

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 28 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2016

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



DOSSIER

Sociaal beleid in de Brusselse sociale huisvesting



- **“Zich herkennen in de andere is een belangrijke maatschappelijke uitdaging”**
Chokri Ben Chikha, theatermaker, groeide op in een Blankenbergse sociale woonwijk
- **“Mijn ultieme wens is dat alle sociale woningen lage energiewoningen worden”**
Vlaams minister van Energie Bart Tommelein



INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

Zomerlectuur? Pieter Aspe is passé, geef ons maar het ‘Performantiedecreet’

Dank aan de Vlaamse Regering. Elk jaar opnieuw geven ze zich rekenschap van de mogelijke verveling tijdens de vakantiemaanden. Ze zorgen dan ook steeds op hun laatste vergadering voor het zomerreces voor het nodige leesvoer, zodat onze sector de ellendige zomermaanden doorkomt met ronkende titels als het ‘*Performantiedecreet*’, het ‘*Nieuwe kader voor de koop*’, het ‘*Taalkennisdecreet*’,... Wat beter bij een glaasje rosé?

Voor wie daadwerkelijk deze lawine aan regelgeving, memories en nota’s heeft doorworsteld, komt toch een vreemd beeld van sociaal wonen te voorschijn. Elk individueel dossier lijkt zijn eigen artikel in Wooncode, Kaderbesluit Sociale Huur, Erkenningsbesluit, Toezichtbesluit,... te moeten krijgen. Best ook maar anticiperen op eender welke potentiële inbreuk die nu nog niet bestaat, maar die logischerwijs te verwachten valt bij nieuwe regelgeving. En als dan later ook nog andere creatieve toepassingen ontstaan, maken we toch gewoon nog wat regelgeving bij?

Beste lezers, onze motor loopt vast. Vergelijk het met een tandenstoker in de spaken van het wiel. Die gaat dat wiel niet tegenhouden, maar als je er duizend samenbindt,...

We willen het graag, maar we kunnen niet alle problemen oplossen binnen sociaal wonen. Verder in dit nummer gaat onze directeur in op het spanningsveld tussen verwachtingen en middelen. En hoe de eerste toenemen, maar de tweede niet.

Laten we inzetten op een werkbaar kader, niet enkel lippendienst bewijzen aan, maar ook echt geloven in de autonomie van geresponsabiliseerde SHM’s. Dan kunnen we misschien eindelijk ook eens tot rust komen in de vakantie.

Fons Kockx
Voorzitter VVH

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 Vercruysse, Brigitte De Pauw (BGHM), Stijn Beeckman en Amélie de Hemptinne (Samenlevingsopbouw Brussel), Peggy Sels (Infrax), Rik Versteylen (Goed Wonen Rupelstreek).

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.2-7, 18, 20-21, 26-27, 31-35), Marc Detiffe (p.8), BGHM (p.9), Lakense Haard (p.12, 15), Samenlevingsopbouw Brussel (p.10, 11, 13-14), BURO II & ARCHI+I © Gerald Van Rafelghem (p.29)

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

“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

Chokri Ben Chikha (47) groeide op in de “vis-wijk”, een sociale woonwijk in Blankenberge. ‘Ik herinner me nog goed hoe ik samen met mijn “vriendinnetje” naar school fietste. Het grootste voordeel van het wonen in een sociale wijk is dat het mij veel inspiratie gegeven heeft voor mijn theatervoorstellingen.’

18 ACTUEEL

Huidig Financieringssysteem FS3 kraakt in zijn voegen. Structurele bijsturing nodig om stabiele financiële toekomst te garanderen.



8 DOSSIER Sociaal beleid in de Brusselse sociale huisvesting

Het voorbije decennium is er sterk geïnvesteerd in de uitbouw van de sociale pijlers. Door professioneler maatschappelijk werk en 21 projecten voor sociale cohesie werden probleemwijken aangepakt.

22 VIJF VRAGEN over warmtenetten

Sociale woningen aansluiten op een warmtenet kan een goede en duurzame oplossing zijn.



26 VRAGEN AAN

Bart Tommelein, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie: ‘Mijn ultieme wens is dat alle sociale woningen lage energiewoningen worden.’

24 WERKGEVER

Betaald educatief verlof voor werknemers in de privésector. Een werkgever kan geen educatief verlof weigeren, maar moet wel akkoord gaan met de planning.

En verder ...

- 17 MAO – De Toren van Babel revisited
- 20 VLEM – Algemene Vergadering en overdracht voorzitterschap
- 31 VVH – Evaluatie Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) voor een meer transparante en vereenvoudigde regelgeving
- 32 DAGBOEK – Een werkdag als technicus bij Goed Wonen Rupelstreek

‘Zorg voor een interculturele dialoog, dan heb je later minder problemen’

CHOKRI BEN CHIKHA (47) IS ACTEUR, THEATERMAKER, DOCENT EN ARTISTIEK ONDERZOEKER

BIOGRAFIE Chokri Ben Chikha	
Choreograaf, acteur, theatermaker, docent en artistiek onderzoeker	
1994	Licentiaat geschiedenis (Universiteit Gent)
2003	Richt samen met broer Zouzou het internationaal gezelschap Union Suspecte op waarmee ze een veelbesproken familietrilogie maakten (De Leeuw van Vlaanderen (2003), Onze Lieve Vrouw van Vlaanderen (2005) en Broeders van Liefde (2008)).
Vanaf 2007	Docent en artistiek onderzoeker aan de Koninklijke Academie voor Schone Kunsten van de HoGent.
2009	Richt de internationale performancegroep Action Zoo Humain op, waar hij vandaag nog steeds artistiek leider is.
2013	Behaalt praktijkgericht doctoraat.
2017	Boek “Zoo humain. De Blijde Terugkeer van de Barbaar”



Chokri Ben Chikha is een Belgische acteur, theatermaker, docent en artistiek onderzoeker. Hij richtte onder andere samen met zijn broer Zouzou (bekend uit de televisiereeks Bevergem) het internationale theatergezelschap “Action Zoo Humain” op. Ik ontmoet Chokri (47) op een zonnige zomerdag op een terras op de vrijdagmarkt in Gent, de stad waar hij sinds zijn volwassen leven woont. Al ontbreekt hem de tijd voor een interview in zijn geboortestad Blankenberge, de visschotel die hij met smaak verorbert, brengt hem meteen terug naar zijn roots, de Blankenbergse viswijk. ‘Ik ben nog steeds een fervente visliefhebber. Nog altijd ben ik zot van de zoute smaak en de zilte zeelucht.’

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH



De “viswijk”, een sociale woonwijk in Blankenberge.

‘Hoe ik in België terechtgekomen ben? Mijn vader was een echte avonturier die om economische redenen begin jaren ‘60 vanuit Tunesië naar België is getrokken. Hij werkte als conciërge en klusjesman in De Haan in de villa van dokter Alexander van het Zeepreventorium. In het kader van gezinshereniging is mijn moeder met haar kinderen uit Tunesië overgekomen. In 1969 ben ik dan als eerste “Vlaamse” kind in België geboren. Nadien volgden mijn broers Zouzou, Foauzi en Walid. In totaal waren we met zeven kinderen. Mijn ouders woonden bij de dokter in en wij, hun kinderen, woonden in het Zeepreventorium. Ik heb dan ook jaren gedacht dat ik ook een astmapatiënt was (lacht). Later hebben mijn ouders in Blankenberge een huis gezocht. We woonden eerst in een privéwoning. Destijds zag men het vaak niet zitten om aan een groot migrantengezin te verhuren. In onze voorstelling “De leeuw van Vlaanderen” (2003) hebben we daar later een liedje, een smartlap, over geschreven: “Niemand die aan Mohammed verhuurt” op de tonen van “Niemand laat zijn eigen kind alleen”. Het publiek mocht meezingen. Omdat de woning in zeer slechte staat was, gingen we al snel op zoek naar een sociale woning. Als twaalfjarig jongetje vertaalde ik voor mijn ouders de brieven van de sociale huisvestingsmaatschappij. Pas vijf jaar later – in 1986 – kregen

we een sociale woning toegewezen. Omdat ik als kind een lichte vorm van dyslexie had, hebben we maandenlang gedacht dat we in de “Sportstraat” zouden gaan wonen. Groot was de teleurstelling toen het uiteindelijk de “Sprotstraat” – niet de meest nobele vis – bleek te zijn. (lacht). De Sprotstraat lag in de viswijk van Blankenberge.’

Hoe was het om daar op te groeien?

‘Ik ben op 17-jarige leeftijd met een dubbel gevoel naar onze sociale woning in de Sprotstraat verhuisd. Enerzijds waren we blij dat we een degelijk huis kregen – we woonden daarvoor in een krot – maar anderzijds waren we het enige gezin van vreemde origine. Daardoor had ik minder plaats om te ventileren over mijn identiteit. Er gingen zelfs geruchten de ronde dat wij de binnenmuren van onze sociale woning zouden hebben afgebroken en in de plaats een tent zouden hebben neergezet. (lacht hartelijk). Ik kan er nu wel om lachen, maar als ik eerlijk ben, dan was die periode voor mij als puber ook vrij traumatisch, want als kind wil je zijn zo-als iedereen. Die sociale woning heeft mij aan de andere kant ook veel opgeleverd. (lacht). Ik herinner me nog goed hoe ik samen met mijn “vriendinnetje” naar school fietste. Maar het grootste voordeel is dat het wonen in die sociale wijk mij veel inspiratie gegeven heeft voor mijn theatervoorstellingen.’ ▶



Wat kan theater mensen bijbrengen?

