

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 28 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2016

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



DOSSIER

Kernversterkende inbreidingsgerichte projecten



“Ik zou willen dat huurders terug meer met elkaar zouden omgaan”

Baki Topal, chirurg abdominale heekkunde, groeide op in een sociale woonwijk



INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

Winter is coming

Waarschijnlijk kent u de bejubelde reeks Game of Thrones. Het nakende onheil dat aan de einder opdoemt, is het kader van de reeks. Tegen die achtergrond ontplooiën zich duizend-en-één verhalen over grote en kleine conflicten, ondanks of net omwille van de nakende winter. Een nakend onheil doemt er nog niet op, maar de winter brengt wel de eerste "grote" aanpassing van het Vlaamse sociaal woonbeleid. Dit past binnen een aantal grote principes en lijkt het sociaal woonbeleid een nieuwe richting in te duwen. Tijdelijke huurcontracten, strengere aanpak van vermeend misbruik, inkomensgrenzen voor zittende huurders,...

De vraag is of doel en middel niet verward worden. Het doel van het Vlaamse woonbeleid is iedereen eerlijke toegang geven tot een betaalbare en kwalitatieve woning. We zijn het erover eens dat daarvoor ondersteuning nodig is voor een aanzienlijk aantal woonbehoeftige gezinnen. Het middel is sociaal wonen, waar we vast

moeten stellen dat het aanbod te beperkt blijft. Er zijn invullingen van sociaal wonen met tijdelijke huurcontracten en zonder. Soms hanteert men inkomensgrenzen voor zittende huurders, soms niet. Soms is een eigendomsvoorwaarde absoluut, soms niet aan de orde,...

Elk systeem heeft argumenten om die keuzes te onderbouwen. Na verloop van tijd lijken die keuzes zelfs fundamenteel deel uit te maken of de basis te vormen van het systeem. Maar dat klopt niet.

Aangezien het doel niet ter discussie staat, is elke discussie over een optimale invulling hiervan zinvol, maar dan wel op basis van onderbouwde en becijferde keuzes.

Als we het ten gronde eens zijn dat woonbehoefte sociale correctie vergt, kunnen we dan afspreken om samen te zoeken naar manieren om dat zo goed mogelijk te kunnen doen?

Coverfoto: Baki Topal in sociale woonwijk "Onder de poort", Heusden-Zolder.

Colofon

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

Werkten mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Bernard Hubeau, Hubert Lyben, Pascal De Decker, Georges Feucht, Wouter Gehre, Peter Pillen, Karin Beeldens, Günther Weber, Christian Fieremans, Geert Verhoeve, Ivette Leten, Charles Deconinck, Olivier Moelaert, Ivo Blancke, Hans Heyse.

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p. 1-19, 22, 30-33, 35), SHM Ons Onderdak (p.11), Patrick Vercruysse (p. 34), Dendermondse Volkswoningen (p.25)

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

Contactgegevens: VVH - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

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

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

Verantwoordelijke uitgever: Björn Mallants, directeur VVH

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

IN DIT NUMMER



4 ROOTS

Baki Topal (50), een Leuvense kankerchirurg, groeide op in een sociale woning in het Limburgse Heusden-Zolder. 'We konden ons aan elkaar optrekken en dat maakte dat we "als groep" verder geraakten.'



8 DOSSIER Kernversterkende inbreidingsgerichte projecten in sociale woningbouw:
8 Algemene beschouwing
Genomineerde projecten:
12 Wonen bij een school
14 Wonen en kinderopvang
16 Sociaal wonen en groepswonen
18 Residentie Gildenhuis



34
STUDIEREIS VVH
 In oktober organiseerde VVH een studiereis naar Nederland. De Nederlandse sociale woonsector is in volle transitie.

22 ACTUEEL

Schaduwboxen over "wie het echt nodig heeft". De fiscale ondersteuning van eigendomsverwerving hoort thuis in de discussie over woonbeleid.



Inspirerend Sociaal Wonen

25 VLEM

Eigendomsverwerving via Koopgarant-Koopstart lijkt een interessant alternatief voor sociale koop, omdat zowel de grond als de woning binnen de sector blijven. Deze Nederlandse principes kunnen niet in Vlaanderen toegepast worden zonder wetswijziging.

En verder ...

- 21** MAO - De visitatiecommissie: voor verbetering vatbaar
- 28** WERKGEVER - Laptop gestolen uit de auto. Wie betaalt de kosten?
- 35** VVH - Groepsaankoop verzekeringen, Technisch Forum, Prijs Inspirerend Sociaal Wonen

BAKI TOPAL, CHIRURG ABDOMINALE HEELKUNDE AAN DE KU LEUVEN

‘Veel van onze burens hebben mooie carrières uitgebouwd’

ROOTS



BIO Baki Topal

Geboren in Turkije in 1965.

Verhuisde op zijn vijfde naar Heusden-Zolder.

Studeerde de bachelorjaren geneeskunde in Hasselt en de masterjaren in Leuven. Specialiseerde in de chirurgie aan de KU Leuven.

Verwierf bekendheid bij het grote publiek door zijn deelname aan Topdokters (VIER).

Werd in november 2014 door koning Filip verheven tot commandeur in de Kroonorde voor zijn grensverleggend onderzoek rond pancreaskanker en pancreaschirurgie ('de methode-Topal').



Limburgse mijnwerkers in Mijnmuseum Heusden-Zolder.

Baki Topal (50), een Leuvense topchirurg gespecialiseerd in de behandeling van pancreas- en leverkanker, groeide op in een sociale woning in het Limburgse Heusden-Zolder. Fundamenten ontmoet Baki bij zijn ouderlijke huis waar hij als kind van een mijnwerkersfamilie gelukkig opgroeide. ‘We konden ons aan elkaar optrekken en dat maakte dat we “als groep” verder geraakten.’

Nog nooit zei iemand die een interview gaf aan Fundamenten: ‘Bedankt om tijd te maken.’ Dat typeert Baki ten voete uit: een empatisch en zeer sociaal man met een hart voor zijn medemens.

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

Ik ben in Turkije geboren, in Trabzon aan de Zwarte Zee. In 1970 emigreerde ik als vijfjarig jongetje naar België. Mijn vader werkte sinds 1965 in de Limburgse mijnen en woonde tijdelijk in een mijnwerkerslogement. Toen hij in 1970 een sociale woning toegewezen kreeg, is ons gezin kunnen overkomen. Ik herinner me het nog goed, die nacht dat we met het vliegtuig in Brussel arriveerden en dan met een busje van een vriend van mijn vader naar Limburg gebracht werden. Ik heb van mijn vijfde tot mijn achttiende in de sociale woonwijk “Onder de poort” in Heusden-Zolder gewoond.

