle gemeenten waar de nieuwe fusiemaatschappij actief is.’

### En de gevolgen voor de werknemers?

‘Naast de boekhoudkundige en de juridische fusie heb je natuurlijk ook de operationele fusie waarbij twee groepen werknemers moeten integreren. Daarvoor hebben wij human resources consultants aangenomen en opleidingen georganiseerd. Grotere maatschappijen hebben andere verplichtingen en dat vraagt een verschillende aanpak. Leidinggevenden werden door het expertteam met managementopleidingen ondersteund. De geconsolideerde rechten moesten behouden blijven en er mochten geen mensen ontslagen worden. Er is een driemaandelijks overleg om te zien of dat allemaal wel gerespecteerd wordt. We werken er heel hard aan om de nieuwe OVM's te ondersteunen, maar je mag niet onderschatten hoe groot de verandering is.’

### Zijn een goede communicatie en een expertteam dé troeven voor succes?

‘Wij hebben zeer veel (avond)vergaderingen gehad om het vertrouwen te winnen en om ervoor te zorgen dat iedereen toch tevreden uit dat fusieproces zou komen. Het was zeker ook dankzij het expertteam dat we geslaagd zijn in ons opzet. De bedoeling was om op zes jaar tijd, tegen de gemeenteraadsverkiezingen van 2018, met een schone lei te kunnen beginnen. Dat zal lukken.’

### Meer info?

[www.slrbririsnet.be](http://www.slrbririsnet.be) en [www.bghmirisnet.be](http://www.bghmirisnet.be)

In het herfstnummer van Fundamenten leest u nog meer over sociaal wonen in Brussel met onder andere de door de Brusselse gewestelijke overheid gefinancierde adviesraden van de huurders en projecten voor sociale cohesie.

## MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

# Groendaken op de schop dankzij Toezicht



Zoals u weet, is een groendak een waterbufferingssysteem dat het rioleringsstelsel van overvloedig regenwater deels ontlast. Het is daarmee een groen alternatief voor kunststofregenwaterputten.

Secundair heeft het een zeer beperkt isolerend effect aangezien het 's zomers de dakbedekking tegen de zonnestrallen afschermt, net zoals het regenwater op een plat dak met te hoog geplaatste tapgaten zou doen. Het speelt echter geen enkele rol in de bepaling van de isolatiegraad van de daken.

In tegenstelling tot inerte materialen is een groendak een levend systeem dat onderhoud behoeft en onderhoud kost geld.

De vrienden van Toezicht hebben nu de exhaustieve lijst van kosten die als huurlasten te bestempelen zijn (de gekende Bijlage III aan het Kaderbesluit Sociale Huur) uitgeplozen om te onderzoeken of de onderhoudskosten wel aan de huurder mogen doorgerekend worden. Uiteraard kan een exhaustieve lijst in een evoluerende werkelijkheid niet anders dan onvolledig zijn. Er wordt dus met geen woord gerept over groendaken.

Gelet op de bepaling uit de Bijlage III die oplegt dat de kosten van 'het normaal onderhoud en het schoonmaken van de

gemene delen en de groenruimten' en 'het normaal onderhoud en de controle van ... regenwaterinstallaties' ten laste van de huurder vallen, lijkt de kwestie een uitgemaakte zaak.


Dat is zonder de vrienden van Toezicht gerekend die zich niet gebonden voelen door iets mondains als logica. De administratie Toezicht – die zo onderbezet is dat ze geen toezichthouders per maatschappij meer kan toewijzen en men dus altijd bij hun back-office terecht moet – heeft toch tijd genoeg gevonden om naast de Bijlage III verder te gaan snuisteren in wetgeving om ervoor te zorgen dat die vermaledijde huisvestingsmaatschappijen 'hun' kosten niet op de huurder zouden afwentelen. En zo heeft men dan gevonden dat het Burgerlijk Wetboek voorschrijft dat het onderhoud van dakbedekking ten laste valt van de verhuurder.

De redenering hierbij is dat alles wat op het dak ligt, dakbedekking is. Denk daar de volgende keer aan als uw buurvrouw op haar plat dak ligt te zonnen: zij is dakbedekking.

Uiteraard speelt uw buurvrouw geen rol bij de bescherming van haar woning tegen vocht of tegen de elementen, noch draagt ze bij tot het thermisch comfort – het enige thermische effect dat ze zou

kunnen teweegbrengen is bij glurende buurmannen. Daarom kunnen we met een gerust hart stellen dat een dergelijke Miss Roofing geen deel uitmaakt van de dakopbouw.

Met een groendak is het net zo: het beschermt de woning niet tegen vocht of de elementen, noch speelt het enige rol bij de bepaling van de isolatiegraad ervan. Het is enkel een regenwaterinstallatie bovenop een woning.

U heeft dus de keuze: mijd groendaken als zijnde de zoveelste nagel in uw financiële doodskist of reken de kosten door aan uw huurders, krijg een boete van Toezicht, vecht ze aan bij de Raad van State en krijg dan tien jaar later een vonnis. Pest of cholera? 





SOCIAAL WONEN IN VLAANDEREN IS NU AL ZEER DOELGERICHT EN HERVERDELEND

# Het afbouwen van de woonzekerheid is een te grote prijs voor een beetje 'extra' aanbod

ACTUEEL

Een sociale woning is broodnodig voor vele gezinnen om hun recht op wonen, verankerd in de Belgische Grondwet en vormgegeven in de Vlaamse Wooncode, in te vullen. Ieder gezin heeft recht op een betaalbare en kwalitatieve woning in een aangename woonomgeving en een eerlijke en gelijke toegang tot die woning. Maar het beleid worstelt er mee om dat recht voor iedereen hard te maken.