‘Via theater en kunst in het algemeen kan je de dingen op een andere manier aanbren- gen zonder prekerig of belerend te zijn. Als we in een theatervoorstelling mensen laten meezingen: *“Niemand die aan Mohammed verhuurt”*, dan doet dat iets met mensen. Via theater laat je hen op een andere manier naar de realiteit kijken. Ook als je stereotie- pen omarmt, de realiteit uitvergroot of als je *“speelt”* met vooroordelen, dan gaan mensen mee in je verhaal. Mensen herkennen zich. En het wordt een universeel verhaal. Daar heb- ben mensen behoefte aan. Je hoort genoeg over polarisering in de media. Via kunst kan je bruggen leggen. Mocht ik in de voorstel- ling Arabisch spreken dan zouden mensen denken: *“daar heb ik niet veel mee te maken”*. Als ik in een voorstelling mijn vader speel – hij is van Tunesische afkomst – en de inhoud van zijn Arabische gesprekken omzet in het West-Vlaams, geeft dat meer herkenning bij een Vlaams publiek. Een herkenbare en verstaanbare taal spreken, vergroot de inle- ving. Zich herkennen in de andere is de grote maatschappelijke uitdaging momenteel. Mensen kunnen zich moeilijk inbeelden hoe een *“moslim”* zich voelt maar ook omgekeerd kan een moslim zich moeilijk inbeelden hoe een *“christen”*, *“jood”* of een *“ongelovige”* zich voelt. Via onze theatervoorstellingen kunnen we mensen helpen om zich beter in te leven in anderen.’

Voel je je Vlaming of Tunesiër?

‘Iedereen heeft een meervoudige identiteit. Je kan dat vergelijken met een drum. Als je op

het gespannen vel *“links”* slaat, dan resoneert dat *“rechts”*. Trek je als Vlaming een tijdje op met iemand van een andere origine, dan werkt dat in op je eigen identiteit. Dat maakt je rijker. Als je van die meervoudige identiteit vertrekt, bekijk je de realiteit anders en krijgt het migratiediscours extra zuurstof.’

‘Sommigen zeggen dat ik een *“islam lover”* ben, anderen vinden mij een *“islam basher”*. Sommigen vinden mij een *“academicus”* die zijn ziel verkocht heeft aan de academische wereld en daardoor *“geen echte kunstenaar”* kan zijn. Ik val altijd tussen twee stoelen. Maar in plaats van daaronder gebukt te gaan, maak ik daar mijn sterkte van.’



‘Chokri ken ik van zijn Blankenbergse kunstproject.’
Ann Blondeel, sociale huurder uit de Viswijk.

‘Door mensen financiële ademruimte te geven, functioneren ze beter in de maatschappij’

Wat kunnen sociale huurders leren uit jouw verhaal?

‘Van een *“migrantengezinnetje”* met een va- der die dronk en een moeder met zeven kin- deren, denk je: *“dit komt niet in orde”*. Maar mijn ouders hebben hun weg gevonden, in tegenstelling tot heel wat van de rijkere en succesvollere kustbewoners uit die tijd. Met steun van vrienden, op eigen kracht, maar vooral met veel geluk. Het leven zit vol toe- vallige ontmoetingen en beslissingen. Dat wordt zwaar onderschat.’

Wat heb je naast talent nog nodig voor succes?

‘Al was ik als kind vaak baldadig, kwaad en soms agressief, ik heb het geluk gehad les te krijgen van enkele fantastische leerkrachten. Zij zagen mij niet als een *“barbaar”*, maar als de persoon *“Chokri”*. Dat voel je onmiddellijk. Ook mijn ouders hebben mij gevormd. Met mijn moeder discussieerde ik vaak. Ook al was ze analfabeet, het is een zeer *“slimme”* en verbaal krachtige vrouw. Van mijn vader heb ik de gedrevenheid meegekregen. Ik geef niet snel op.’

Wonen je ouders nog in een sociale woning?

‘Mijn ouders zijn nadien eerst naar Knokke en dan naar Brugge verhuisd waar ze nog steeds in een sociale woning wonen. Ze vinden dat

fantastisch. Mijn vader is net als ik zeer on- handig. Omdat zijn sociale woning prima in orde is, hoeft hij zich daar geen zorgen over te maken.’

Is wonen in een sociale wijk veranderd tegenover vroeger?

‘Omdat men nu meer oog heeft voor de so- ciale mix is het minder stigmatiserend dan vroeger. Mensen met verschillende achter- gronden, een verschillende kleur en verschil- lende inkomens samenbrengen, zorgt voor een meer leefbare wijk.’

Heb je tips voor SHM's om de integratie te bevorderen?

‘In elk groot project moet je een plaats voor- zien waar huurders elkaar kunnen ontmoeten. Iemand kan die ruimte bijvoorbeeld gebrui- ken om een *“couscous-met-frietenavond”* te organiseren. Als die ruimte een deel is van het gebouw en mensen het ook zelf kunnen gebruiken om iets te organiseren, dan werkt dat drempelverlangend voor bijvoorbeeld een informatieve sessie van een huisves- tingsmaatschappij. Mijn tweede voorstel? Er wordt teveel onder de mat geveegd. Wees eerlijk en spreek de dingen uit. Dan kan je weer verder. Dat is ook het uitgangspunt in mijn voorstelling in het voormalig justitiepa- leis van Antwerpen *“De waarheidscommissie”*. Zo’n theatervoorstelling zorgt voor een inter- culturele dialoog, maar het principe van een waarheidscommissie werkt ook in de realiteit. Als je bijvoorbeeld op jaarbasis een forum zou voorzien waarbij de huurders zich tabeloos kunnen uitspreken, dan kan dat helend wer- ken. Laat mensen uitspreken wat ze van de anderen denken, welke irritaties er zijn. Uiter- aard werkt zo’n waarheidscommissie enkel via een commissie met een voorzitter die niet bestraffend optreedt en genoeg gezag heeft om onpartijdig boven de problemen te staan. Zorg voor een evenwaardige interculturele dialoog, dan heb je later minder problemen.’

Kom je nog in Blankenberge?

‘Ik heb daar onlangs samen met verschil- lende organisaties: Klein Verhaal, Woesh en Cultuurcentrum Casino van Blankenberge een sociaal artistiek project begeleid *“Het Paard van Troje”* in het gekende *“Het Witte Paard”*. Mensen konden deelnemen aan cir- cus- en theaterworkshops. We richtten ons tot mensen van diverse origine waarbij allicht ook mensen uit sociale woningen waren. Ook mensen met een sociale of een fysieke han- dicap namen deel aan dit project.’

Heb je ooit een project gedaan met sociale huurders? Ambities?

‘Mijn hele leven al laat ik me inspireren door de sociale kloof tussen mensen. En laat het nu net de bedoeling van sociale woningen zijn om die sociale breuk toch een beetje te dichten. Door mensen meer financiële adem- ruimte te geven en ze cultureel te emanci- peren, kunnen ze beter functioneren in de maatschappij. Daar geloof ik heel sterk in. Ik geloof niet in geforceerde projecten, maar als men mij *“via via”* zou vragen, dan zie ik een sociaal kunstproject met sociale huurders zeker zitten.’ Waarop Chokri het interview spontaan afsluit met een enthousiaste *“high five”*. ■

Meer info?

- De Theatervoorstelling *“De waarheidscommissie”* in het oud gerechtsgebouw van Antwerpen van 28/10 tot 1/11/16. www.dewaarheidscommissie.com.
- Boek *“Zoo humain, de Blijde Terug- keer van de Barbaar”* van Chokri Ben Chikha
- www.actionzoohumain.be



INHOUD DOSSIER

- 9** Maatschappelijk werk: 3 grote actiepijlers
16 Huurdersverenigingen ARHUU



Brigitte De Pauw, voorzitter BGHM.

DOSSIER Sociaal beleid in Brusselse sociale huisvesting

MAATSCHAPPELIJK WERK: DRIE GROTE ACTIEPIJLERS

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent veel armoede en een sterke etnische diversiteit. Voeg daarbij de problemen eigen aan een grootstad en het verbaast niet dat voor de sociale huurderspopulatie extra moet ingezet worden op maatschappelijke begeleiding. Bovendien is er in tegenstelling tot in Vlaanderen in Brussel geen inburgeringsplicht. Het voorbije decennium is dan ook sterk geïnvesteerd in de uitbouw van de sociale pijlers bij de OVM's⁽¹⁾ onder supervisie van de BGHM⁽²⁾. Door o.a. professioneel maatschappelijk werk en 21 projecten voor sociale cohesie werden probleemwijken aangepakt.

- (1) Openbare Vastgoedmaatschappijen
 (2) Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

TEKST: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH
FOTO'S: LAKENSE HAARD, MARC DETIFFE, SAMENLEVINGSOPBOUW BRUSSEL, BGHM

N et zoals in Vlaanderen is het maatschappelijk werk in de Brusselse sociale huisvesting erop gericht om de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren. Ook de relaties tussen de huurders onderling en tussen de huurder en de OVM's zijn een belangrijk aandachtspunt. 'De kerntaak van ons sociaal beleid is omkadering', vertelt Brigitte, voorzitter van de BGHM. 'Men mag nog zoveel maatregelen nemen, mensen hebben nood aan begeleiding. Je kan niet verwachten dat sociale huurders krachtig genoeg zijn om individueel bepaalde problemen aan te pakken. Als men van het stigma af wil dat sociale woningen getto's zijn met sociale problemen dan moeten we daar tegenin gaan door voldoende aandacht te hebben voor de problemen die zich stellen en door een gepast beleid uit te tekenen. Om ons doel te bereiken zetten we zowel in op individuele, collectieve als gemeenschappelijke begeleiding. Met resultaat.'

1. Individueel maatschappelijk werk

'Wij hebben twee systemen', verduidelijkt De Pauw. 'In het verleden hebben een aantal OVM's eigen sociaal assistenten aangeworven. Daarnaast kunnen Brusselse OVM's beroep doen op 59 sociaal assistenten die in dienst zijn van de vzw DMBSH (Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale

Huurders). Deze eerstelijns sociaal assistenten – gesubsidieerd door de BGHM – kunnen door OVM's op basis van hun specifieke noden ingezet worden. We overwegen om de toewijzing van maatschappelijk werkers per OVM vast te leggen, niet op basis van het aantal woningen, maar volgens de behoeften van de OVM. Maatschappijen met meer probleemwijken of een meer kwetsbaar publiek zouden dan meer maatschappelijk werkers in dienst hebben. Een maatschappelijk werker kan heel wat problemen voorkomen. Hij of zij kan bemiddelen bij bijvoorbeeld burenruzies of bij schulden.'

2. Collectief maatschappelijk werk

OVM's organiseren diverse activiteiten waarbij ze huurders zowel sociale activiteiten aanbieden als activiteiten om samen werk te maken van een probleem dat tijdens het individueel maatschappelijk werk is opgedoken (burenruzies, energiebesparing, sorteren van vuilnis, enz.). Samen met haar huurders gaat de OVM op zoek naar concrete oplossingen die indien mogelijk ook duurzaam zijn.