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

‘Ik heb er heel mooie herinneringen aan. Het was een fijne tijd. Het zijn ook essentiële jaren in de ontwikkeling van een kind. Die ervaringen leggen de basis voor je verdere persoonlijke ontplooiing en carrière.’

Heb je nog broers en zussen?

‘Ja, veel (lacht). Ik ben de 9^{de} in de rij van 10 kinderen. In eerste instantie zijn enkel mijn drie zussen, mijn één jaar oudere broer en ik met mijn mama en mijn papa naar België gekomen.’

Wat is je meest levendige herinnering?

‘Vooral de hechte sfeer tussen de mensen is me bijgebleven. Het was één grote familie.’

Iedereen wist alles van elkaar. Ook wat we uitspookten (lacht). De mensen leefden vaak buiten op straat, zelfs in de winter. Het was vooral een Turkse gemeenschap, maar er woonden ook mensen van Marokkaanse en Spaanse origine en ook enkele Belgen. Toch was het één gemeenschap. Bijna alle vaders werkten in de steenkoolmijn wat verderop.’

Hoe heb je vanuit een mijnwerkersfamilie de “drive” gevonden om geneeskunde te studeren?

‘Mijn vader is naar België gekomen om zijn kinderen een betere toekomst te geven. Hij wilde hier de mogelijkheden vinden om zijn kinderen te laten studeren. Het contrast met zijn werk in de mijn was enorm. Ik herinner me nog goed zijn zwart omrande ogen wanneer hij rond zeven uur 's morgens thuis kwam van de nachtschift. Op dat moment vertrokken wij naar school. Als kind besef je eerst niet hoe zwaar en gevaarlijk het werk in de mijnen is. Tot we een keer ondergronds geweest zijn en zagen onder welke omstandigheden onze papa's werkten. Daardoor besef je dat studeren belangrijk is.’

Ging iedereen uit de wijk verder studeren?

‘Veel van onze burens zijn aan hoger onderwijs begonnen en sommigen zijn ook afgestudeerd. Ze hebben mooie carrières uitgebouwd. Dat is helaas anders nu.’ ▶

ROOTS

Hoe is sociaal wonen veranderd tegenover vroeger?

'We leefden in een andere wereld, zonder technologie, en hadden daardoor veel meer contact met onze burens. We konden ons aan elkaar optrekken en dat maakte dat we "als groep" verder geraakten. Het was de kracht van de synergie. Die teamspirit is helaas verdwenen. Nu is iedereen meer individualistisch, egocentrisch tot op het narcistische af. Hoewel iedereen nu veel meer middelen heeft, hebben mensen het als eenling veel moeilijker. Door de krachten te bundelen wordt elk individu sterker. Ik herinner me nog goed hoe we samen met de buurjongens onze eerste fiets in elkaar staken. Als iemand een idee had, dan werkten alle jongens daaraan mee. De ene verfde, de andere maakte de spaken van de wielen. Het resultaat was een zelfgemaakte fiets die we met elkaar deelden. De waardering van het weinige, dat is iets wat kinderen vandaag niet meer kennen.'

Je staat bekend als een empathische chirurg. Hebben jouw roots daarin meegeïmpeld?

'Dat denk ik wel. Maar ook chirurgen kunnen zachtaardig zijn (lacht). Ik wil de barrière tussen de zorgbehoevende en de professional zo laag mogelijk houden. Kankerpatiënten zijn mensen die het zeer moeilijk hebben. Zij verdienen elke vorm van medeleven en affectie. Uiteraard kan ik ook hard en zakelijk zijn. Alles hangt ervan af wie er tegenover mij zit. Communicatie gaat over connecteren. Als je openhartig bent, dan is het leven ook veel lichter.'

Wat heb je, naast talent, nog nodig om het te maken?

'Doorzettingsvermogen en een entourage die je steunt en de dingen faciliteert. Het belangrijkste is de kracht van de kleine gemeenschap: je gezin, je familie. Als dat gaat vervagen, kan je in tweede instantie terug-

vallen op je gemeenschap. Als die er ook niet meer is en je zonder entourage, louter als individu, ergens wil geraken,... Daar slagen zeer weinigen in.'

Is jouw kader bepalend geweest om later geneeskunde te gaan studeren?

'De interactie tussen de bewoners van onze sociale woonwijk ligt grotendeels aan de basis van mijn "drive", mijn enorme wilskracht en mijn doorzettingsvermogen. Ook het gezin waarin ik opgroeide, heeft een belangrijke rol gespeeld. De filosofie van mijn ouders om hun kinderen een betere toekomst te willen geven, draag ik ook uit onder mijn medewerkers. Ik wil dat zij beter worden dan ik. Dat is de enige manier om vooruit te geraken. Hoe ik dat doe? Ik betrek hen bij de processen en vraag hen wat zij ervan vinden. Ik geef mijn personeel een zekere zelfstandigheid waardoor ze nog meer gemotiveerd zijn.'

Werkte dat ook voor huurders in een sociale woonwijk? Welke wens heb je voor hen?

'Of je nu in een sociale woonwijk of in een villawijk woont, een woonwijk is een netwerk. Hoe mensen met elkaar omgaan in dat netwerk bepaalt of je ergens al dan niet graag woont. Ik zou willen dat huurders terug meer met elkaar zouden omgaan, dat ze de kracht en de voldoening zouden ervaren als ze zelf dingen realiseren.'

Welke rol kan een SHM spelen om haar huurders dichter bij elkaar te brengen?

'Het is goed dat sociale huisvestingsmaat-

schappijen mensen een dak boven hun hoofd bieden, maar er is meer nodig. De essentie van wat je hen moet aanbieden is curiositeit, creativiteit en verantwoordelijkheid. Als er geen curiositeit is, is er ook geen creativiteit. Als de creativiteit ontbreekt, dan gaan mensen ook niet zelfstandig meer functioneren want er wordt voor hen gezorgd. Als je alles op een dienblaadje krijgt aangeboden, waarom zou je dan zelf nog iets ondernemen? Laat huurders daarom zelf beslissen wat ze bijvoorbeeld met een binnenpleintje willen doen. Laat hen ook bijdragen in de realisatie ervan. Wat je zelf creëert en beheert, koester je des te meer.'

Heb je tips om efficiënter te communiceren in een multiculturele huurdersgemeenschap?