Tekst: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

Foto: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER VVH



## Te beperkt woonaanbod: 200 miljoen euro extra investering voor sociale woningen

Het voornaamste probleem van sociaal wonen in Vlaanderen is het te beperkte aanbod. Minstens een verdubbeling van het aanbod blijkt nodig. En dan nog kunnen we niet elk gezin met een structurele woonbehoefte verder helpen. De uitdaging is groot. De Vlaamse Regering maakte recent 200 miljoen euro extra investeringsruimte vrij. Dit compenseert de eerdere besparing (nog?) niet, maar het is in ieder geval een verdiende schouderklop vanuit het beleid voor al wie bezig is met sociaal wonen.

## Dwingend uitstroombesleid

Toch blijkt de Vlaamse Regering ook heil te zien in een dwingend uitstroombesleid als deel van de oplossing voor het te beperkte aanbod. Te veel "rijke" sociale huurders zouden woningen bezet houden voor mensen die het "écht" nodig hebben. Om dit op te lossen wordt een heel nieuw systeem - het ontwerp werd recent naar het Parlement gestuurd - decretaal verankerd, met o.a. tij-

## 'Stabiele wijken met voldoende diverse huurdersprofielen zorgen voor draagkracht'

delijke huurcontracten en verplichte opzeg bij "te hoge inkomens". Dit gebeurt ondanks de vaststelling dat slechts een zeer beperkt aantal sociale huurders "te veel" verdienen en ondanks het feit dat internationaal onderzoek aantoonde dat we zeer goed scoren op het vlak van doelgericht sociaal woonbeleid (na Noorwegen het beste van alle OESO-landen). Bovendien komen de sociale correcties binnen sociaal wonen ook nog eens

zeer gericht terecht bij de zwakste profielen. Onze doelgroep zit dus goed en binnen de doelgroep gaat het grootste deel van de sociale correctie dan ook nog naar de zwakste groepen. De "rijke" sociale huurders krijgen zelfs geen enkele sociale correctie meer en betalen de markthuurgprijs.

De sterkere schouders dragen wat zwaardere lasten om de zwakkere gezinnen te ondersteunen. Dit zorgt voor een onderlinge solidariteit in sociaal wonen. Deze solidariteit is belangrijk, net zoals de solidariteit binnen onze sociale woonwijken ook op vele andere vlakken van belang is. Stabiele wijken met voldoende diverse profielen zorgen voor draagkracht. Ook hier zorgen de sterkere schouders vaak voor het noodzakelijke sociale weefsel.

Met dit alles in het achterhoofd lijkt inzetten op een gedwongen vertrek bij "te hoge" inkomens niet veel zoden aan de dijk te zetten: het systeem is al zeer doelgericht, de uitstroom zal beperkt zijn, de "rijke" huurders betalen marktconforme prijzen, het risico op verschraving van het sociaal weefsel in wijken is groot.

## Woonzekerheid in het gedrang

Door een dwingend uitstroombesleid wordt een heel belangrijk element van sociaal wonen in Vlaanderen afgebouwd: de woonzekerheid. Laat net die woonzekerheid en de stabiliteit die dat met zich meebrengt, een van de belangrijke succesfactoren zijn van sociaal wonen.

Een van de belangrijke redenen die Vlamingen aanhalen om te streven naar "een eigen ►

ACTUEEL



## OP WELKE MANIER VOEREN SHM'S PROMOTIE VOOR HUN KOOPPROJECTEN?

# Kartonnen meubels in koopwoningen

huis" is de onzekerheid die huren met zich meebrengt. Contracten lopen af, de woning wordt verkocht of gerenoveerd, de eigenaars of kinderen komen zelf in de woning wonen, allemaal elementen die op korte termijn een gedwongen verhuis op de huurmarkt kunnen veroorzaken. Vele gezinnen die ooit gehuurd hebben maakten het mee, ook als de woning goed onderhouden wordt, de huur altijd netjes op tijd betaald wordt,...

biedt - niet meer aantrekkelijk is met als gevolg dat de onderlinge solidariteit onder druk komt.

### Sociaal weefsel onder druk

Door een gedwongen uitstroom en de toenemende zwakkere instroom die we vaststellen komt het draagvlak van onze buurten onder druk te staan. Of omgekeerd, gezinnen zullen in functie van hun woonzekerheid zeer berekend hun eigen situatie inschatten. Reële

jaar investeren in niet-herverdelende eigendomsverwerving met woonzekerheid als een van zijn troeven en we dan sociale huurders die geen enkele financiële tegemoetkoming meer krijgen, verplicht laten uitstromen omdat er te weinig sociale woningen zijn. Als een deel van die 1,8 miljard euro zou aangewend worden om het aanbod sociale woningen uit te breiden, zal het huidige tekort veel sneller weggewerkt kunnen worden. Zonder het risico op leefbaarheidsproblemen door ver-

## 'Pas als ook de private huurmarkt een echt woonalternatief wordt, is het denkbaar om mensen te verplichten om uit te stromen'

Dat gebrek aan woonzekerheid heeft vele negatieve effecten en dat maakt kopen veel interessanter, naast natuurlijk de kapitaalsopbouw en het "gratis" wonen na de afbetaling. Ook fiscaal wordt kopen gestimuleerd. Meer dan 1,8 miljard euro per jaar stroomt naar eigendomsverwerving, vooral naar de woonbonus. Het merendeel gaat naar de hoogste inkomensgroepen. Blijkbaar mag woonzekerheid voor die groep veel kosten, ook en vooral voor wie het "niet echt" nodig heeft.