3. Gemeenschappelijk maatschappelijk werk: projecten sociale cohesie

De Pauw: 'De Projecten voor Sociale Cohesie, kortweg PSC-projecten, worden gesubsidieerd door de Brussels Hoofdstedelijke ►

‘Om ons doel te bereiken zetten we zowel in op individuele, collectieve als gemeenschappelijke begeleiding: met resultaat’

Regering. Ze ontstonden als reactie op het uitbreken van onlusten in een torengedebou met sociale woningen (eind 1999). De PSC-projecten staan in voor het opbouwwerk en worden opgestart in sociale woonwijken. Ze hebben als doel de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren en in het bijzonder de deelname aan het “wijkleven” te stimuleren. Met projecten sociale cohesie willen OVM’s vooral de probleemwijken aanpakken.’ PSC-projecten zijn samenwerkingsverbanden tussen een vzw voor maatschappelijke integratie (die het gemeenschappelijk maatschappelijk werk coördineert) en één of meer OVM’s. Soms is er ook een gemeente bij betrokken. Momenteel zijn er 21 PSC’s in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest actief. De PSC’s zorgen voor ontmoetingen tussen huurders onderling en tussen huurders en hun OVM, bijvoorbeeld door permanenties te voorzien of koffiemomenten te organiseren. Er vinden ook activiteiten plaats waar bij iedereen, ongeacht generatie of culturele oorsprong, van harte welkom is. Het initiatief is gericht op participatie en het aanscherpen van de burgerzin. Enkele voorbeelden zijn taal- en huiswerkklassen of projecten om mensen te begeleiden naar de arbeidsmarkt. ‘Het werkkader van het PSC-project wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen de plaatselijke partners en de OVM’, vertelt Stijn Beeckman, opbouwwerker bij Samenlevingsopbouw Brussel. ‘Deze overeenkomst legt



Individueel maatschappelijk werk.

Werk van onderuit

De Pauw: ‘Soms ontstaan projecten vanuit organisaties die noden vaststellen. Zij gaan dan op zoek naar partners. Het project Bi-loba bijvoorbeeld dat recent is opgestart in Schaarbeek is ontstaan vanuit een huisartsenpraktijk die samen met een vzw ervoor

de algemene en specifieke opdrachten, de omkadering, het actieterrein en de financieringsmodaliteiten vast. Erg belangrijk is het tussentijds overleg waarbij op de randvoorwaarden en de “plichten” van alle partners gewezen wordt.’

‘Maatschappijen met meer probleemwijken of een meer kwetsbaar publiek zouden meer maatschappelijk werkers in dienst moeten hebben’

zorgt dat oudere mensen in hun wijk blijven wonen. In samenwerking met sociale huisvesting is een mooi project ontstaan met woningen voor bejaarden, een ontmoetingsruimte en een dienstencentrum. Het resultaat is een opwaardering voor de wijk. Wat van onderuit ontstaat, is vaak veel succesvoller. Als je de dingen van bovenaf oplegt, kan je al eens naast de kwestie opereren.’

Welke omkadering werkt?

‘Er is de laatste 10 jaar veel veranderd’, aldus De Pauw. ‘De budgettaire injectie en het juist inzetten van middelen (zie actiepijlers) hebben hun vruchten afgeworpen. Waar er vroeger problemen waren, is de rust weergekeerd. Ondanks de recente terroristische aanslag in Brussel is de intolerantie globaal erg afgenomen. We zetten dan ook enorm in op begeleiding. Met resultaat. Ook merken we dat de grote concentraties van bepaalde groepen verminderen.’

Sociale mix

De Pauw: ‘We proberen zoveel mogelijk een sociale mix te bereiken. Als we nieuwe complexen bouwen, zorgen we naast sociale woningen ook voor middenklassewoningen. Die trekken een ander publiek aan. We voorzien in alle nieuwbouwprojecten ook woningen voor mensen met een beperkte mobiliteit. We verhogen de leefbaarheid van de wijk verder door in projecten faciliteiten te voorzien waardoor mensen van buiten het project aan het project participeren: een crèche, een sociaal restaurant of een dienstencentrum voor bejaarden. Wat we wél nog kunnen verbeteren is de spreiding van sociale woningen over de Brusselse gemeenten. Momenteel hebben we minder sociale woningen in de rijkere gemeenten dan in bijvoorbeeld de Stad Brussel. We streven naar een betere spreiding over het Brusselse gewest zodat niet één gemeente alles moet opvangen. Een sociaal objectief zoals in Vlaanderen zou een goede zaak zijn.’



Collectief maatschappelijk werk.

‘PSC-projecten stimuleren bewoners tot deelname aan het “wijkleven”

Krachtig beleid: verbinden en begeleiden

Essentieel is mensen omkadering geven, ervoor zorgen dat ze niet op een eiland leven, sociale huurders laten integreren in hun wijk. Zorg dat mensen beter samenwerken en elkaar kunnen ontmoeten.

De Pauw: ‘In de meeste grotere huisvestingsprojecten voorzien we gemeenschapszalen.

Dat zijn ontmoetingsruimtes waar mensen zelf dingen kunnen organiseren zodat ze meer sociaal contact hebben. Mensen die wat te klein wonen kunnen die ruimtes ook gebruiken voor verjaardagsfeestjes voor hun kinderen. Het is een fysieke ruimte waar de

► Lees verder op p.14.



Naaiatelier.

CASE PETERBOS: PROJECT VOOR SOCIALE COHESIE VERTROUWEN, DE SLEUTEL VOOR UITWISSELING EN DEELNAME AAN ACTIVITEITEN

Het Project voor Sociale Cohesie "Peterbos" is een samenwerkingsverband tussen De Anderlechtse Haard en Comensia (OVM's), de vzw Samenlevingsopbouw Brussel en het gemeentebestuur van Anderlecht. Het is opgericht in 2000 als ondersteuning voor zo'n 3000 sociale huurders in de sociale wijk Peterbospark. Het doel van het samenwerkingsverband is "sociale banden ontwikkelen of versterken, de communicatie tussen huurders onderling en tussen huurders en OVM's verbeteren en de participatie van bewoners alsook hun harmonieus samenleven stimuleren".

Wijkdiagnose als basis van PSC-werking
'Elke twee à drie jaar maken we een wijkdiagnose', zegt Stijn Beeckman, opbouwwerker bij Samenlevingsopbouw Brussel. 'Naast het verzamelen van statistische gegevens brengen we de belangrijkste signalen van de bewoners in kaart. Om ook mensen te bereiken die niet naar de vaste activiteiten komen, houden we portiekgesprekken. 's Ochtends bieden we dan in de inkomhal van het woonblok een kopje koffie aan. We vragen aan onze huurders wat hun belangrijkste bekommernissen zijn. Tijdens deze koffiemomenten gaan we ook op zoek naar potentiële vrijwilligers. De wijkdiagnose is een belangrijk document in het bepalen van de doelstellingen van het PSC.'

Vrouwenwerking: de vaste waarde
'De vrouwenwerking is een belangrijk onderdeel van het PSC. Het aanbod biedt een antwoord op problemen zoals taalverwerving en opvoedingsondersteuning en zet in op de persoonlijke ontwikkeling van vrouwen in Peterbos. De laagdrempeligheid en de nabijheid creëren vertrouwensbanden die helpen als er "moeilijkere" thema's aan bod komen waaronder werkloosheid, discriminatie of hun migratieverhaal. Momenteel zijn we bezig met een traject rond het creëren van een nieuwe basisvoorziening in Peterbos: een ontmoetingsruimte of "Café Rencontre". Dankzij de vrouwenwerking hebben we hierover erg vruchtbare workshops kunnen organiseren.

'Met projecten sociale cohesie willen OVM's vooral de probleemwijken aanpakken'

Met een maquette konden huurders hun noden in kaart brengen: zetels, tafels, een keuken, pc's,... zodat het hun persoonlijke plek wordt. Of daar later ook informatieve workshops kunnen plaatsvinden? Dat is zeker de bedoeling. We merken dat OVM's het vaak moeilijk hebben om bewoners naar "informatieve" activiteiten te krijgen. De opzet is vaak te formeel en te vaak top-down. De sleutel voor succes is vertrouwen. Vertrouwen opbouwen duurt enkele jaren en kan pas als mensen ook individueel ondersteund worden

door ondermeer taallessen of door opvoedingsondersteuning erkend worden in hun rol. Iets organiseren dat antwoord biedt op een concrete nood en hier een informatief moment aan koppelen, werkt vaak erg goed.'

Jeugdwerk voor jongeren van Maghrebijnse afkomst

Een groot deel van de jongeren in Peterbos zijn van Maghrebijnse afkomst. Samenlevingsopbouw zette voor hen in het kader van een preventieproject een voetbalclub

op. Deze voetbalwerking vormde de basis van een WMKJ (Werking Maatschappelijk Kwetsbare Jongeren).

Wijkkrant « Peterbos Info »

Via interviews schrijven partners over een bepaald thema of een activiteit. Ook bewoners schrijven of fotograferen voor "hun" krant die in alle brievenbussen "gepost" wordt. ▶

meer info:

www.samenlevingsopbouwbrussel.be



Voetbalwerking Peterbos.



Maak mensen zelfredzaam.

vzw's uit onze PSC-projecten mee voor de omkadering zorgen. Omdat we niet alles zelf kunnen doen, is samenwerking met vzw's onmisbaar. Iedereen heeft bovendien zijn core business. Waar wij vroeger vooral met de bakstenen begaan waren, groeit nu het besef dat de mensen die daar wonen zeer belangrijk zijn. Bakstenen en mensen verzoenen is essentieel. De kracht van de vzw's in de wijk is dat ze door hun aanwezigheid en het nauwe contact met de bewoners goed kunnen detecteren waar huurders nood aan hebben.'