'Als je het in aanmerking komen voor een sociale woning koppelt aan het verplicht leren van het Nederlands, gaan mensen zich uitgesloten voelen. Uitgeslotenheid – daar zijn honderden wetenschappelijke bewijzen van – leidt tot achteruitgang van de gemeenschap en van de maatschappij: meer criminaliteit, meer (jeugd-)werkloosheid. We moeten synergetisch werken met een beetje geven en nemen. Laat huurders daarom zelf beslissen of ze al dan niet Nederlands leren. Als ze dat zelf beslissen, zijn ze meer gemotiveerd. Mensen beseffen heus wel dat ze met de kennis van het Nederlands verder geraken. Als hen hun eigen taal niet wordt afgenomen, als het Nederlands niet wordt opgedrongen, dan toon je respect. Als je als SHM de inspan-

'Als je het in aanmerking komen voor een sociale woning koppelt aan het verplicht leren van het Nederlands, gaan mensen zich uitgesloten voelen'

'Zorg dat huurders elkaar beter leren kennen. Dat leidt tot meer respect en tot meer begrip'

ning zou doen om bijvoorbeeld een freelance tolk in te schakelen – al was het maar kortstondig, dan zou je met minder inspanningen op lange termijn veel meer kunnen bereiken. Ik weet wel dat jullie wettelijk enkel in het Nederlands mogen communiceren, maar is het niet jullie taak om de politiek duidelijk te maken dat het opdringen van een taal niet werkt?'

Hoe omgaan met diversiteit?

'Wat diversiteit betreft, denk ik dat het een goede zaak is om die multiculturele context in een positieve richting te sturen. Hoewel mensen anders leven in diverse culturen kan je hen goed laten samenleven als je het als SHM een beetje stroomlijnt. Stimuleer het initiatief van mensen. Zorg dat ze elkaar beter leren kennen. Dat leidt tot meer respect en tot meer begrip. Het gevolg is minder nachtlawaai, minder criminaliteit. Waar ik opgroeide stonden de deuren dag en nacht open. Er was geen criminaliteit. Toen ik daar laatst overdag in het weekend kwam, viel het mij op dat er niemand was op straat. Zelfs geen spelende kinderen.'

Je hebt als baseline op je twitteraccount: "the essence of life". Hoe vul je dat in?

'Als ik aan het werk ben, dan weet ik dat ik 's avonds mijn dochttertje zal zien en dat drijft mij, net zoals ook mijn kleine kring van mensen die er echt toe doen. Daarnaast is mijn beroep uiteraard ook zeer belangrijk. Ik doe mijn werk als chirurg ontzettend graag. Zowel de technische kant als de omgang met mensen – waar ik heel bewust tijd voor maak – boeien mij enorm. Daarnaast is de balans tussen de professionele en de persoonlijke leefwereld essentieel. Ik probeer van het leven te genieten en probeer altijd van iets negatiefs iets positiefs te maken en vrede te sluiten met hoe iets is. Wat er echt toe doet, is hoe je zelf tegenover de dingen staat want de wereld is een reflectie van onze perceptie.' ■

Els Matthysen
Stafmedewerker communicatie VVH





Residentie Gildenhuis in Beveren. (zie p.18-19).

INHOUD DOSSIER

- 9 Kernversterkende inbreidingsgerichte projecten: algemene beschouwing
- Genomineerde projecten
- 12 Wonen bij een school, Ginkelom, Nieuw Sint-Truiden
- 14 Project Tweemontstraat, Deurne, Woonhaven
- 16 Project Merellaan, Ieper, Ons Onderdak
- 18 Residentie Gildenhuis, Beveren, Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren

INBREIDINGSGERICHT BOUWEN:
HOE OMGAAN MET GROEIENDE STEDEN EN SCHAARSE RUIMTE?

Kernversterkende inbreidingsgerichte projecten in sociale woningbouw

In januari 2016 reikt VVH de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen uit aan het meest inspirerende kernversterkende inbreidingsgerichte project. Een inbreidingsgericht woonproject wordt ontwikkeld in een bestaande woonkern op een ruimte die vrijgekomen is na sloop en/of herbesteding van bestaande gebouwen. Dit dossier gaat hier dieper op in. We laten de externe juryleden aan het woord: Hubert Lyben, Pascal De Decker en Bernard Hubeau. En we stellen de vier genomineerde projecten voor.

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



Hubert Lyben.



Pascal De Decker.



Bernard Hubeau.

‘De verhouding tussen inbreidings- en uitbreidingsgerichte projecten varieert sterk volgens de ruimtelijke omgeving (vb. stad versus platteland)’, vertelt **Hubert Lyben**, voormalig gedelegeerd bestuurder van de VMSW. ‘Gemiddeld schat ik de verhouding op 50/50.’ ‘Bij Woonhaven is bijna 100% van de nieuwe huurprojecten inbreidingsgericht’, voegt **Wouter Gehre**, directeur van Woonhaven toe. ‘Ofwel worden de sociale huurwoningen opgenomen in nieuwe inbreidingsgerichte stadsprojecten, ofwel worden de projecten door Woonhaven zelf ontwikkeld door de aankoop van bestaande percelen.’ **Georges Feucht**, directeur van SHM Nieuw Sint-Truiden: ‘Op enkele uitzonderingen na heeft Nieuw Sint-Truiden de laatste jaren enkel nog inbreidingsgerichte nieuwbouw- of vervangingsbouwprojecten gerealiseerd.’ ‘Bij onze SHM’, aldus **Peter Pillen**, directeur Ons Onderdak in Ieper, ‘is 87% van alle nieuwe (vaak kleinschalige) projecten inbreidingsgericht. Via decretale voorkeuren werd in een aantal gevallen ook aan krotopruijing gedaan.’

Is een quatum opleggen zinvol?

Bernard Hubeau, voorzitter van de Vlaamse Woonraad: ‘Kernversterkende inbreidingsprojecten zijn vaak het gevolg van opportuniteiten in de samenwerking met externe

partners die niet altijd lang op voorhand kunnen voorzien worden. Een zekere flexibiliteit moet daarom behouden blijven. In Nederland werkt men met een streefdichtheid die niet verstikkend zou mogen werken. Stedelijke dichtheid is echter een relatief begrip.’

Wanneer is een project kernversterkend?

Lyben: ‘Een project is kernversterkend als het de (woon-)kwaliteit van de bestaande omgeving verhoogt, zeker als tegelijk ook gemeenschapsondersteunende functies worden aangeboden zoals bijvoorbeeld onderwijs (scholen) of diensten (kinderopvang, winkels).’ **Pascal De Decker**, socioloog, ruimtelijk planner en doctor in de politieke en sociale wetenschappen: ‘Bij kernversterking komen er meer mensen in de kern wonen waardoor het draagvlak van de kern vergroot. Vaak kan ook de mobiliteit daarvoor verbeterd worden. Inbreiding is cruciaal voor projecten voor ouderen, omdat de zorg dan geconcentreerd wordt. Dit levert schaalvoordelen op.’ **Hubeau**: ‘Kernversterking zou één van de basiscriteria moeten zijn voor inbreiding waarbij de woonkwaliteit van de bewoners moet gegarandeerd blijven, zowel van de nieuwe bewoners van het inbreidingsproject als van de omwonenden. Hierbij spelen privacy en de inijk- en geluidsproblematiek een zeer belangrijke rol. Essentieel daarbij is het draagvlak bij beide groepen. ▶

Inbreiding en verdichting moeten met mate en op mensenmaat gebeuren. In de stad Antwerpen wordt dit "slim verdichten" genoemd. Het gaat om behoorlijk omgaan met groeiende steden aan de ene kant en schaarse ruimte aan de andere kant.'