Slechts een fractie van dit bedrag wordt geïnvesteerd in sociaal wonen, een instrument om woonbehoeftige gezinnen een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te bieden met een eerlijke en gelijke toegang. Dit is een groep die ondersteuning nodig heeft en die woonzekerheid ook belangrijk vindt. Net die woonzekerheid wordt afgebouwd van zodra het gezin "erop vooruit gaat". Het contrast met de woonbonus is frappant...


Het afbouwen van de woonzekerheid heeft als risico dat een sociale woning voor woonbehoeftige gezinnen die uitzicht hebben op verbetering van hun situatie - vaak net door hun sociale woning en de zekerheid die deze

risico's zijn de werkloosheidsval, beslissingen over gezinssamenstellingen laten afhangen van de regelgeving enz.

Meer aanbod creëren we door meer sociale woningen te bouwen. De beperkte uitstroom die de nieuwe maatregelen mogelijk realiseren wegens volgens VVH niet op tegen de afbouw van de woonzekerheid en de verschraling van de solidariteit. In sociaal wonen zijn we er altijd in geslaagd om de ongelijke behandeling tussen huurder en eigenaar op te vangen, vooral op het vlak van de woonzekerheid. Net door sociaal wonen en onder meer de woonzekerheid hebben we mensen de kans geboden om hun situatie te verbeteren. Velen hebben daardoor op termijn een eigen huis kunnen kopen. Velen hebben ook jarenlang het sociaal weefsel in hun wijk mee gedragen. Pas als we in een eigendomsneutrale woonmarkt wakker worden waar ook de private huurmarkt een echt woonalternatief wordt, is het denkbaar om mensen te verplichten om uit te stromen. Tot dan blijft de woonzekerheid in sociaal wonen "the unique selling proposition" van sociaal wonen in Vlaanderen.

Het kan toch niet dat we 1,8 miljard euro per

zwakte sociale woonwijken met constante verhuisbewegingen. Zonder dat mensen hun keuzes op vlak van gezinssamenstelling laten afhangen van de regeltjes. Zonder dat woonbehoeftige gezinnen het risico lopen om op termijn hun woning kwijt te spelen en dus maar niet kandideren. En zonder dat huurders verzeilen in de werkloosheidsval.

VVH vraagt aan het beleid om de woonzekerheid in sociaal wonen maximaal te behouden. Net daardoor kunnen we de woondroom van de Vlaming, geboren met de baksteen in de maag, ook voor een zwakkere doelgroep vorm geven. Door woonbehoeftige gezinnen een stabiel(e) (t)huis aan te bieden, zetten we op iets langere termijn volop in op het versterken van die gezinnen. Daar weegt de beperkte winst op korte termijn van ietsje meer aanbod voor wie het "écht" nodig heeft niet tegen op. 

**Sommige SHM's vragen zich misschien af waarom het nodig is om publiciteit te voeren voor hun koopwoningen. Meestal is de vraag naar sociale koopwoningen groter dan het aanbod, zeker in een stad of in de nabijheid daarvan. In een landelijk gebied is de vraag soms minder en dan helpt het om het project gericht te promoten. Fundamenten deed een rondvraag bij sociale huisvestingsmaatschappijen naar de meest gebruikte promotie-instrumenten voor sociale koopwoningen.**

### Informatiebrochure

De promotie voor een werf met sociale koopwoningen start met de opmaak van een informatiebrochure voor de kandidaat-kopers. Naast de voorwaarden voor inschrijving zijn ook een duidelijk inplantingsplan en concrete plannen van de woningen van groot belang. Vermeld ook duidelijk de gegevens van het eerste aanspreekpunt bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

### Website en sociale media

Uiteraard is een website de ultieme informatiebron voor wie een sociale koopwoning zoekt. Een 3D-voorstelling, die de architect kan aanleveren, geeft een realistische voorstelling van het project. Via e-mail of een nieuwsbrief kunnen de ingeschreven kandidaat-kopers rechtstreeks bereikt worden. Het belang van de sociale media neemt

duidelijk toe. Naast de website zijn er SHM's die via Facebook hun informatie verspreiden. Het opstarten van een werf en de voltooiing ervan zijn ideale momenten voor een persbericht of een nieuwsflash op de website.

### Advertenties (gratis of betalend)

De meeste maatschappijen maken gebruik van artikels in de lokale kranten en eventueel ook in de gemeentelijke informatiebladen. Voor deze gratis publiciteit is een goede samenwerking met het gemeentebestuur zeker een pluspunt. Sommige SHM's plaatsen advertenties tegen betaling, meestal wanneer de verkoop van de woningen niet zo goed loopt. Bij verkoopmoeilijkheden maken sommige SHM's gebruik van Immoweb.


### Wachtruimte

De wachtruimte van het kantoor van de SHM is een ideale plaats om te communiceren met kandidaat-kopers via brochures. Ook promotiefilmpjes die op een tv-scherm vertoond worden, zijn zeer effectief. Deze filmpjes kunnen geïnteresseerden ook op de website terugvinden.

### Kijkdagen

Het organiseren van kijkdagen is een zeer efficiënte vorm van promotie. De kandidaat-kopers kunnen zich ter plaatse een juist beeld vormen van de ligging, de indeling en de grootte van de woningen.

### Kartonnen meubels

Na het beëindigen van de bouwwerken zijn de woningen verkoopklaar, maar zijn ze leeg. Bij sociale koopwoningen worden de bevolering in de leefruimten en het plaatsen van de keukens overgelaten aan de kopers. Daarom gebruiken sommige SHM's bij opendeurdagen kartonnen meubels om de woningen "aan te kleden". Het geeft de kandidaat-kopers een beter beeld van hoe de woning kan ingericht worden. 

Patrick Vercruyse, directeur Koop en Projectontwikkeling Woonmaatschappij IJzer & Zee



Kartonnen keukens/stoelen geven een beter beeld van inrichtingsmogelijkheden.