Jaarlijks budget voor sociaal beleid

De Pauw: 'Voor de 11 adviesraden (zie p.16) krijgen we een budget van €330.000. Voor onze 21 projecten voor sociale cohesie hebben we €1.897.000 en voor onze sociale assistenten (bij de DMBSH) €3.247.000. Het extra budget voor een gericht sociaal beleid is een bewuste beleidskeuze. Twee decen-

nia geleden is die keuze gemaakt en daar is men jaar in jaar uit op blijven verderbouwen. Ook leefmilieu is een hot item. Dat zet zich ook door in sociale woningbouw. Vandaar dat elke nieuwe sociale woning een passiefwoning moet zijn.'

Resultaat van 20 jaar intensief sociaal beleid?

De Pauw: 'We hebben minder conflicten dan vroeger en komen ook veel minder vaak "negatief" in de pers. Permanent inzetten op sociale ondersteuning met de nodige budgetten is essentieel voor een blijvend resultaat. Onze sociale huurders zijn vaak kwetsbaar.

'Projecten voor sociale cohesie ontstaan organisch vanuit de bestaande behoeften van de bewoners'

Ze zijn vaak niet mondig genoeg om voor zichzelf op te komen. Mensen moeten zelfredzaam gemaakt worden. Daar worden ze sterker en gelukkiger van. Dat doe je stap voor stap, met vallen en opstaan. Cruciaal daarbij is om te kijken binnen de woonprojecten waar er problemen zijn en die problemen dan op te lossen met de juiste omkadering. Als je daar geen apart budget voor uittrekt, dan is dat bijna niet haalbaar. In de wijk Peterbos bijvoorbeeld (zie p.12-13), waar vooral hoogbouw primeert, hebben we heel wat projecten opgestart. Vele zijn specifiek op jongeren gericht. Hangjongeren zijn vaak een bron van ergernis en onvrede. Naast de aanleg van voetvalvelden hebben we intergenerationale initiatieven opgestart om mensen op een fijne manier met elkaar in contact te brengen.'

Vlotte verhuisbeweging dankzij tussenkomst van partnerprojecten voor sociale cohesie

'Doordat onze PSC-partners tijdens een activiteit over de verhuis praatten, konden onze bewoners zich op een ongedwongen en laagdrempelige manier vertrouwd maken met het gegeven.' Mariël Vander Ghinst, voormalig maatschappelijk directrice van De Schaarbeekse Haard.

Samengevat: Blijf sociale huurders ondersteunen, zorg voor voldoende begeleiding en maatschappelijk werkers. De bakstenen zijn belangrijk, maar nog belangrijker zijn de bewoners van onze sociale woningen. Heb respect en wees begaan met hun welzijn. Dit resulteert in meer solidariteit en wederzijds begrip.

Inspiratie nodig voor sociale projecten?

Op de website van de BGHM staan de PSC-projecten uitvoerig omschreven. www.slr.b.irisnet.be/de-bghm/opdrachten/de-sociale-begeleiding/projecten-voor-sociale-cohesie-1 ►

Sociale activiteiten in de wijk bevorderen het samenleven.



Een ARHUU is een participatie-instrument dat zorgt voor dialoog en de totstandkoming van gemeenschappelijke projecten.

HUURDERSVERENIGINGEN ARHUU: BEHOEFTE VAN HUURDERS DETECTEREN

Brussel telt elf inspraakorganen voor huurders. In een ARHUU-adviesraad zetelen door de sociale huurders zelf verkozen huurders die alle huurders van een OVM vertegenwoordigen. De Pauw: 'Huurdersverenigingen verdedigen de belangen van mensen die zelf de kracht niet hebben om zich te uiten. Zij weten wat er leeft en wat de gevoeligheden zijn. Hoewel het vroeger meer een klaagbarrak was, merk ik een gunstige evolutie. Als OVM's een aantal wensen inwilligen, geeft dat vertrouwen. Ik geloof sterk in overleg en in samenwerken. Ook al komen er negatieve punten naar boven, dankzij de huurdersverenigingen weet een OVM beter wat er leeft. Communiceren waarom iets wel of niet kan opgelost worden is een belangrijke basis

voor het goedvoelen van de bewoners. Ook al kost het tijd, geef mensen inspraak en je krijgt er gelukkigere huurders mee.'

De ARHUU krijgt informatie over alle projecten van de OVM en brengt advies uit vooraleer de OVM beslissingen neemt. Zo vormt de adviesraad de schakel tussen de huurders en de OVM. De ARHUU houdt zich niet met individuele huurdersproblemen bezig, maar regelt kwesties die een groep huurders of alle huurders aanbelangen. Voor de 11 adviesraden, onder supervisie van de BGHM, heeft de BGHM een budget van € 330.000 ter beschikking. De BGHM controleert deze adviesraden en ziet erop toe dat alles goed verloopt. ■

Meer info?

www.cocolobru.be en
www.slr.birisnet.be/een-sociale-woning-huren/rechten-en-plichten-van-de-huurder/conseils-de-locataires.

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

De Toren van Babel revisited

MAO

Ieder kent wel het bijbelse verhaal van de Toren van Babel: het uit hoogmoed geboren concept van de toren die tot aan de hemel moet reiken wordt door God gesaboteerd doordat hij ervoor zorgt dat de bouwers plots verschillende talen spreken. De ontstane communicatieproblemen zorgen ervoor dat het project nooit gerealiseerd geraakt.

Uiteraard kan men in het verhaal parallellen aantreffen met een heleboel hedendaagse situaties: in de internationale, de nationale en de gewestelijke politiek, bijvoorbeeld. Maar ook in het kleine wereldje van de sociale woningbouw vindt men wel wat gelijkenissen. In onze hoogbouw (en in onze laagbouw) wonen mensen die elkaars taal niet spreken. Dat is niet bepaald bevorderlijk voor het concept van het vreedzaam samenleven dat essentieel is voor het sociale gebeuren dat leven in een appartementsgebouw nu eenmaal is.

Het is vaak al moeilijk genoeg om het samenleven onder enkel Nederlandstaligen te laten functioneren zoals het hoort – denk maar aan het Vlaams parlement – maar het wordt wel een hele klus als er nog een Babylonische spraakverwar- ring wordt tussengeklutst. Dat er her en der een accentje tussen zit, vormt geen probleem: perfectie is immers

niet van deze wereld. Zo is een *“AlgemeenBeschaafdAantwaarps-spreker”* in Vlaanderen universeel verstaanbaar, al zorgt het accentje buiten de havenmetropool al eens voor onaanvaardbaar hoge bloeddrukdata.

De sector is voorstander van maatregelen die ervoor zorgen dat bewoners zich verstaanbaar kunnen maken, waarbij de promotie van de kennis van het Nederlands de enige keuze is. Welke maatregelen dat moeten zijn, dat is een ander paar mouwen. Bovendien heeft zowat iedereen daar een andere mening over. Zo kan men zich de vraag stellen of de noodzaak tot het leren van Nederlands enkel aan socialewoningbewoners opgelegd moet worden, maar niet aan pakweg de schatrijke Japanse zakenbankier in zijn villa in Tervuren. Nochtans mag men van een MBA verwachten dat hij makkelijker een vreemde taal leert dan een yakherder uit de steppen van Kazachstan. Over het doel is quasi iedereen het eens: over de middelen om het te bereiken durft men nogal eens van mening verschillen.

Het deed ons dan ook deugd dat in de memorie van toelichting van de decreetswijziging betreffende dit onderwerp vrij uitgebreid geciteerd werd uit onze interne nota ter zake. We hopen

dan ook dat dit een eerste aanzet is om onze standpunten vaker te laten doorsijpelen in het uitgestippelde beleid.

Jammer dat er verklaard werd dat wij de vragende partij zijn voor de opgenomen dwingende maatregelen ter zake: dat was op zijn minst een Hineininterpretierung waarbij de auteurs van de nota hun wensen voor werkelijkheid namen. Zelfs in dezelfde taal kunnen er dus nog misverstanden ontstaan – denk maar aan het Vlaamse parlement... ■



HUDIG FINANCIERINGSSYSTEEM FS3 KRAAKT IN ZIJN VOEGEN

Structurele bijsturing nodig om stabiele financiële toekomst te garanderen

De sociale huisvestingssector vraagt dringend een bijsturing van de financiering om vanuit een solide basis verder vorm te kunnen blijven geven aan de vele uitdagingen op het vlak van nieuwbouw – waar de woonbehoefte in Vlaanderen nog nooit zo groot was – en renovatie. De consolidatie van de VMSW binnen de Vlaamse begroting biedt zeker mogelijkheden om opnieuw een frontale financiering – met minder risico op verkeerde inschattingen – te overwegen of om te werken met een subjectsubsidie voor de huurder en marktconforme huurprijzen, zoals VVH in haar memorandum in 2014 heeft voorgesteld.

TEKST: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH
FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Recent verscheen een artikel over uithuiszettingen door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) op basis van de uitgebreide bevraging die VVH deed rond opgestarte procedures en effectieve uithuiszettingen in 2014 en 2015. Daarbij werd ook gepolst naar de achterliggende redenen⁽¹⁾. Twee vaststellingen sprongen in het oog: enerzijds is het aantal uithuiszettingen door SHM's veel beperkter dan op de private markt en anderzijds wordt het merendeel van de procedures louter opgestart omwille van huurachterstal. De opstart van procedures op basis van andere redenen is veel beperkter, maar deze leiden wel vaker tot een effectieve uithuiszetting. Dit lijkt te suggereren dat deze procedures niet lichtzinnig worden ingezet.

Spanningsveld rond uithuiszetting

Het concrete uithuiszettingsdossier illustreert zeer goed het spanningsveld binnen onze sector. Enerzijds is er de terechte focus op het beperken van huurachterstal, ook en vooral binnen het kader van de financiële leefbaarheid van de SHM, anderzijds is er de terechte focus op de preventie van uithuiszettingen. Niet toevallig zijn deze allebei een doelstelling van de prestatiebeoordeling van onze sector. Maar dat er een zeker conflict tussen beide bestaat, is ontegensprekelijk.