Wat zijn de voordelen van een kernversterkend inbreidingsgericht project?

Lyben: 'De bewoner huurt of koopt een woning in een bestaande wijk waar diensten en collectieve voorzieningen aanwezig zijn. Zijn mobiliteitsproblemen worden beperkt. De herwaardering van de woonomgeving stimuleert private eigenaars om te renoveren en om extra dienstenaanbod te voorzien met weinig kosten voor nieuwe infrastructuur.' **Hubeau:** 'Inbreidingsgerichte projecten snijden geen nieuwe ruimtes aan. Dat is een groot voordeel in tijden van schaarse ruimte. Vaak is er bij vervangingsbouw ook een grotere integratie in een bestaand stedelijk of landelijk weefsel. De sociale mix wordt daardoor evidentier. Ten slotte is er ook meer nood aan gedifferentieerde voorzieningen en daar kan verdichting toe bijdragen. Of het nu gaat om stedelijke herverkavelingen, hergebruik of reconversie, maatwerk is alleszins aangewezen.'

Zijn er ook nadelen?

Lyben: 'Doordat het vaak om invulbouw gaat en het ontwerp stedenbouwkundig en technisch moet aansluiten op de bestaande bebouwing, zijn inbreidingsprojecten vaak complexer en meestal duurder. Dat is zeker het geval als de grond nog moet verworven worden en er sloopkosten moeten ingecalculeerd worden. Ook de bouwkost ligt vaak hoger.' **Hubeau:** 'Als het een bewuste en kwaliteitsvolle keuze is, hoeft de prijs niet per se nadelig te zijn. Men mag wél de compactheid niet overdrijven en zoals in Nederland moet men opletten voor het "hoogstedelijk stapelen". Daarom wordt er in sommige steden en

'Voor een sociaal inbreidingsgericht woonproject ligt de meerwaarde in het (meestal) grotere draagvlak voor het bouwproject'

gemeenten, zoals bijvoorbeeld in Groningen, geïnvesteerd in compacte laagbouw, vanuit het motto "een stad moet ook herbergzaam zijn". Dicht bouwen mag dus niet per se gelijkstaan met hoog bouwen. In Nederland wordt ook het voorstel gedaan "neem als eis in je stedenbouwkundige programma op dat woningen uitbreidbaar moeten zijn". Opnieuw flexibiliteit als motto dus. Inbreidingsprojecten vereisen creatief maatwerk en een solide draagvlak bij bewoners en omwonenden.'

Is er nood aan extra communicatie met omwonenden?

De Decker: 'Draagvlak helpt het "nimby-syndroom" tegengaan, het "Not In My Back Yard"- principe, gebaseerd op de angst van mensen voor veranderingen bij hen in de buurt.' **Feucht:** 'Bij een inbreidingsgericht project zijn de omwonenden nauwer betrokken. Een goede communicatie, zowel voorafgaand bij de opmaak van de plannen als tijdens de werken zelf, kan heel wat problemen voorkomen.'

Zijn er voordelen bij een samenwerking met een externe partner?

Hubeau: 'Door de samenwerking met bijvoorbeeld een welzijnsorganisatie kan men meer oog hebben voor bepaalde doelgroepen. Vooral de uitwisseling van terreinkennis en de aandacht voor andere dimensies dan louter wonen is een extra troef.' **Lyben:** 'Een externe partner heeft zowel voor- als nadelen. De nog hogere complexiteit en het nog meer noodzakelijke overleg zijn zeker nadelig. Er is ook het risico dat de externe partner een andere visie heeft of de gemaakte

afspraken niet nakomt (faling). Uiteraard zijn er ook voordelen. Met twee (of meer) heb je meer ideeën, zie je meer mogelijkheden en ook meer mogelijke valkuilen. De win-winsituatie vloeit vooral voort uit de gebundelde krachten, de kostendrukkende schaalgrootte van het project en de betrokkenheid van de andere partner (lokaal bestuur, overheidsinstantie, school). Voor sociaal wonen ligt de meerwaarde zeker in het (meestal) grotere draagvlak voor het bouwproject.'

Hoe kan je gedeelde financiering organiseren?

Lyben: 'Voor zover ik weet, bestaat er geen wettelijke regeling inzake externe projectfinanciering. Dat biedt mogelijkheden, maar kan ook risico's inhouden. Een opportuniteit is zeker dat het maatwerk toelaat want geen

enkel dossier is identiek. Absoluut noodzakelijk in dergelijke projecten is een samenwerkings- en financieringsovereenkomst waarin afspraken en engagementen zijn vastgelegd, inclusief de eventuele compensatieregelingen. Mogelijke risico's zijn de klassieke bouwrisico's, verhoogd met het reeds eerder aangehaalde "partnerrisico" (faling, niet-tijdigheid subsidie, andere politieke inzichten). Gemakkelijk is het zeker niet, een uitdaging is het zeer zeker.'

Is inbreidingsgericht bouwen duurder?

Feucht: 'De aankoop van gronden en/of gebouwen voor een inbreidingsgericht project is duurder. Ook bij de uitvoering liggen de kosten vaak hoger (vb. overname van gemene muren, financiële kosten bij inname openbaar domein voor werfoprichting). Ook zit je vaak met een meer complexe architectuur doordat het project op alle vlakken moet ingepast worden op de locatie. Meer dan bij klassieke nieuwe verkavelingen moet je dan rekening houden met de omgeving.' **Pillen:** 'Onze ervaring leert dat inbreidingsprojecten in een stedelijk gebied (vb. Ieper) of een dorp (vb. Passendale) niet noodzakelijk duurder

zijn, integendeel. Tal van sites werden via het decretaal recht van voorkoop tegen (zeer) gunstige condities verworven. Ook de renovatiekost is niet altijd hoger. Wel is er het gegeven van het schaalnadeel en de complexiteit. Kleinere initiatieven zijn qua bouwkost per woongelegenheden relatief duurder.'

Is het complexer?