HET SSEGA-PROJECT IN ANTWERPEN

# Vijf vragen over bemoeizorg. Wanneer bemoeizorg het beste is voor de huurder

## 1 Wat is SSeGA en hoe is het ontstaan?

SSeGA staat voor 'Samenwerking Sociale Huisvestingsmaatschappijen en Geestelijke Gezondheidszorg Antwerpen.' In de praktijk werken SHM's ABC, De Ideale Woning en Woonhaven Antwerpen samen met de psychiatrische centra Sint-Amadeus, Broeders Alexianen en Initiatief Beschut Wonen De Vliering. De sociale diensten van de SHM's stelden

vast dat een aantal huurders die kampen met ernstige psychiatrische problemen (met inbegrip van verslavingsproblemen) niet zelf op zoek gaan naar hulp binnen de geestelijke gezondheidszorg (GGZ). Als zorgwekkende zorgmijders komen ze daardoor in een sociaal isolement met heel wat nadelige gevolgen. Door hun psychiatrische problematiek creëren ze andere, extra problemen zoals lawaaihinder, burenruzies of wanbetaling waardoor ze op termijn dreigen hun woning te verliezen.

Om deze huurders te bereiken is het SSeGA-project opgericht. De sociale dienst van de betrokken SHM's kan beroep doen op het bemoeizorgteam. Dat team, actief vanuit IBW De Vliering, werkt vanuit een psychiatrisch kader. Het team bestaat uit 4,2 VTE begeleiders en een psychiater (3 uur per week). Tussen 2012 en 2015 werden jaarlijks gemiddeld 76 begeleidingen gedaan waarvan gemiddeld 26 afrondingen per jaar.

## 2 Wat is bemoeizorg?

De term bemoeizorg wordt vaak in verschillende contexten gebruikt en kent heel wat uitvoeringsvormen. Binnen het SSeGA-project wordt gewerkt met de definitie die terug te vinden is in het basishandboek over bemoeizorg: 'Bemoeizorg staat voor het bieden van ongevraagde hulp aan (zorgwekkende) zorgmijders met een vaak complexe problematiek, waarbij verbetering van de kwaliteit van het leven als uitgangspunt dient. (...) Deze hulpverlening heeft een actief, outreachend en laagdrempelig karakter. De samenwerking tussen verschillende disciplines en organisaties is van essentieel belang om deze groep cliënten met hulpverlening in contact te brengen.' (Doedens, Meulders & Knibbe, 2004).

De begeleiders van het bemoeizorgteam werken dan ook voornamelijk rond het creëren van een vertrouwensrelatie met de cliënt. Dat gebeurt door naar de cliënt toe te stappen (outreachend werken). In het begin van het traject is het absoluut nodig om deze heel directe methodiek toe te passen, omdat de cliënt zelf geen ziekte-inzicht heeft. Ongeveer 1 op 2 van de aangemelde huurders met een psychiatrisch probleem heeft nog nooit hulp gezocht. Door zo te werken kan een diagnose gesteld worden en kan een adequate behandeling opgestart worden. De psychiater binnen het bemoeizorgteam is van cruciaal belang voor de inschatting van de gradatie van bemoeizorg. In België is deze vorm van bemoeizorg nog vrij nieuw.

## 3 Welke huurders komen in aanmerking?

SSeGA richt zich logischerwijs, gezien de partners, exclusief naar Antwerpse sociale huurders. Het is de sociale assistent van de SHM die, na overleg met zijn diensthoofd, mogelijke cliënten aanbrengt bij het team. Er moet sprake zijn van een vermoeden van een ernstige en complexe psychiatrische problematiek die op verschillende levensdomeinen problemen geeft. In het bijzonder gaat het om huurders die lijden aan:

- psychotische stoornissen;
- middelen-gerelateerde stoornissen als gevolg van misbruik en verslaving aan alcohol, medicatie en illegale drugs;
- stemmingsstoornissen;
- persoonlijkheidsstoornissen.

## 4 Wat is de belangrijkste doelstelling van het project?

Uniek aan dit project is dat het uitgaat van een begeleiding bij de mensen thuis. In tegenstelling tot klassieker methodieken wordt de cliënt niet onmiddellijk weggehaald vanuit zijn vertrouwde omgeving, maar start de begeleiding in de geborgenheid van de eigen woning. De belangrijkste doelstelling is ervoor te zorgen dat de huurder kan blijven wonen in zijn woning en dat zowel de problemen die gecreëerd worden door het ziektebeeld als het ziektebeeld zelf aangepakt worden. Concreet betekent dit overlast beperken, uithuiszetting voorkomen en sociale isolatie vermijden door een psychiatrische behandeling te starten, het herstelproces te bevorderen en maatschappelijke re-integratie te stimuleren.

## 5 Hoe belangrijk is een goede samenwerking tussen Wonen en Welzijn?

Nog meer dan bij andere projecten staat of valt dit project met samenwerking. Vernieuwend is dat de verschillende actoren (Wonen & Welzijn) elkaar hebben opgeleid. De sociale diensten van de SHM's hebben het bemoeizorgteam geleerd hoe sociaal wonen in elkaar zit en hoe je best communiceert met sociale huurders. Het bemoeizorgteam heeft op haar beurt de medewerkers van de sociale diensten geleerd om naar indicaties te kijken zodat zij een eerste inschatting van een problematiek kunnen maken en weten of ze iemand met problemen moeten doorverwijzen naar het bemoeizorgteam of naar andere hulpverleners. Belangrijk bij de samenwerking is het respecteren van elkaars beroepsgeheim en de integriteit van de cliënt. Er is heel veel overleg nodig, maar de gegevensuitwisseling wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Dat is noodzakelijk voor het opbouwen en respecteren van de vertrouwensrelatie met de cliënt. ■

Wim Phlix, Hoofd sociale dienst Woonhaven Ellen Berghmans, Zorginhoudelijk coördinator SSeGA

Op 24 november organiseert het SSeGA-team een symposium over bemoeizorg in het Vlaams Parlement. Meer info vind je op [www.devliering.be](http://www.devliering.be).