Spanningsveld als breuklijn door gehele sector

Datzelfde conflict veroorzaakt een breuklijn door heel onze sector. Aan de ene kant verwacht de Vlaamse overheid terecht zeer veel

van de Vlaamse sociale woonsector. Lees er bij gelegenheid het prestatiebeoordelings-draaiboek maar eens op na. Aan de andere kant moet sociale huisvesting gefinancierd worden binnen de eigen inkomsten. Dat is zo op micro- én op macroniveau. De onderlinge verwevenheid – en contradictie – uit zich op vele vlakken. Zoals gezegd moeten we inzetten op de preventie van uithuiszetting, maar worden we afgerekend op huurachterstal. We moeten inzetten op duurzame woningen, maar worden beoordeeld op een zo laag mogelijke bouwkost. We moeten inzetten op de uitbouw van een sociale dienst, maar worden afgerekend op de personeelskost. Deze schijnbare contradictie speelt in de hele sector: we moeten inzetten op kwaliteitsvolle en betaalbare woningen met een eerlijke toegang voor iedereen, maar we moeten dat financieren met beperkte huurinkomsten. Uiteraard is dat de essentie van het publieke doel van sociaal wonen, maar vergis u niet, het systeem staat volledig op zich.

Tussenkost in leninglast van SHM's

De tegemoetkoming in de huurprijs of de overheidssubsidie voor huurders van een sociale woning, die recent berekend werd op gemiddeld 260 euro per maand⁽²⁾, is een theoretische benadering. Dit is de 'korting' op de marktprijs die de huurder 'krijgt' en dus minder betaalt aan de SHM. Het is geen directe tegemoetkoming aan die huurder of een subjectsubsidie. Het systeem wordt traditioneel in Vlaanderen gefinancierd door een tussenkost in de financiering van nieuwe woningen of een objectsubsidie. Meer specifiek gebeurt dit via een tussenkost in de leninglast gespreid over 33 jaar. Deze aanpak zorgt ervoor dat er op lange termijn een inschatting moet worden gemaakt van de kostprijs voor de ontwikkeling van nieuwe woningen, de renovatie van bestaande en de personeels- en werkingskost die het beheer en de verhuur van deze woningen aan

de ene kant en de huurinkomsten aan de andere kant. De Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) is louter gericht op het wegwerken van frappant lage huurinkomsten van individuele maatschappijen, en hoegenaamd geen globaal sluitstuk van de financiering. Met een totale uitgave voor de GSC van nog geen 4 miljoen euro zou dat ook nogal moeilijk zijn.

Financiering FS3: nood aan bijsturing

Het grote probleem is dat de inschattingen die aan de basis liggen van financieringsystemen op zo'n lange termijn onzeker zijn. Ze moeten dan ook regelmatig bijgestuurd worden. Vandaar dat we van frontale subsidies naar een nieuwe financieringssysteem met tussenkomsten in de leningslast zijn geëvolueerd, en dan naar een tweede systeem (NFS2), en naar een derde (FS3)... De parameters die aan de grondslag lagen van de huidige financiering FS3 blijken ondanks een zeer gedegen simulatie vandaag verkeerd ingeschat. Niemand heeft een glazen bol, dat kan gebeuren. Maar het wordt tijd dat we dat onder ogen zien en bijsturen.

1. Geen indexering van inkomsten

Concreet wringt het schoentje vooral aan inkomstenkant. De uitgaven – de kost voor renovatie en nieuwbouw, werkingskost,... – blijven binnen de marges, en gaan er zelfs vaak onder, ondanks het spanningsveld op vele vlakken dat we hoger schetsten. De evolutie van de inkomsten bleek echter niet correct ingeschat te zijn en hierdoor bevindt de sector zich op een hellend vlak richting structurele tekorten. FS3 gaat op projectniveau uit van een stijging van de huurinkomsten met 2% per jaar, vooral als gevolg van indexering. Het is een open deur intrappen om te stellen dat we die stijging de afgelopen jaren niet gekend hebben. Dit zo ontstane "gat" wordt nooit meer gedicht.

2. Dalende inkomsten van huurders

Daarnaast baseert FS3 zich op een gemiddelde huurprijs. Bij nieuwe verhuringen blijkt die echter – ondanks de hogere marktwaardes als basis – lager uit te vallen zo blijkt uit een bevraging van VVH. De inkomsten van onze huurders dalen duidelijk. Bijgevolg daalt ook de gemiddelde huurprijs.

3. Renovatienood

Tenslotte is globaal gezien ook de grote renovatienood te weinig mee in rekening gebracht. Het bestaand patrimonium zorgt na verloop van tijd voor een positieve balans, maar door de ingrijpende en de noodzakelijke renovatiegolf in onze sector ontstaat ook daar een onevenwicht.

Bijsturing financiering voor zekere toekomst

Door efficiëntiewinsten in kostenbeheersing, denken we ondermeer aan de succesvolle groepsaankopen in de sector, blijft het probleem momenteel nog onder de oppervlakte. Maar beleid is ook en vooral naar de toekomst kijken. We moeten ervoor zorgen dat de volgende generatie niet opgezadeld wordt met een dreigend failliet van de sociale woonsector. Nu kan bijsturen nog en kunnen we nog uitgaan van de kracht van onze sector. Als we financieel nog verder afglijden kunnen we enkel nog hopen op een laatste strohalp om ons aan vast te grijpen... En gras groeit niet door er aan te trekken. ■

⁽¹⁾ B. MALLANTS, Uithuiszettingen door sociale huisvestingsmaatschappijen: focus op preventie, in *De gids op maatschappelijk gebied*, september 2016.

⁽²⁾ K. HEYLEN, Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2013, *Steunpunt Wonen*, Leuven, 2016.



Algemene vergadering VLEM.



Koen Spitaels, VMSW.



Algemene Vergadering VLEM

Op 20 juni organiseerde VLEM haar jaarlijkse algemene vergadering in Sint-Niklaas. 21 leden waren aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd. Na de toelichting van het jaarverslag 2015 keurde de vergadering de rekeningen over het boekjaar 2015 en de begroting 2016 goed. Tenslotte zette VLEM tijdens het officiële gedeelte haar voorzitter Marc Olivier in de bloemetjes die vanaf 1 september 2016 wordt opgevolgd door Daniël Vanpoucke. Tijdens het inhoudelijke gedeelte gaf Koen Spitaels, afdelingshoofd Projectrealisatie bij de VMSW een interessante uiteenzetting over 'De voordelen van het werken met een bouwteam en design & build'. Daarover meer in het winternummer van Fundamenten.

Voorzitterschap VLEM: Marc Olivier draagt de fakkel over aan Daniël Vanpoucke

Nieuwe VLEM-voorzitter: Daniël Vanpoucke


Op 4 juli 2016 stelde de raad van bestuur van VLEM Daniel Vanpoucke aan als nieuwe voorzitter per 1 september 2016. Vanpoucke is sinds 26 februari 2013 voorzitter van SHM De Mandel uit Roeselare. Tot eind 2005 was hij voorzitter van de koopmaatschappij "Huisvestingsmaatschappij voor Midden-West-Vlaanderen" in Roeselare. De HMWV fuseerde in oktober 2005 met De Mandel. Vanpoucke werd de nieuwe voorzitter. Daniël Vanpoucke was ook burgemeester van Meulebeke (1985-2012). In 2012 besliste hij om zich geen kandidaat meer te stellen voor het burgemeesterschap. Ook buiten zijn gemeente was hij politiek actief. Van 1988 tot 1991 was Vanpoucke actief als provincieraadslid. Van 1994 tot 2003 was hij federaal volksvertegenwoordiger, maar hij besliste daarna geen kandidaat meer te zijn bij de parlementsverkiezingen. Patrick Vercruysse, directeur IJzer & Zee over de nieuwe voorzitter: 'Daniel is een sociaal bewogen persoon. Hij staat altijd open voor overleg en dialoog. Als burgemeester had hij een groot dienstbetoon. Daniel kiest bij een conflict steeds de weg van het overleg.'



Terugblik op erevoorzitter van VLEM: Marc Olivier

Marc Olivier werd in 1985 voorzitter van de Kortrijkse SHM Eigen Erf en Huis. (huidige naam De Zuid-West-Vlaamse SHM). Hij stond mee aan de wieg van VLEM op 12 februari 1988.



Op 7 mei 1993 werd hij op de algemene vergadering van VLEM aangesteld tot voorzitter in opvolging van Dries Claeys. Als voorzitter van de raad van bestuur gaf hij iedere bestuurder de kans om zijn of haar visie naar voor te brengen. Hij was een voorzitter met een groot netwerk en was niet te beroerd om vele malen naar Brussel te trekken om de belangen van de sector te gaan bepleiten. Hij stond altijd open voor dialoog, maar kon zich ook neerleggen bij het standpunt van de meerderheid. Het kwam niet op een vergadering meer of minder om hetzij bij gemeentebesturen, de VMSW of de opeenvolgende kabinetten het belang van de sociale huisvesting te gaan bespreken. Als Vlaams parlementair heeft hij ook steeds de belangen van de koopsector verdedigd. 