Gehre: 'Inbreidingsprojecten hebben door de bestaande context een hogere complexiteit. Het ontwerp op een harmonische manier in de aanwezige bebouwing inpassen, vereist aanpassingen naar bouwhoogte en -diepte. De aanwezige bebouwing zorgt soms voor verrassingen zoals bijvoorbeeld archeologische vondsten, grondvervuiling of onvolgende fundering van de buurgebouwen. Voorafgaand onderzoek is geen overbodige luxe.' **Pillen:** 'Een inbreidingsproject vraagt van een SHM geen andere aanpak. Voor de ontwerpers is de invloed van de bestaande bebouwing een aandachtspunt (vb. architecturale benadering, privacy, stabiliteit, gemene muren). De nodige aandacht voor het juiste "fundament" en een nette werf zijn absoluut noodzakelijk. Als SHM hameren wij er voortdurend bij het bouwteam op dat de overlast voor de buurt tijdens de bouwwerken tot een minimum moet worden beperkt.'

Is er extra voorbereiding nodig?

Gehre: 'Bij inbreidingsprojecten is een doorgedreven analyse van de context volgens de bepaling van de randvoorwaarden noodzakelijk om niet tijdens het proces stappen te moeten terugzetten. Een nauwe samenwerking met bijvoorbeeld de dienst vergunningen

'Ik hoop dat uit de aanpak van de genomineerden enkele beleidsaanbevelingen voor de sector zullen volgen'



gen van de gemeente vanaf de start van het proces is onontbeerlijk. Doe tijdig de noodzakelijke onderzoeken (vb. grondverzet, archeologie) om verrassingen te voorkomen.' **Pillen:** 'Wissel creatieve en grensverleggende ideeën uit met potentiële partners. Veranker deze beleidsmatig op verschillende niveaus (huisvestingsdienst, lokale overheid, raad van bestuur). Blijf alert voor moeilijkheden en valkuilen (intern en extern). Koppel terug naar vroegere afspraken en stuur deze desnoods bij.' **Lyben:** 'Ik hoop dat uit de aanpak van de genomineerden voor de prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2015 enkele beleidsaanbevelingen voor de sector zullen volgen.'

Lees meer over de vier genomineerde inbreidingsprojecten op p.12-19 en p.35. ▶



Thijs, sociale huurder in dit project:
 'De aanwezigheid van de kindjes is aangenaam. Het is dan ook een kleine gemeenteschool.'

WONEN BIJ EEN SCHOOL

GINGELOM – BOUWHEREN: SHM NIEUW SINT-TRUIDEN EN GEMEENTEBESTUUR GINGELOM (EXTERNE PARTNER)

Het project "Wonen bij een school" ligt in de kleine kern van de deelgemeente Borlo in Gingelom (Limburg). Doordat de vroegere speelplaats van de afgebroken kleuterschool langs de straatzijde werd "opgevuld" met zeven sociale woningen werkt dit woonproject de lintbouw mooi af. Door twee sociale functies, wonen en onderwijs, optimaal met elkaar te verweven, ontstond er één gemeenschappelijk geheel. Financieel is het een win-win voor SHM Nieuw Sint-Truiden en de gemeente.

Kernversterkend inbreidingsproject

Georges Feucht, directeur van Nieuw Sint-Truiden: 'Doordat het project gelegen is in een kleine deelgemeente van Gingelom versterkt een dergelijk gemengd project (wonen & onderwijs) de kern en biedt het meer toekomstperspectieven. Winkels en cafés liggen op loopafstand. Nieuwe inwoners zorgen voor meer inkomsten voor de kleinere handelszaken in de buurt. Ook het lokale buurtleven zoals de jeugdbeweging en de vrouwenvereniging vaart er wel bij. Zo wordt verhinderd dat de kern anders verder zou afbrokkelen door uitwijking.'



Externe partner: gemeente Gingelom

De gemeente Gingelom kocht de gronden en gebouwen van het Bisdom en verkocht een gedeelte ervan aan Nieuw Sint-Truiden. **Feucht:** 'Bij de totstandkoming van het technisch dossier hebben wij als SHM de trekkenrol op ons genomen. Wij organiseerden de open aanbesteding voor de aanstelling van het ontwerpteam en coördineerden de opmaak van twee bestekken in één dossier.'

Win-win voor SHM en gemeente Gingelom

Feucht: 'Dit project is een win-win op diverse domeinen. **Praktisch:** Zeven woningen én een kleuterschool met drie klassen samenvoegen tot één geheel betekent ook voor een aannemer een interessanter bouwproject. Er moest slechts één werf ingericht worden. De werfvergaderingen waren gezamenlijk (tijdswinst). **Financieel:** Twee relatief kleine bouwopdrachten samen aanbesteden geeft een prijsvoordeel. **Architecturaal:** Door beide projecten aan eenzelfde ontwerper toe te vertrouwen ontstond één mooi geheel. **Sociaal:** De twee verschillende sociale functies (wonen en onderwijs) zijn optimaal verweven tot één gemeenschappelijk geheel. De tuinen van de woningen lopen tot tegen de speelweide van de school. De gemeenschappelijke voetgangersdoorsteek tussen beide projecten zorgt voor een "sociale" binding tussen de wonen en de onderwijsfunctie. Bovendien is de refector van het schoolgebouw 's avonds en in het

weekend ook opengesteld voor vergaderingen van verenigingen uit de buurt.'

Financiering

'Het project werd gefinancierd volgens het systeem van "gescheiden portefeuille" waarbij de vorderingsstaten rechtstreeks bij de bouwheer ingediend werden in functie van het bouwdeel. Vaak is het afstemmen van de verschillende financieringsstromen een probleem. De gemeente was afhankelijk van de toekenning van de nodige financiële middelen door AGION (Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs). Als SHM waren wij dan weer afhankelijk van de projectopname op het Korte Termijnprogramma. Gelukkig viel deze puzzel mooi in elkaar en werden beide financieringen bijna gelijktijdig toegezegd.'

Wat maakt dit project inspirerend

Bij samenwerking wordt meestal gedacht aan de welzijnssector. Naast een financiële win-win kunnen ook projecten die op het eerste gezicht op sociaal vlak niet rechtstreeks met elkaar te maken hebben toch een meerwaarde bieden voor de buurt en elkaar positief beïnvloeden. ►

'De nieuwe gemeenteschool en de sociale huurwoningen sluiten architecturaal mooi aan'



Sociale huurder Nadifa met zoonje Khalid.



PROJECT TWEEMONTSTRAAT: WONEN MET COLLECTIEVE BINNENTUIN EN KINDERDAGVERBLIJF

ANTWERPEN – BOUWHEREN: SHM WOONHAVEN EN HET AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF KINDEROPVANG ANTWERPEN (EXTERNE PARTNER)

Het inbreidingsgerichte project “Tweemontstraat” in Deurne bestaat uit 45 sociale huurwoningen met een ondergrondse parkeergarage, een collectieve binnentuin en het kinderdagverblijf “Speelpaleis” dat opvang biedt aan 70 baby’s en peuters.