**'Belangrijkste doelstelling: zorgen dat de huurder kan blijven wonen in zijn woning en dat zowel de problemen gecreëerd door het ziektebeeld als het ziektebeeld zelf aangepakt worden'**





MOBILITEITSBUDGET ALS ALTERNATIEF VOOR EEN BEDRIJFSWAGEN, ZONDER DIE VOLLEDIG UIT TE SLUITEN

## Vijf alternatieven voor de (bedrijfs)wagen

2015 was een recordjaar voor de files op de Belgische wegen. Slecht nieuws voor het milieu, het stressniveau van nagelbijtende chauffeurs en, niet in het minst, voor de economie. Dat de bedrijfswagen een fiscaalvriendelijk vervoersmiddel is, is daar niet vreemd aan. Maar het kan ook anders: voor de volgende duurzame alternatieven bestaan interessante financiële regelingen voor werknemer én werkgever.

### 1. De voordelen van de fiets

Ongeveer 80% van de werknemers woont binnen een straal van 10 km van het werk of dichtbij een station. De fiets is het perfecte alternatief: groener, sneller en geen parkeerproblemen.

- De fietsvergoeding: uw werknemers krijgen een mooi extraatje bovenop hun nettoloon (vrij van RSZ en belastingen) van maximum €0,22 per getrapte kilometer.
- De bedrijfsfiets: de kosten voor een bedrijfsfiets zijn 120% fiscaal aftrekbaar (inclusief de inrichting van fietsenstallingen en kosten voor onderhoud en herstelling). Die kosten moeten wel gelinkt zijn met het woon-werkverkeer.

### 2. Het sociaal abonnement

Door een sociaal abonnement aan te bieden, stimuleert een werkgever zijn werknemers om met het openbaar vervoer naar het werk te komen. Een werkgever is verplicht om tussen te komen in de prijs. Maar het grote voordeel is dat hierop geen RSZ-bijdragen en belastingen moeten betaald worden. Er is wel één voorwaarde: de werknemer mag zijn werkelijke beroepskosten niet aftrekken in zijn personenbelasting. Voor wie met de trein naar het werk komt, bedraagt de tussenkomst gemiddeld 75%.

Extra interessant is het zogenoemde verhoogd sociaal abonnement: u trekt de vergoeding voor het openbaar vervoer omhoog. Zo kunt u uw werknemers iets extra uitbeta-

len zonder zware loonlasten. Een andere piste is dat u een upgrade van het abonnement naar eerste klasse toelaat.

### 3. Railease

Geeft u uw werknemer een bedrijfsauto of een treinabonnement? Een wagen is dikwijls nodig om op het werk te geraken. Maar voor wie voor het werk in het stadscentrum moet zijn, is de trein interessanter. Met een Railease-abonnement combineert een werknemer de vrijheid van een bedrijfswagen en het gemak van de trein of ander openbaar vervoer. Het werkt zo: u gaat een Railease-overeenkomst aan met de NMBS. Uw werknemer kan kiezen voor 20, 40 of 60 reisdagen. Die treintickets zijn wel uitsluitend bestemd voor het woon-werkverkeer.

De voordelen zijn legio: het abonnement is 100% fiscaal aftrekbaar en de bedrijfsauto legt minder kilometers af en is dus goedkoper. Bovendien bespaart u op parkeerkosten.

### 4. De bedrijfswagen 2.0

Zolang de wagen van het bedrijf fiscaal interessant is, valt hij niet weg te denken uit het loonpakket. Voor sommige werknemers die vaak op klantenbezoek moeten, is een bedrijfsauto onontbeerlijk. Maar u kunt wel een groener model promoten, zoals een trendy hybride of elektrische wagen.

In de toekomst zullen wagens nog meer belast worden in functie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en de vervuiling die ze veroorzaken. Daarom kiezen veel bedrijven voor wagens met een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot. Een groenere wagen leidt tot een verlaging van het voordeel alle aard voor de werknemer en tot dalende kosten voor de werkgever (lagere CO<sub>2</sub>-solidariteitsbijdragen, hogere fiscale aftrekbaarheid).

Vooraf bij de elektrische wagen zit er potentieel: geen CO<sub>2</sub>-uitstoot en een forfaitaire CO<sub>2</sub>-werkgeversbijdrage van €25,55 per maand, terwijl bij andere wagens de CO<sub>2</sub>-bijdrage berekend wordt op basis van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Bovendien is een elektrische wagen 120% fiscaal aftrekbaar (net zoals bij gewone brandstof). Er is wel een keerzijde: de cataloguswaarde van elektrische wagens is vaak nog relatief hoog, waardoor er voor de werknemer een hoger voordeel van alle aard wordt aangerekend.

### 5. Het mobiliteitsbudget

Het mobiliteitsbudget is een alternatief voor een bedrijfswagen, zonder die volledig uit te sluiten. De werknemer krijgt een budget dat hij mag spenderen aan een waaier van vervoersoplossingen naar eigen keuze. Dat kan gaan om een fiets, openbaar vervoer, een deel- of bedrijfsauto. Kiest de werknemer voor een klassieke bedrijfswagen

binnen zijn mobiliteitsbudget, dan telt de wagen als belastbaar voordeel alle aard, maar hoe kleiner of milieuvriendelijker de wagen, hoe kleiner het voordeel van alle aard.