TEKST: PATRICK VERCRUYSE, DIRECTEUR IJZER & ZEE

FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

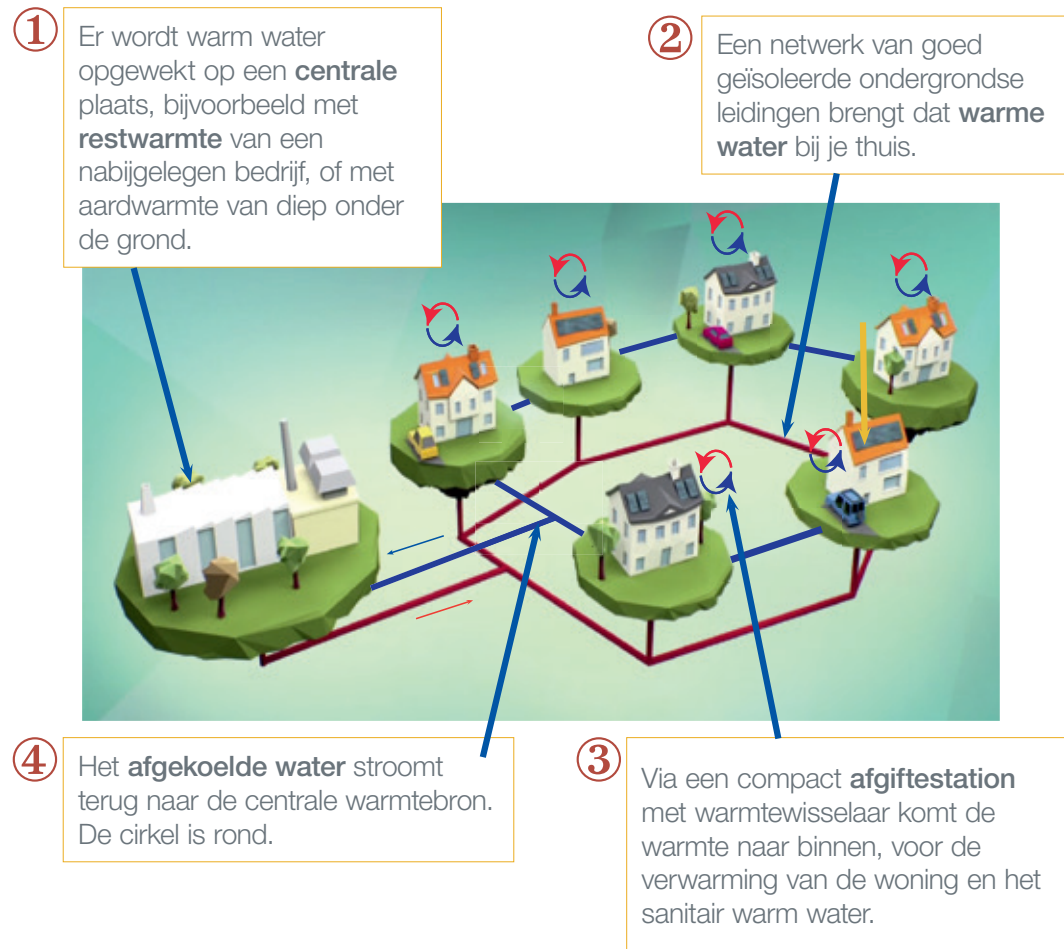
SOCIALE WONINGEN AANSLUITEN OP EEN WARMTENET: EEN GOEDE EN DUURZAME OPLOSSING

Vijf vragen over warmtenetten

1

Wat is een warmtenet?

Een warmtenet is een leidingstelsel dat toelaat om thermische energie (meestal onder de vorm van warm water) te transporteren van locaties met een warmteaanbod naar locaties met een warmtevraag. De opgewekte warmte dient zowel voor de verwarming als voor de productie van sanitair warm water. Een aparte centrale genereert de warmte. De verdeling gebeurt via ondergrondse leidingen waar het warme water – met een temperatuur lager dan 100 °C – door stroomt. Een aanvoerleiding zorgt voor de warmtetoevoer. De zogenaamde terugvoerleiding brengt het afgekoelde verwarmingswater terug naar de warmtecentrale. Een warmtewisselaar regelt de warmteoverdracht van het warmtenet naar een aangesloten gebouw.



2

Waarom is een warmtenet een goede keuze?

Restwarmte uit industriële activiteit(en) komt nog al te vaak onbenut in de atmosfeer terecht. Via een warmtenet kan deze energie op een duurzame manier (her)gebruikt worden. Industriële energie en/of aardwarmte wordt zo maximaal benut. Deze technologie kan zo een belangrijke rol spelen in de verduurzaming van onze energievoorziening. Dat sluit perfect aan bij de ambitie van de lokale besturen om tegen 2050 CO₂-neutraliteit na te streven. Het terugdringen van de (schadelijke) uitstoot heeft bovendien een positieve invloed op de leefbaarheid.

3

Zijn er praktische gevolgen voor de (eind)gebruiker?

Voor de gebruikers verandert er eigenlijk niet zo heel veel in vergelijking met het gebruik van een traditionele verwarmingsketel. Iedere gebruiker kan individueel de temperatuur regelen en hij of zij beschikt over een eigen energiemeter. De warmte wordt op dezelfde manier als bij elektriciteit en aardgas afgerekend. De beheerders van het warmtenet zorgen bovendien voor de nodige ondersteuning en bewaking, 24 op 24. Zij blijven steeds nauw betrokken en waken over de optimale werking van het warmtenet.

4

Wat zijn de voordelen voor de gebruiker van het warmtenet?

Een warmtenet biedt de klant zorgeloze, comfortabele én duurzame warmte. Een verwarmingsketel is bijvoorbeeld niet meer nodig. Bovendien is de individuele 'afleverset' compact, energiezuinig en onder-

houdsvriendelijk. Een stookketel, mazout-tank, schoorsteen of rookkanaal is niet langer nodig.

Het systeem is daarnaast ook zeer efficiënt: het warme water – voor verwarming of sanitair water – is altijd meteen beschikbaar. Via continue monitoring worden storingen bijzonder snel verholpen zodat de klant kan rekenen op 'zekerheid van levering'. Kortom: méér comfort én de garantie voor de klant dat hij een positieve en duurzame bijdrage levert aan het milieu.

5

Warmtenetten en sociale woningbouw: een goede match?

Sociale huisvestingsmaatschappijen realiseren vaak grote(re) projecten, zowel nieuwbouw als renovatie. In de noodzakelijke omslag naar energiezuinig wonen, hebben ze dus potentieel een belangrijke sleutel in handen. Sociale woningen aansluiten op een warmtenet kan een goede en duurzame oplossing zijn. De wetgeving legt de sociale huisvestingsmaatschappijen bijvoorbeeld de verplichting op om elke warmtelevering correct te meten met een calorimeter. Een woning die is aangesloten op een warmtenet voldoet meteen aan die voorwaarde. De 'afleverset' in de woning beschikt namelijk over een elektronische meter die van op afstand uitgelezen kan worden. De warmtenet-technologie kan dus vast en zeker een rol spelen in de sociale woningbouw. ■

Peggy Sels, communicatie Infrax

warmte@vlaanderen: samen sterk

Eandis en Infrax bereiden zich voor om hun krachten te bundelen via een gezamenlijk warmtebedrijf *warmte@vlaanderen*. De netbeheerders willen op deze manier de ontwikkeling van warmtenetten in Vlaanderen een extra stimulans geven en bijdragen om het potentieel van deze energie-efficiënte technologie te maximaliseren.

Betaald educatief verlof voor werknemers in de privésector

Een werknemer in de privé-sector (waartoe ook de SHM's behoren) heeft recht op betaald educatief verlof. Dat betekent dat als hij of zij een bepaalde opleiding volgt, op het werk afwezig mag zijn met behoud van zijn of haar loon. Nadat de werknemer de opleiding heeft afgerond, kan de werkgever, onder bepaalde voorwaarden, een forfaitair bedrag terugbetaald krijgen als compensatie.

Voor wie?

Om recht te hebben op betaald educatief verlof, moet de werknemer:

- in het Vlaams Gewest werken. Dat kan bijvoorbeeld ook in een vestiging in het Vlaams Gewest zijn van een bedrijf waarvan de hoofdzetel in een ander gewest ligt;
- een erkende opleiding volgen en de lessen daadwerkelijk bijwonen (voor examencommissie en examencontract is geen aanwezigheid in de lessen vereist);
- in de privésector of als contractueel voor een autonoom overheidsbedrijf (Proximus, bpost, Belgocontrol) werken;
- voltijds of deeltijds werken. Let op: niet alle deeltijdse werknemers hebben recht op educatief verlof (zie de tabel hier-naast).

Recht op betaald educatief verlof voor een werknemer in de privésector		
tewerkstelling	beroepsopleiding	algemene opleiding
werkt voltijds	ja	ja
werkt deeltijds ⁽¹⁾ met vast uurrooster min. 4/5 ^{de}	ja (proportioneel)	ja (proportioneel)
werkt deeltijds tussen 1/2 ^{de} en 4/5 ^{de}	ja (proportioneel), maar alleen voor beroepsopleidingen waarbij minstens één lesuur samenvalt met de werkuren	nee
werkt deeltijds met variabel uurrooster ⁽²⁾	ja (proportioneel)	ja (proportioneel)

(1) Deeltijdse werknemers (werknemers die gebruikmaken van tijdskrediet, ouderschapsverlof of loopbaanonderbreking) moeten aan de voorwaarden van deeltijdse werknemers voldoen om recht te kunnen hebben op betaald educatief verlof. Hun recht op educatief verlof wordt proportioneel berekend op basis van hun feitelijke tewerkstelling.

(2) Een variabel uurrooster betekent dat de arbeidsuren niet van tevoren gekend zijn: de te presteren uren worden meegedeeld via een werkrooster, maar over een bepaalde periode wordt de gemiddelde wekelijkse arbeidsduur wel gerespecteerd. Let op: een cyclisch wekkerend uurrooster is een vast uurrooster.

Welke opleidingen?

Twee soorten opleidingen geven recht op betaald educatief verlof:

1. beroepsopleidingen: een brede waaier van technische en professionele opleidingen;
2. algemene opleidingen: opleidingen die bedoeld zijn voor vakbondsmensen of leden van jeugd- of volwassenenorganisaties.

De gevolgde opleiding (minimaal 32 uren/jaar) hoeft niet noodzakelijk verband te houden met het uitgeoefend beroep.

Hoeveel uren betaald educatief verlof?

Betaald educatief verlof geeft recht op verlof om bijvoorbeeld te studeren of huistaken te maken of verlof om de lessen bij te wonen als de lesuren met de werkuren samenvallen. Het maximale aantal verlofuren per jaar hangt af van het soort opleiding.

Procedure

Formaliteiten voor de werknemer

- Controleer of de opleiding recht geeft op educatief verlof. De instelling bezorgt in dat geval een 'getuigschrift van regelmatige inschrijving' voor educatief verlof.
- Licht via dat getuigschrift uw werkgever in (voor 31 oktober van het school- of academiejaar). Bent u pas na 31 oktober ingeschreven of verandert u van werkgever in de

loop van het school- of academiejaar, dan moet u uw werkgever inlichten binnen 15 dagen na de inschrijving of de verandering van werkgever. Zodra u uw werkgever hebt ingelicht, bent u beschermd tegen ontslag. Die bescherming duurt tot het einde van uw opleiding.

- Overleg met uw werkgever over het tijdstip waarop u uw dagen en uw uren educatief verlof zult opnemen. De werkgever kan u het educatief verlof niet weigeren, maar hij moet wel akkoord gaan met de planning ervan.
- Tijdens uw betaald educatief verlof levert u het bewijs dat u de opleiding volgt. U doet dat door hem de originele driemaandelijke 'getuigschriften van nauwgezetheid' te bezorgen.