Inbreidingsgericht

Wouter Gehre, directeur van Woonhaven: ‘In de 19^{de} eeuw werd het Albertkanaal gegraven waardoor er zich in de buurt van de Tweemontstraat in Deurne Noord nabij Antwerpen watergebonden bedrijven kwamen vestigen. Zo ontstond de Kronenburgwijk waarvan de Tweemontstraat de belangrijkste as was. Door de afnemende industriële bedrijvigheid kwamen de loodsen op de site tussen de Tweemontstraat en de Van Cortbeemdenlei leeg te staan. Dat was een opportuniteit om op deze plek een woonfunctie te realiseren. De combinatie van sociale woningen en een kinderdagverblijf versterkt het inbreidingsgerichte karakter door een extra functie te implementeren waar een zeer grote vraag naar is in deze kinderrijke woonbuurt.’

Kernversterkend: wonen & kinderopvang

Gehre: ‘In de Tweemontstraat en omgeving zijn er relatief veel oude eengezinswoningen en appartementen. Door in deze buurt op een relatief grote schaal te vernieuwen, krijgt de wijk een positieve impuls. Door de inbreng van de kinderopvangfunctie biedt het project een extra meerwaarde aan de buurt en no-

digt het ook de bewoners van de omliggende straten uit. Door op een inbreidingsgerichte manier sociale woningen te bouwen zullen dergelijke projecten op een meer onopvallende manier integreren in de bestaande (of nieuwe) omgeving. Resultaat: deze woningen (en de bewoners) zullen hopelijk minder gestigmatiseerd bekeken worden.’

Externe partner: AG KOP

Gehre: ‘Het Autonoom Gemeentebedrijf Kinderopvang Antwerpen (AG KOP) is gespecialiseerd in kwalitatieve kinderopvang voor de stad Antwerpen, maar niet in het bouwen van kinderdagverblijven. Woonhaven heeft als SHM de knowhow voor de ontwikkeling van kwalitatieve woonprojecten, maar wij weten niets over de organisatie van een modern kinderdagverblijf. Een zeer directe samenwerking was dus onmisbaar voor het welslagen van dit project, vanaf de opstelling van de randvoorwaarden en het programma van eisen in de projectdefinitie over de uitwerking van het specifieke ontwerp tot en met de uitvoering van de kindvriendelijke detaillering. In de polyvalente ruimte van het kinderdagverblijf houden we onze huurdersvergadering. Hiermee wordt de fijne samenwerking verder gezet.’

Architecturale highlights

‘De kleuraccenten zorgen voor een speels element en maken dat de bewoners zich kunnen identificeren met hun eigen woning.’

‘**Sociaal wonen combineren met kinderopvang: onopvallend integreren in de bestaande omgeving**’

Het gemeenschappelijke binnengebied is een ontmoetingsplek voor de bewoners en vormt een verbinding met het kinderdagverblijf.’

Financiering: erfpacht van de casco

‘Omdat mede-eigendom in de sociale huurwetgeving voor problemen kan zorgen en AG KOP voldoende zekerheid wenste op lange termijn, is er gekozen voor een erfpacht van de casco. De interieurafwerking heeft een specifiek karakter en is rechtstreeks betaald door AG KOP. Omwille van de noodzakelijke eenvormigheid is de afwerking ontworpen door de architect van het gebouw en uitgevoerd door dezelfde aannemer.’

Wat maakt dit project inspirerend

Dankzij de bijkomende kinderopvangfunctie, krijgt dit project een extra waardevolle betekenis. Een samenwerking hoeft niet af te schrikken op voorwaarde dat vanaf het begin duidelijke afspraken worden gemaakt over de verantwoordelijkheden in het proces en zeker over de financiering. ►



Bewoonster groepswonen met haar begeleider van vzw Den Ommeloop, Merellaan in Ieper.

PROJECT DE MERELLAAN: SOCIAAL WONEN EN GROEPSWONEN MET ONDERSTEUNING

IEPER – BOUWHEREN: SHM ONS ONDERDAK EN VZW DEN OMMELOOP (EXTERNE PARTNER)

Het gemengde project in de Merellaan in Ieper biedt woonondersteuning aan de bewoners van 4 sociale appartementen en 7 kamerwoningen met gemeenschappelijke ruimtes. Peter Pillen, directeur van Ons Onderdak: 'Het project is het resultaat van een jarenlange samenwerking tussen Ons Onderdak en actoren uit de welzijnsector, waaronder vzw Den Ommeloop. Door zijn kleine schaal werkt dit woonproject sociaal integrerend in de gemengde Vogelzangwijk van de stad Ieper.'

Inbreidingsgericht

De Merellaan ligt midden in de "Stadsverkaveling - Omloopstraat" die vijf jaar geleden tot stand kwam. 'Dit aanbod sprak vooral kleine gezinnen en alleenstaanden aan, een groep van kandidaat-huurders die jaarlijks toeneemt in Ieper. De stad Ieper wilde binnen deze stadsuitbreiding, naast sociale woningen, ook woongelegenheden voorzien voor personen met een problematiek. Dankzij dit exclusieve inclusieproject kwam sociaal wonen positief in de kijker en werkte het inspirerend voor andere ontwikkelingen in het centrum. Bouwen bin-



nen de bestaande bebouwing van de stadsverkaveling zorgde bovendien voor een opwaardering van het bestaande patrimonium (gemeentehuis, klooster, school).'

Externe partner: vzw Den Ommeloop

Pillen: 'We realiseerden, in overleg, in één project twee programma's: één op maat van onze SHM (4 huurappartementen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel) en één op maat van vzw Den Ommeloop (groepswonen met 7 kamerwoningen). Het unieke aan de samenwerking op het terrein is dat wij als "klassieke bouwmaatschappij" het bouwen tegen de juiste prijs in de vingers hebben. Vzw Den Ommeloop daarentegen beheert de woonbegeleiding en weet hoe ze moet omgaan met personen met een beperking. Dit project leerde ons beter om te gaan met onze eigen kwetsbare sociale huurders. Doordat vzw Den Ommeloop in hetzelfde project gehuisd is, kunnen onze sociale huurders door de nabije begeleiding toch zelfstandig wonen.'

Win-win voor SHM en externe partner

'Dankzij de grotere schaal (11 woningen in plaats van 4) konden beide partijen een betere aanbestedingsprijs krijgen. De aannemer heeft de samenwerking nooit als vertragend ervaren. De projectleider onderhandelde met twee "gelijkgestemde" partijen.'

Financiering

'De financiering van dit samenwerkingsproject was simpel. We werkten samen, maar betaal-

den apart: één aanbesteding, twee rekeningen. De financiering van de 4 sociale woningen gebeurde met een NFS2-lening.'

Is er een collectieve grondinbreng?