Een voorbeeld? Een werknemer die met een wagen van het bedrijf rijdt en een duur parkeerabonnement heeft, kan ervoor kiezen om die in het mobiliteitsbudget te vervangen door een treinabonnement, een abonnement op autodelen en een leasefiets. **E**

Elke Verstrepen, juridische stafmedewerker VVH

## Healthy Apartment Concept®

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



tot **-27**  
E-punten!



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

**RENSON®**  
Creating healthy spaces



## ‘Het is niet omdat je duurzaam moet omgaan met de buitenruimte dat het buitengebied op slot moet’

Sinds 2016 maakt Björn Mal-lants, directeur van VVH, deel uit van de Strategische Adviesraad voor Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed, kortweg SARO. Voorgedragen door de Vlaamse Woonraad vertegenwoordigt hij het middenveld wonen. Fundamenten praat met Filiep Loosveldt, voorzitter van SARO.

Tekst & foto's: Els Matthysen, Stafmedewerker communicatie VVH

### Wat is de opdracht van SARO?

‘SARO is de strategische adviesraad voor de Vlaamse beleidsvelden ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed’, vertelt Filiep Loosveldt. De raad draagt bij tot het vormen van een beleidsvisie voor de Vlaamse regering en het interpreteren van maatschappelijke ontwikkelingen op het vlak van ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed. SARO heeft ook een klankbordfunctie. De raad telt twintig leden: vijf onafhankelijke deskundigen, twaalf vertegenwoordigers van het middenveld en

drie vertegenwoordigers van de provincies, steden en gemeenten. De Vlaamse Regering benoemt de leden voor vier jaar en duidt een voorzitter onder de leden aan.’

### Hoe zorgt ruimtelijke ordening voor ruimtelijke kwaliteit? Wat zijn de prioriteiten?

‘Het beleid is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de schaarse ruimte. Daarmee wil ik niet zeggen dat de buitenruimte op slot moet. Wel moeten we het anders aanpakken: kernversterkend en inbreidingsgericht slim verdichten in de steden, maar ook in de kernen. Om dit te bereiken wegen we de ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten tegen elkaar af. We houden rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.’

### Wat is inzake ruimtelijke ordening de grootste uitdaging voor het sociaal woonbeleid?

‘Een belangrijke uitdaging is de afstemming van de diverse plannen. Voor het ruimtelijk beleid wordt hard gewerkt aan de opmaak van een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Daarnaast werkt men ook aan de ►



## ‘De boodschap is slimme verdichting: kernversterkend en inbreidingsgericht, zowel in de steden als in de dorpskernen’

voorbereiding van een Vlaams woonbeleidsplan. De onderlinge afstemming tussen beide plannen is cruciaal.’

‘In zijn advies over het “Woonbeleidsplan Vlaanderen 2050: visie en doelstellingenkader” wees SARO onder meer op de “ruimtelijke mismatch” op diverse niveaus. Ten eerste is de afbakening van de woningbouwgebieden op basis van de Vlaamse Wooncode onvoldoende afgestemd op een gewenste ruimtelijke visie die gericht is op kernversterking en inbreiding. Daarnaast moet het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden (plaatsen waar je nog aan woonuitbreiding kan doen) door zowel sociale huisvestingsmaatschappijen als andere actoren op een duurzame manier gebeuren. Tenslotte worden

door het decreet Grond- en Pandenbeleid soms woningen gebouwd op plaatsen waar dat, vanuit een duurzaam ruimtelijk en mobiliteitsbeleid, niet altijd ideaal is.’

### Hoe kunnen woonuitbreidingsgebieden duurzaam worden aangesneden?

‘Naast de inzet op de ontwikkeling van kwalitatieve stedelijke gebieden moet ook een krachtig transitietraject worden uitgewerkt ten aanzien van (a) het schrappen van slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden (slechte ontsluiting inzake openbaar vervoer, over-

stromingsgebied), (b) het tegengaan en remediëren van lintbebouwing en (c) het verdichten van bestaande verkavelingen en het tegengaan van nieuwe verkavelingen in het buitengebied die niet kernversterkend of inbreidingsgericht zijn. De Vlaamse overheid



heeft in 2014 een krachtige beslissing genomen inzake de signaalgebieden. Dit zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied) met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. De Vlaamse Regering heeft voor diverse signaalgebieden een vervolgt traject goedgekeurd. Dit vervolgt traject betreft ofwel (a) het behoud van de bestemming, maar het opleggen van extra randvoorwaarden bij het ontwikkelen van het

gebied (toepassing van de watertoets), (b) het wijzigen van de bestemming van het gebied via de opmaak van een nieuw gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk RUP (Ruimtelijk UitvoeringsPlan) of (c) het wijzigen van de bestemming van het gebied in het kader van een reeds lopend RUP.’

### In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen staat de minister zeer kritisch tegenover de woonfunctie. Hoe staat SARO daar tegenover?

“Slimme verdichting” en “ruimtelijk rendement” zijn waardevolle aandachtspunten. De noodzakelijke ruimtelijke verdichting moet gebeuren rond de knooppunten en de corridors van het openbaar vervoer. In 2050 zal Vlaanderen dan ook sterke (klein)stedelijke gebieden en landelijke kernen hebben die functies als “wonen”, “werken” en andere basisvoorzieningen combine-

ren in de nabijheid van de hoofdasen van het collectief vervoer (transit oriented development).’