Formaliteiten voor de werkgever

Als werkgever kunt u jaarlijks een forfaitaire terugbetaling krijgen van de uren betaald educatief verlof die uw werknemers hebben opgenomen. Daarvoor dient u per schooljaar een aanvraag in die al het educatief verlof van uw werknemers dat zij hebben opgenomen in dat schooljaar (van 1/9 t.e.m. 3/8 van het jaar erop) bundelt. Voor de aanvraag vult u twee formulieren in: 1/een enkele aangifte van schuldvordering voor alle betrokken werknemers, 2/een individuele steekkaart per werknemer waar u de vereiste attesten bijvoegt. Als werkgever kunt u de aanvraag tot terugbetaling ten vroegste na het einde van het schooljaar indienen. De dossiers van het schooljaar 2015-2016 moeten ten laatste op 31 december 2016 worden ingediend.

Bedrag

De werkgever ontvangt per goedgekeurd uur betaald educatief verlof een forfaitair bedrag van €21,30 per uur. De betalingen gebeuren in het kalenderjaar dat volgt op het einde van het betrokken schooljaar.

Meer weten?

De brochure 'Wegwijs in het betaald educatief verlof' kan geraadpleegd worden op de website van vlaanderen.be: www.vlaanderen.be/nl/werk/opleiding/betaald-educatief-verlof-voor-werknemers-de-privesector#publicaties 

Elke Verstrepen, juridisch stafmedewerker VVH





BART TOMMELEIN, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

‘Mijn ultieme wens is dat alle sociale woningen lage energiewoningen worden’

Begin mei 2016 volgde Bart Tommelein Annemie Turtelboom op als Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie. De onverwachte wissel kwam er na aanhoudende discussies over de Vlaamse energieheffing of “Turteltaks”. Fundamenten praat met minister Tommelein over zijn visie op het betaalbaar houden van de energiefactuur voor sociale huurders.

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

Kunt u de Vlaamse energieheffing, beter bekend als de “Turteltaks”, nog even uitleggen? ‘Vorige regeringen hebben beslist om hernieuwbare energie te ondersteunen met groenestroomcertificaten. Door het grote succes van die certificaten en door het te laat verminderen van de steun, ontstond er echter een grote schuldenput. Mijn voorganger, Annemie

Turtelboom, heeft ervoor gekozen om de schuldenput te dempen en toekomstige investeringen in hernieuwbare energie mogelijk te maken via een energieheffing waaraan we allemaal bijdragen.’

Wat is het effect van de Vlaamse energieheffing voor sociale huurders?

‘De energieheffing heeft geen effect op het sociaal tarief. De bepaling van dat tarief is trouwens een federale bevoegdheid, geen Vlaamse. Er zijn wel verschillende categorieën ingevoerd om de hoogte van de energieheffing te differentiëren. Zo is er ook een sociale categorie. 280.000 gezinnen die er recht op hebben, betalen een energieheffing van slechts €25 per jaar, of minder dan een halve euro per week, in plaats van €100 per jaar (net geen €2 per week).’

Hoe vermijdt u dat de energieheffing onevenredig zwaar gaat wegen op appartementsbewoners?

‘De energieheffing wordt berekend per afnamepunt. Ik plan geen aanpassingen voor de gemeenschappelijke delen van appartementen of sociale wooncomplexen. Bij appartementsgebouwen met minder dan zes tot acht units, is de verlichting van de traphal overigens vaak geschakeld op één of verschil-►

lende appartementen. Er is meestal pas een gemeenschappelijke teller vanaf een bepaald aantal units en als er bijvoorbeeld ook een lift aanwezig is. De energieheffing voor een gemeenschappelijk afnamepunt wordt dus vaak gedeeld door verschillende gezinnen.'

sociale huurders in aanmerking voor volgen- de maatregelen: 1/ kortingbon van €150 voor een energiezuinige koelkast of wasmachine, 2/ premie van €800 voor een condensatieketel, 3/ 50% bonus op de energiepremies via de netbeheerders, 4/ energiescan, 5/ sociale

woningen energiezuiniger te maken. Eerst en vooral zetten we in op *"minder verbruiken"*, want de goedkoopste kilowattuur is nog steeds de kilowattuur die we niet verbruiken. Daarnaast grijpen we ook zo snel mogelijk in wanneer de energierekeningen niet betaald

'In het Klimaatfonds is er €80 miljoen vrijgemaakt voor sociale woningen. Mijn collegaminister Liesbeth Homans, bevoegd voor Wonen, zal bepalen waarvoor we die middelen exact inzetten'

Welke maatregelen heeft u getroffen om de neveneffecten van de Vlaamse energieheffing weg te werken?

'In de jaren '70 werd elektrische verwarming aangemoedigd. Heel wat oudere huizen zijn hier dus mee uitgerust. Bij de invoering van de energieheffing werden heel wat Vlamingen met elektrische verwarming onredelijk gestraft: ze vielen al snel in de categorie van €770 per jaar. Daarom heb ik de categorieën van de energieheffing aangepast. Iedereen die tussen 10 en 25MWh verbruikt, betaalt nu €290 per jaar. Voor wie tussen 20 en 25MWh verbruikt betekent dit een vermindering van €480. Voor alle duidelijkheid, wie recht heeft op het sociaal tarief betaalt jaarlijks €25, om het even of hij of zij nu 5 of 25 MWh verbruikt.'

Welke energieondersteunende maatregelen zijn er momenteel voor sociale huurders?

'Sociale huurders die een woning met een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie op aardgas huren bij een sociale huisvestingsmaatschappij, hebben recht op het sociaal tarief. Verder komt deze categorie van

dakisolatie (enkel voor private huurders) en 6/ energielening aan 0%.'

De energiefactuur wordt betaald door de eindgebruiker. Hoe kunt u de meerkosten voor de installatie van energiezuinige installaties draagbaar maken voor SHM's?

'Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten blijven investeren in hun patrimonium. Als zij ervoor zorgen dat de woningen energiezuinig zijn, dan blijft de energiefactuur draaglijk voor de huurders. In het kader van de besteding van de klimaatmiddelen is er €80 miljoen vrijgemaakt voor sociale woningen. Mijn collega-minister Liesbeth Homans, bevoegd voor wonen, zal bepalen waarvoor we die middelen exact inzetten.'

Hoe kunnen SHM's de energiefactuur betaalbaar houden voor hun sociale huurders?

'We hebben in Vlaanderen voor het eerst een energiearmoedepan opgemaakt dat het probleem aan de bron aanpakt. Met de middelen uit het Klimaatfonds zullen we investeren om

worden, om een volledige afsluiting te voorkomen en vooral ook om een opstapeling van schulden te vermijden.'

U promoot minder energie verbruiken en investeren in hernieuwbare energie. Hoe ziet u dat toepasbaar voor sociaal wonen?

'Er zijn heel wat middelen van het Klimaatfonds beschikbaar. Die moeten we als Vlaamse regering juist inzetten. In de eerste plaats zullen we investeren in energiezuinigere gebouwen. Ik vind dat we ook op sociale woningen best zonnepanelen leggen. Ik zal daarover overleggen met mijn collega-minister Liesbeth Homans om dit samen aan te pakken.'

U gaat alle Vlaamse daken onderzoeken of er zonnepanelen op passen. Waar dat niet mogelijk of wenselijk is, wilt u eigenaars aanmoedigen om te investeren in de panelen van anderen. Hoe ziet u dat voor sociale woningen?

'Mijn zonneplan werd goedgekeurd op de ministerraad en de zonnekaart zal eind dit



'Via een derdepartijfinanciering zouden we het plaatsen van zonnepanelen op sociale woningen kunnen financieren'

jaar operationeel zijn. Je zal in één oogopslag kunnen zien of jouw dak geschikt is om zonnepanelen op te plaatsen. We onderzoeken, rekening houdend met het specifieke karakter en de financiering van sociale woningen, hoe we het plaatsen van zonnepanelen ook daar mogelijk kunnen maken. Dit kan bijvoor-

beeld via een systeem van derdepartijfinanciering. Hierbij leent een 'derde' het bedrag voor de investering én garandeert die speler dat de investering genoeg zal opbrengen om de lening af te betalen. Een dergelijk bedrijf wordt een ESCO genoemd, een Energy Service Company. We voelen de bereidheid op

de markt en zijn volop aan het bekijken hoe we de drempels kunnen wegwerken om dit mogelijk te maken.' ►

Wordt er niet teveel nadruk gelegd op het opwekken van energie? Moet er niet meer aandacht zijn voor het beperken van het energieverbruik?

'Zoals al eerder gezegd, begint alles bij minder energieverbruik. Energie is veel te kostbaar om te verspillen. Daarom moeten we in de eerste plaats inzetten op renovatie: dubbele beglazing, isolatie van daken, muren en vloeren, energiezuinige toestellen,... Wie wil gebruikmaken van de energielening om zonnepanelen te plaatsen, kan dat alleen als zijn of haar dak voldoende geïsoleerd is. Die energiebesparende investering is mogelijk met diezelfde energielening. De meest groene energie is de energie die we niet verbruiken. Het is een én-én verhaal. Energie besparen én zorgen dat onze energie hernieuwbaar is.'

Hebt u nog een wens voor de sociale huursector? Een ultieme tip, een ultieme energiemaatregel?

'Mijn ultieme wens is dat alle sociale woningen lage energiewoningen worden. Dat is de enige manier om de energiefactuur van sociale huurders beheersbaar te houden. Het is ontzettend belangrijk dat we allemaal samen inzetten op minder en duurzamer energieverbruik. Niet alleen voor onszelf, maar ook voor de toekomst van onze kinderen en kleinkinderen.'