'Ons Onderdak kocht van de stad Ieper tegen gunstige voorwaarden een kavel van 523 m² om er 4 woongelegenheden op te bouwen. Vzw Den Ommeloop kocht aan dezelfde voorwaarden een aanpalende kavel van 497 m² om er 7 kamerflats met gemeenschappelijke ruimtes te bouwen. Er was een duidelijke boedelscheiding zonder erfpacht, zonder bouwrecht en zonder inbreng van een derde partij.'

Wat maakt dit project inspirerend

In dit project huren de cliënten rechtstreeks van de SHM binnen het sociaal huurstelsel via het lokale toewijzingsreglement van de stad Ieper. In tegenstelling tot andere samenwerkingsmodellen is gekend welke woningen binnen een inclusieve setting aan welke doelgroep worden toegewezen. Daardoor kan zorg en begeleiding op een efficiënte wijze worden aangeboden in de onmiddellijke omgeving van een steunpunt van de begeleidende organisatie. ►

'Kleinschalige projecten werken sociaal integrerend met minder risico op stigmatisering'



RESIDENTIE GILDENHUIS: MIX VAN WONEN, WERKEN, PARKEREN, RECREATIE EN BEDRIJFVIGHEID

BEVEREN - BOUWHEREN: GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING EN 4 EXTERNE PARTNERS (VZW DEKENALE WERKEN, CM WAAS EN DENDER, ASSIST THUISZORGWINKEL EN ACV WAAS EN DENDER)

Residentie Gildenhuis is een multifunctioneel gebouw in het centrum van Beveren met plaats voor kantoren, commerciële en vergaderruimtes, 28 sociale huurappartementen, 21 private koopwoningen en parkingplaatsen. Inbreidingsgericht: Het "oude" Gildenhuis werd gesloopt en vervangen door een nieuw Gildenhuis met uitbreiding voor woonvoorziening en met extra parkeerruimte.

Kernversterkend

'De nieuwe invulling heeft de diensten die reeds aanwezig waren behouden en zelfs nog uitgebreid', vertelt **Karin Beeldens**, directeur van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting in Beveren. 'Residentie Gildenhuis biedt onderdak aan diverse maatschappelijk relevante functies waar ontmoeting centraal staat (grand café en polyvalente ontmoetingsruimte). Daarnaast zijn er kantoren, een dienstverleningscentrum voor ACV en CM en een winkel voor hulpmiddelen aan zieken en andersvaliden van Assist-Thuiszorg.'



Voordelen kernversterkende inbreiding

Beeldens: 'De sociale voorzieningen werken aanvullend en creëren zowel dynamiek in als rond het gebouw. Voor de mobiliteit is

dit een pluspunt. Bovendien leiden de hoge bouwdichtheid en het verzamelen van verschillende functies op één locatie tot een zuinig ruimtegebruik (vb. dubbel gebruik van parkingplaatsen voor café en diensten).'

Nadelen

'Omdat het project gelegen is in de kern, moest een ondergrondse parking worden voorzien. Het project is ook arbeidsintensiever geweest, zowel in voorbereiding als in uitvoering, door de verschillende partners met hun verschillende verwachtingen.'

Voordelen samenwerken met externen

Vijf partijen sloegen de handen in elkaar en maakten een samenwerkingsakkoord op: de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting, Dekenale Werken, CM, ACV en Assist Thuiszorgwinkel. 'Er was sprake van een sterk verouderde infrastructuur. Vanuit de VZW Dekenale Werken werd beslist om, in plaats van alles te sluiten en te verkopen, een project op poten te zetten waarbij door de verkoop van appartementen een nieuw multifunctioneel Gildenhuis kon gebouwd worden.'

'Onze huisvestingsmaatschappij is mee op deze kar gesprongen waardoor we een groot aantal huurappartementen in het centrum van Beveren konden realiseren. Twee jaar na start van de werken, stond er een imposant nieuw multifunctioneel gebouw.'

Win-win voor SHM en externe partners

'Dit project gaf ons de mogelijkheid om in het centrum van Beveren een gemixt project op grote schaal te realiseren', aldus **Karin Beeldens**,

directeur van de SHM. 'De externe partners konden beroep doen op onze bouwexpertise.'


Gedeelde financiering

Beeldens: 'De aanstelling van de ontwerper gebeurde volgens de wet op de overheidsopdrachten en werd door alle partners samen beslist. De werken werden wel per partner gefactureerd. Er was een collectieve grondbreng die notarieel werd geregeld.'

Architectuur

'Het openbaar domein vooraan (straat) en achteraan (groene ruimte en publieke parking) worden verbonden via een overdekte doorgang. Het concept van de appartementen is gebaseerd op de "Design for All"-ontwerpstrategie. Deze strategie houdt rekening met de noden en wensen van mensen met diverse capaciteiten. Het beoogt flexibiliteit in gebruik wat levenslang wonen mogelijk maakt. In het complex werd ook het kunstproject "satellite building" geïntegreerd in de balustrades van het gebouw. Hiervoor kreeg de SHM een subsidie van de Vlaamse overheid.'

Wat maakt dit project inspirerend

Dit project creëert in de kern van de gemeente een geslaagde harmonieuze mix van wonen (huurders en eigenaars), werken en recreatie. 

'De sociale voorzieningen op het gelijkvloers werken aanvullend en creëren zowel dynamiek in als rond het gebouw'

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

ING 

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

Visitatiecommissie: voor verbetering vatbaar

Zoals u weet, nadert de eerste ronde van de visitaties haar einde. Het gros van de maatschappijen is doorgelicht en de administratie evalueert naarstig.

Men doet dat met enquêtes en een veelvoud aan werkgroepen, waarbij enthousiast riemen papier worden geproduceerd en er dagen gepalaverd wordt. Een administratie waardig, enfin.

Met 3.000 woorden gedegen doorlichten is onbegonnen werk. Laat ons dus een werkwijze van de visitatiecommissie bezigen en voortgaan op anonieme commentaren om die vervolgens het gewicht van de waarheid te verlenen. Een dergelijke ten hemel schreiende werkwijze – een aanfluiting van het principe woord-wederwoord – kan enkel waar er van hetzelfde laken een pak verdiend wordt, me dunkt.

Een eerste vaststelling: de samenstelling van de commissies heeft wel degelijk invloed op de beoordeling. Er wordt niet met gelijke maten gemeten: iedere commissie heeft haar eigen dada's en haar eigen hoogstpersoonlijke visie op wat sociale huisvesting wel zou moeten zijn. Of die visie strookt met het beleid, is hoogst twijfelachtig. Bovendien worden zelfs meetbare feiten door de ene commissie anders beoordeeld dan door de andere.