### Als SHM's niet meer op historische gronden met een initiële woonbestemming mogen bouwen, hoe zou u dat vergoeden?

‘Men denkt eraan om in Vlaanderen een systeem in te voeren dat openstaat voor zowel private als publieke eigenaars waarbij een vergoeding gegeven wordt aan iedereen die een inspanning doet om bepaalde ontwikkelingen niet meer te realiseren in signaalge-

bieden die nog een woonfunctie dragen. Een voorbeeld: als je als SHM afstand zou doen van de mogelijkheid om iets te realiseren dan krijg je “credits” in de plaats. Die “credits” kan je dan gebruiken voor projecten in kernversterkende gebieden. De vraag is of dit juridisch-technisch haalbaar zal zijn.’

## ‘Het is belangrijk dat wonen als één van de actoren meedoet aan het ruimtelijk debat’

### Kunt u even toelichten wat “omgevingsvergunningen” zijn?

‘De invoering van omgevingsvergunning betekent een grondige hervorming van het vergunningenlandschap in Vlaanderen. Men zal niet langer alle stappen voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning moeten doorlopen. Eén procedure voor een omgevingsvergunning zal volstaan. De invoering van de omgevingsvergunning beperkt zich niet alleen tot het samenvoegen van de stedenbouwkundige en de milieuvergunningsprocedure. De procedures werden ook grondig geëvalueerd en waar mogelijk vereenvoudigd en vernieuwd. De regelgeving van de omgevingsvergunning treedt in werking vanaf 23 februari 2017.’

### Welke adviezen hebben effect op de regelgeving voor sociaal wonen?

‘De adviezen van SARO zijn strategisch en bestrijken een zeer breed spectrum. In diverse adviezen is er een raakvlak met (sociaal) wonen. In 2015 bracht SARO op vraag van minister-president Geert Bourgeois advies uit over de conceptnota inzake de opmaak van een overkoepelend onteigeningsdecreet. Recent bracht SARO advies uit over het ontwerp van het onteigeningsdecreet. Dit decreet geeft onder meer verdere invulling aan het principe van zelfrealisatie. De raad stelde in zijn advies dat het positief is dat de onteigenende instantie een verzoek tot zelfrealisatie kan inwilligen mits voldaan wordt aan drie voorwaarden: 1° aantoonbaar in staat, 2° aantoonbaar bereid en 3° op de vooraf bepaalde wijze en termijn. Bovendien pleitte de raad voor het behoud van de specifieke bepaling inzake zelfrealisatie in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO, artikel 2.4.3,§2). Met het oog op de realisatie van de planologische bestemming, voorziet de VCRO in de mogelijkheid dat een eigenaar die meer dan de helft van de oppervlakte van de onteigende gronden bezit, kan vragen om met de uitvoering van de werken te worden belast. De onteigende over-



heid kan in dat geval op zijn verzoek de vereiste onroerende goederen onteigenen wanneer de onderhandse verkrijging daarvan onmogelijk is gebleken. ■

**deceuninck**

*Bespaar op energie, niet op comfort en design*

Volledig raam  
U<sub>w</sub> tot **0,65**  
W/m<sup>2</sup>K

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

Zendow#neo Standaard/Premium Ramen & deuren

**LINKTRUSION**  
by deceuninck

innovation

ecology

design

Building a sustainable home

26 Fundamenten juli 2016

juli 2016 Fundamenten 27

VRAGEN AAN





VVH



Christian Fieremans.

**Tekst:** Sven van Elst, stafmedewerker VVH  
**Foto's:** Els Matthysen,  
Stafmedewerker communicatie VVH



## Algemene Vergadering VVH

Op 20 april organiseerde VVH in Gentbrugge haar jaarlijkse algemene vergadering. 60 leden waren aanwezig of vertegenwoordigd. Tijdens het besloten gedeelte gaf Björn Mallants toelichting bij de activiteiten van 2015. Tijdens een Bijzondere Algemene Vergadering keurden de aanwezigen een statuutswijziging goed die het mogelijk maakt om in de toekomst de algemene vergadering samen te roepen in het eerste semester van het nieuwe werkingsjaar. Na een korte pauze volgde er een gedachtewisseling met Christian Fieremans, afdelingshoofd Afdeling Toezicht – IVA Inspectie RWO over onder meer de Globale Onderzoeken. Als afsluiter van de algemene vergadering: een gesmaakte lunch.



VVH

## Technisch Forum 2.0: studiedag 'Condensatie: onderzoek en oplossingen'

Op 22 maart 2016 organiseerde het Technisch Forum van VVH voor 75 medewerkers van SHM's een studiedag over condensatieproblemen. In de voormiddag gaf Bart Seghers van Testo NV een uitgebreide toelichting van wat condensatie precies is, op welke manier het kan ontdekt worden (gebruik van allerlei meettoestellen) en wat er aan gedaan kan worden. Na de netwerklunch gaven Nicole Malin van De Gentse Haard, Ursula Grosjean van Architectenbureau Grosjean en Marc Van Hove van Architectenbureau Omgeving meer uitleg bij drie concrete renovatieprojecten die te kampen hadden met condensatieproblemen. **F**



# Een werkdag als maatschappelijk werker bij Woonhaven Antwerpen

Om het samenleven binnen sociale wooncomplexen alle kansen te geven heeft een SHM vaak één of meer maatschappelijk werkers in dienst. Binnen zijn of haar wijken gaat die op verschillende manieren proberen om de leefbaarheid te verbeteren: individuele contacten, collectieve begeleiding (vb. ondersteunen bewonersinitiatieven en huurdersvergaderingen) en specifieke leefbaarheidsacties. Ook bemiddelt hij/zij bij klachten over samenlevingsproblemen en zorgt hij/zij voor een sociaal verslag bij uitdrijvingen omwille van overlast. Maar niets zegt meer dan een concrete werkdag. Ga mee op stap met Behrouz Khederli, sinds 2014 maatschappelijk werker bij Woonhaven Antwerpen.