'We zouden op sociale woningen best zonnepanelen leggen. Ik zal daarover overleggen met mijn collega-minister Liesbeth Homans om dit samen aan te pakken'

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

*Bespaar op energie,
niet op comfort en design*

deceuninck



www.deceuninck.be

Zendow#neo Standaard/Premium Ramen & deuren

LINKTRUSION
by deceuninck

innovation ecology design
Building a sustainable home



Evaluatie Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) voor een meer transparante en vereenvoudigde regelgeving

VVH deed in het verleden bij haar leden verschillende meer algemene bevestigingen over het Kaderbesluit Sociale Huur. De gedetailleerde artikelsgewijze bevestiging van april 2016 had als doel concrete problemen en suggesties voor vereenvoudiging en aanpassing op te lijsten. Alle leden ontvingen een Excel-document met de integrale tekst van het KSH en bijlage 3. Voor elk van de artikels konden de SHM's eventuele problemen en suggesties voor vereenvoudiging en aanpassing aangeven. Het resultaat was indrukwekkend. VVH ontving bijna 60 pagina's met opmerkingen en voorstellen. Tijdens twee overlegmomenten, op 29 juni en 31 augustus, besprak VVH samen met directeurs en medewerkers van SHM's de resultaten van de bevestiging. De bevindingen zullen worden overgemaakt aan het kabinet van de minister van Wonen.

Tekst: SVEN VAN ELST, STAFMEDEWERKER VVH

Foto: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Studiedag ASBEST op 24 november

In het verleden werd asbest heel vaak gebruikt in de bouwsector. Het is echter een bijzonder schadelijke stof. Al enkele decennia is het verboden om nog asbest te gebruiken. Toch is er nog heel wat asbest aanwezig in onze leefomgeving. Op 24 november 2016 organiseert het Technisch Forum van VVH voor haar leden een studiedag over dit thema. Dit gebeurt in samenwerking met Provikmo, de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij en de Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg. Meer informatie volgt

TAKENPAKKET: HERSTEL EN ONDERHOUD IN ALGEMENE EN PRIVÉDELEN

Een werkdag als technicus bij Goed Wonen Rupelstreek

Voor de herstellingswerken en het onderhoud in zo'n 1000 woningen van Goed Wonen Rupelstreek, staan vier technici(*), ook wel regiearbeiders genoemd, en hun chef dagelijks klaar. Rik, afdelingshoofd: 'Naast een specifieke functie heeft elke technicus ook een polyvalente functie zodat iedereen flexibel inzetbaar is.' Ga mee op stap met Jasar (groenarbeider), Franky (schrijnwerker) en Danny (loodgieter). Al werken ze meestal individueel, sommige interventies vereisen twee of meer technici. Rik: 'Ik zorg ervoor dat de neuzen in dezelfde richting wijzen. Klantgerichtheid is voor ons essentieel.' (*) Joris, all-roundtechnicus was die dag met vakantie.

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

PRIORITEITEN

Rik: 'Een goede planning is cruciaal. Sinds enkele jaren werken we met een prioriteitenlijst waarbij we dringende zaken zoals verstoppingen, elektriciteits- of verwarmingspannes (winter) binnen de 24u verhelpen. We hebben ook een noodnummer voor dringende problemen zodat huurders ons ook buiten de kantooruren kunnen bereiken.'

TOP 3 INTERVENTIES

- 1 loodgieterij en verwarming (vb. lekkende kraan, verstopt toilet, defecte verwarmingsketel)
- 2 buitenschrijnwerk (vb. deuren die niet goed sluiten)
- 3 leefbaarheidsinterventies (vb. sluikstort, vandalisme)



Verdeling van de werkbonden: v.l.n.r. Jasar (groenarbeider), Franky (schrijnwerker), Rik (chef) en Danny (loodgieter).

'Interventies als gevolg van vandalisme en sluikstorten zijn de laatste jaren toegenomen'

INTERNE TECHNISCHE DIENST: BETERE DIENSTVERLENING EN EEN GOEDKOPERE INTERVENTIE

Goed Wonen Rupelstreek kiest bewust voor een interne technische dienst (in eigen beheer van de SHM). Reden?

KOST EN EFFICIËNTIE

- 1 lage verplaatsingskosten door centrale ligging in het werkgebied;
- 2 recuperatie van materialen uit renovaties;
- 3 jobs kunnen flexibeler gecombineerd worden;
- 4 Externen kiezen vaak voor een meer zekere (garantie), maar in vele gevallen ook duurdere oplossing. Soms is een tijdelijke oplossing voldoende (vb. geplande renovatie);
- 5 minder opvolging nodig bij interne medewerkers.

SOCIAAL ASPECT

Rik: 'We vinden als technische dienst klantgerichtheid heel belangrijk. Onze technici komen bij verschillende huurders over de vloer. Mensen zijn niet altijd even vriendelijk. Het komt er dan op aan om geen olie op het vuur te gooien, maar professioneel te blijven. Je bent tenslotte het visitekaartje van de SHM.' **Franky:** 'We hebben ook een belangrijke signaalfunctie naar andere diensten. Een externe firma lost de technische probleem op en klaar. Als wij bijvoorbeeld merken dat een huurder al twee jaar niet meer gekuist heeft, dan geven wij dat door aan de sociale dienst.' **Danny:** 'Naast het technische aspect, hebben we een belangrijke sociale rol. Vooral oudere huurders die wat vereenzaamd zijn, hebben nood aan een luisterend oor.'

WIE BETAALT DE REKENING?

Om een huurder duidelijk te maken welke herstellingen voor zijn rekening zijn en welke voor rekening van de SHM zijn, gebruikt SHM Goed Wonen Rupelstreek de brochure ZieZo. Vroeger deden ze ook herstellingen als "extra service". Nu kunnen ze rechtlijner handelen. Alle huurders krijgen bij de aanvang van het huurcontract deze brochure, die ook op de website staat. **Rik:** 'Door ZieZo komt er minder werk op ons af. Mensen beseffen nu beter wat tegen betaling is en wat niet.'



OPLEIDING EN WELZIJN OP HET WERK

Rik: 'Uiteraard besteed ik als afdelingshoofd veel aandacht aan een veilige werkomgeving. We hebben nog nooit een zwaar ongeval gehad. Met bijvoorbeeld aangepaste handschoenen vermijd je dat mensen in hun handen snijden. Naast beschermingsmateriaal zoals een veiligheidsbril, oorbeschermers en veiligheidsschoenen, krijgen de medewerkers ook een opleiding over het gebruik van gevaarlijke producten zoals ontstoppers. Er zijn ook opleidingen over "Hoe iemand uit een lift bevrijden, risicoanalyse elektriciteit of het werken met een hoogwerker".' ►



Technici zijn het visitekaartje van de SHM.

Werkdag als technicus bij Goed Wonen Rupelstreek

7U30 VERDELING VAN DE WERKBONNEN

7U45 Herstelling lek in badkamer **Danny:** 'Ook al heb ik vorige week rond het bad van de bovenbuur alles afgekit, de onderbuur blijft last hebben van binnensijpelend water via het plafond. Omdat het lek achter de radiator kan zitten, heb ik vandaag assistentie van mijn collega Franky. Ter plaatse besluiten we om de radiator toch niet te verwijderen. De radiator loskoppelen zou door de verroeste leidingen – in 2017 zal het gebouw volledig gerenoveerd worden – extra problemen kunnen veroorzaken. Door het voorpaneel weg te halen, kunnen we het lek detecteren en dichten.'



9U GROENZORG

Jasar zorgt voor een nette groene omgeving rond de woonblokken. 'Naast het gras maaien verwijder ik ook het onkruid aan de trappen en rond de afvalcontainers. De groendienst van de gemeente komt hier niet.'

10U VERSTOPTE LEIDING

Na de succesvolle herstelling van het lekkende bad stuiten Danny en Franky op een nieuw probleem. **Franky:** 'Bij het afsluiten van de hoofdkraan hebben we gemerkt dat het water in de hoofdafvoer van de toiletten niet meer wegloopt. Met een ontstoppingsmachine jagen we water onder hoge druk door de leidingen. Resultaat: probleem opgelost. Verstopte leidingen worden vaak veroorzaakt door huurders die vochtige doekjes of maandverband in het toilet gooien...'



11U DRAAD ONTSTOPPINGSMACHINE VASTGELOPEN IN RIOLERINGSLEIDING

Franky: 'Toen ik daarnet water kwam halen voor de ontstoppingsmachine zag ik dat de regenwaterafloop verstopt is. Om de oorzaak te vinden, openden we de put hier vlakbij. Een ontstoppings slang met water onder hoge druk zou de verstopping moeten verhelpen. We hebben geen geluk vandaag. De ontstoppings slang komt vast te zitten in de overloop naar de riolering. Wat nu?'

11U30 BIJSPRINGEN VOOR COLLEGA'S

Jasar: 'Ik werk meestal alleen, maar als een bepaalde job te zwaar is dan kom ik de collega's een handje helpen. Rik belt me net op en vraagt bijstand voor Danny en Franky. Naast je vaste werkbonden kunnen er altijd dringende zaken binnenkomen.'



11U45 MOEILIJKE BESLISSING? CHEF KOMT TER PLAATSE

Danny: 'Ondanks de extra mankracht slagen we er niet in de draad los te krijgen. Ik bel mijn chef op zodat hij een beslissing kan nemen. Rik komt ter plaatse en besluit de gemeentediensten op te bellen voor extra hulp. Het is dringend want het gaat om de regenwaterafvoer van een volledig woonblok.'

13U SLUIKSTORTEN AANPAKKEN

Jasar: 'Omdat het slecht weer is, heb ik deze middag geen tuinwerk. Wekelijks passeer ik langs alle afvalcontainers. Sluikstorten is een echte plaag. Om de daders te kunnen beboeten (€125) hebben we bewijzen nodig. Ik neem altijd foto's en vaak vind je wel ergens in de afvalzak een adres. Ook via anonieme meldingen van huurders of via camerabewaking proberen we de dader op te sporen.'



14U-16U LAMPENTOUR

Jasar: 'Ik ben ook verantwoordelijk voor de lampvervangingen in alle woonblokken. Tijdens mijn lampentour, check ik ook alle bergingen. Vaak laten mensen daar spullen achter.'

HOE HET AFLIEP MET DE VASTGELOPEN SLANG?

Rik: 'Na een interventie van de gemeente Boom en een externe firma zat er niets anders op dan de slang door te zagen. De oorzaak is waarschijnlijk een doorboring van de oude riolering naar de straatriool door boomwortels. Omdat er voor de Kruiskenslei 86/88 in Boom omgevingswerken op de planning staan, zullen we geen verdere maatregelen nemen.'

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