TEKST: BEHROUZ KHEDERLI, MAATSCHAPPELIJK WERKER BIJ WOONHAVEN  
FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

DAGBOEK

DAGBOEK

8U30

Ik begin de dag met te stemmen voor de sociale verkiezingen en fiets snel door naar kantoor. Na een dagje verlof heb ik 6 gemiste oproepen en 35 nieuwe mails over de meest uiteenlopende onderwerpen. Ik ga overal snel door en check welke afspraken op de planning staan. Ondertussen belt Gert van jeugdwerking Kras me op om sleutels terug te brengen. Kras gebruikte twee locaties in mijn wijk (het Kiel), maar een van die locaties willen we gebruiken als ontmoetingsruimte voor vrijwilligers van Woonhaven.

10U

Ik fiets naar een afspraak met Caroline van Stad Antwerpen. We gaan samen met straatvrijwilligers voetstappen schilderen op een van de binnenkoeren. Hiermee tonen we de bewoners waar ze hun afval moeten brengen. Onderweg passeer ik al even langs de ontmoetingsruimte die we willen gebruiken. Samen met twee vrijwilligers, Antoon & Francois, constateer ik dat de ruimte niet gebruiksklaar is.



11U30

Na de schilderwerken ga ik op pad met Gustaaf die als vrijwilliger voor Woonhaven werkt. In zijn gebouw is er een slukstortprobleem en hij wil me dat laten zien. Onderweg lopen we langs een oude poort die slecht werkt. Ik bel even met de technische dienst om een reparatie in te plannen. In de kelder laat Gustaaf me een berg afval zien. Ontzettend vervelend en vooral moeilijk om tegen op te treden. Soms kunnen we de dader opsporen, maar even vaak moet ons eigen Net. Werk-team, dat onder meer zorgt voor de netheid in de gebouwen, alles opkuisen.

12U30

Lunchtijd met de collega's. Als sociaal assistent ben je quasi altijd onderweg, maar we proberen wel altijd samen te eten.

*Behrouz: 'Net zoals veel van mijn huurders ben ik niet in België geboren. Het helpt me om hun situatie beter te begrijpen, maar ik denk dat ik ook voor hen een voorbeeld kan zijn. Ik stimuleer ze om zich snel te integreren in onze samenleving door de taal te leren, maar ook door te participeren in het samenleven. Als ik de eerste keer bij huurders op bezoek ga, gebeurt het wel eens dat ze even vreemd opkijken. Want een sociaal assistent met een iets exotischere naam en uiterlijk, dat is voor sommige huurders wennen. Maar eens we beginnen praten, merk ik wel dat mogelijke vooroordelen snel verdwijnen. En veel huurders geraken geïnteresseerd in mijn persoonlijk verhaal, waardoor er al snel een goed gesprek ontstaat.'*



13U

Een potentieel nieuwe vrijwilliger wil me spreken. De man in kwestie spreekt amper Nederlands, dus ik praat zo traag en duidelijk mogelijk. In Antwerpen wonen heel wat mensen van vreemde origine waardoor goed communiceren een uitdaging is. Doordat ik zelf als Iraanse vluchteling naar België kwam, weet ik wat het is om Nederlands te leren en om je aan te passen in een vreemd land. Dat helpt.



14U

Bram heeft me gebeld. Hij heeft problemen met hangjongeren die op het dak kruipen en regelmatig vernielingen aanbrengen. Hij heeft hen gefilmd en toont me hoe ze via een list binnendringen in het gebouw. Een van de jongeren herken ik van problemen op andere plaatsen. Ik vraag Bram me alles door te mailen. Mijn volgende stap is proberen de ouders te contacteren. Als dat niets uithaalt, dan schakel ik het Jeugdinterventieteam in. Je kan niet alle problemen zelf oplossen.

14U30

Ik fiets door naar Elke. Ze heeft een beperking en woont met haar zoon op de 1<sup>ste</sup> verdieping. Zij klaagt al lang over lawaaioverlast van haar onderbuurman. Ik ben een paar keer op huisbezoek geweest bij beide buuren, maar zowel mijn bemiddelingspogingen als die van een onafhankelijke dienst hebben niets opgeleverd. Elke wil verhuizen, maar problemen met burens geeft geen voorrang. Omdat de onderbuur niet thuis is, laat ik een bericht achter met de vraag om mij te bellen.

15U20

Mijn laatste afspraak is bij een kandidaat-huurder die net een woning heeft toegewezen gekregen. We bezoeken alle nieuwe huurders voor ze hun contract ondertekenen. Zo kunnen we inschatten hoe ze leven en of er eventuele problemen te verwachten zijn. Buiten een taalbarrière, die opgelost wordt door de dochter des huizes, is het een bijzonder fijne ontmoeting. De mensen zijn heel dankbaar dat ze eindelijk een goede en betaalbare woning krijgen en daar doen we het ten slotte voor.



# U ondersteunt uw bewoners. Wie is er om u te ondersteunen?

## Maak samen met uw ING-bankier uw missie waar.

Om het welzijn van uw bewoners te garanderen, is efficiëntie voor u een topprioriteit. Bij ING beseffen we dat. Daarom kunt u rekenen op een ING-bankier die uw behoeften begrijpt en financiële oplossingen aanreikt die u perfect ondersteunen in uw taak. Diensten die uw geldstromen optimaliseren en uw liquiditeitsbeheer en betalingen nog vlotter laten verlopen, bijvoorbeeld. Of elektronisch bankieren, speciaal afgestemd op uw situatie en organisatie. Zo maken we u het leven gemakkelijker. Maak gerust een afspraak met uw ING-bankier.

[ing.be/business](https://ing.be/business)

ING 