Een tweede opvallend gegeven: ook al bestaan de commissies niet uit ambtenaren, toch wordt er buitengewoon veel aandacht geschonken aan strategische plannings en uitgeschreven visies. Gaan die strategische plannings en uitgeschreven visies meer mogelijkheden creëren dan wat er mogelijk is in de context van de statutaire bepalingen, de ruimtelijke spanningsvelden, het reglementair kader en de gebrekkige financiering? Antwoordt u zelf maar. De boyscouts in Brussel gaan alvast tevreden een hokje kunnen afvinken als al dat papier geproduceerd wordt.

Een derde item: de visitatie werd opgericht om de sector te helpen professionaliseren – we zijn te velde blijkbaar allemaal amateurs – en niet om hem publiekelijk te schande te maken. Jammer dat de vorige minister dat afsprakenkader straal genegeerd heeft en de eerste niet-gunstige beoordelingen rijkelijk in de pers heeft gebracht om te tonen hoe straf ze wel niet was opgetreden. De daaropvolgende oorverdovende stilte uit de visitatiecommissie heeft alleszins het vertrouwen van de sector in het proces niet gesterkt. Wiens brood men eet, diens woord men spreekt, zeker?

Ten vierde: velen worden beoordeeld als hebbende teveel personeel, terwijl ze anderzijds aangepord worden om meer

en andere taken uit te voeren. Daar zijn maar twee mogelijke interpretaties aan te geven: ofwel zijn we duur, lui en inefficiënt ofwel blazen ze bij de visitatie warm en koud terzelfdertijd. Aangezien de visitatie daarmee volledig in de lijn zou liggen van het Vlaamse beleid inzake wonen, sluiten wij ons bij die laatste interpretatie aan.

Ten slotte: zijn de bokken van de geiten gescheiden? Waarschijnlijk, maar heel zeker is dat men op z'n Brussels een hoop werk bijcreëert zonder dat de broodnodige (hulp-)middelen aange-reikt worden. ■





Sociale huurder, Schelle.

FISCALE ONDERSTEUNING EIGENDOMSVERWERVING HOORT THUIS IN DISCUSSIE OVER WOONBELEID

Schaduwboksen over “wie het echt nodig heeft”

De discussie ten gronde over “wie het echt nodig heeft” als het gaat over wonen kunnen we niet voeren zolang de grootste hefboom elders ligt. Zolang het beleidsveld Wonen benaderd wordt zonder fiscaliteit en ruimtelijk beleid mee te nemen, zullen we blijven schaduwboksen en blijven proberen de schaarse en ontoereikende middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten.

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

Kostprijs fiscale eigendomsondersteuning 1,8 miljard euro. Dat is het bedrag dat dit jaar aan “fiscale eigendomsondersteuning” (hoofdzakelijk de woonbonus) wordt besteed door de Vlaamse Overheid, zo leert ons het “Decreet houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2016”. Samen met het decreet over de “Middelenbegroting 2016” (inkomsten) en het “Programmadecreet 2016” – dat de decretale wijzigingen in functie van inkomsten/uitgaven regelt – is dit de “kasboekhouding” van de Vlaamse Overheid voor het komende werkjaar. 1,8 miljard wordt dus voorzien voor het verwerven van een eigen woning.

De woonbonus is geen woonbeleid...

Vreemd genoeg worden deze middelen, die een enorme impact hebben op de Vlaamse begroting^[1] en de woonmarkt en woonwens, niet beschouwd als middelen die binnen het beleidsveld Wonen thuishoren, maar wel binnen Financiën en Begroting. Die keuze is door Vlaanderen recent zelf gemaakt. Zoals geweten is de “woonbonus” pas sinds de laatste staatsvorming een Vlaamse bevoegdheid. De kans om dit te integreren in een globaal woonbeleid is toen niet gegrepen. Dat is spijtig. In de beleidsbrief van de minister van Wonen 2015-2016, die recent werd voorgesteld en besproken in de commissie Wonen van het Vlaams parlement, is er dan ook geen spoor van deze enorme investering in de “baksteen in de maag van de Vlaming” terug te vinden. Het woord “woonbonus” komt er geen enkele keer in voor. Het luikje “eigendomsverwerving” in de beleidsbrief handelt over de toekomst van de sociale koopwoningen. Daar hebben we het in een eerder nummer al uitgebreid over gehad. Het gaat ook over de sociale leningen die moeten voorbehouden worden “voor wie het echt nodig heeft”. Dat lijkt het leidmotief voor het woonbeleid en wordt overigens ook toegepast voor sociale huurwoningen. De suggestie is dat deze systemen nu dus (vooral?) gebruikt worden door “wie het niet nodig heeft”. Een interessante oefening.

[1] Hier staan geen vorderingen – terugbetalingen – tegenover zoals wel het geval is bij de “schuld” van sociaal wonen. Overigens is ongeveer de helft van die schuld het resultaat van sociale leningen voor eigendomsverwerving. De rest zijn leningen voor de realisatie van sociale woningen.

Woonbeleid voor wie het echt nodig heeft

We zouden deze oefening ook graag toegepast zien op de “fiscale eigendomsondersteuning”. Met het budget van de woonbonus kunnen we voldoende sociale woningen realiseren voor wie het echt nodig heeft, (tijdelijk) voldoende budgetten voorzien voor huursubsidies voor wie het echt nodig heeft op de private markt, sociale leningen voorzien voor een koopwoning voor wie het echt nodig heeft en zelfs de private sector een boost geven om woningen te realiseren voor wie het echt nodig heeft. Maar „Wovon man nicht sprechen kann, darüber muss man schweigen.“ ...

Schaduwboksen

Dat herleidt de discussies over wonen – samen met de afwezigheid van de ruimtelijke dimensie – tot schaduwboksen. Het is mooi voor de galerij met af en toe een rechts-links-rechts-centrum beweging die ontzag ontlokt, maar zonder kans op “tastbaar” resultaat, laat staan een knock-out. Zonder deze enorme fiscale hefboom – en bijhorende budgetten – mee in de discussie over het Vlaamse woonbeleid te trekken, blijft dit Vlaamse woonbeleid een ietwat klinische evenwichtsoefening in “kurieren am Symptom”, terwijl de remedie overdadig wordt toegediend aan wie het (misschien) niet (echt) nodig heeft. ▶

Sociale correctie als basis van het woonbeleid

Vergis u niet. Ondanks alle signalen over ge(mis)bruik door “wie het niet echt nodig heeft” bestaat de meerderheid van de sociale huurders uit mensen in armoede of met een groot armoederisico. Om een idee te geven, 80% van de gezinnen in een sociale woning zit onder de inkomensgrens van een alleenstaande! Ook na de sociale correctie die sociaal wonen biedt – een daling in het armoederisico met 40% – blijft een groot deel van de sociale huurders in armoede leven. Het profiel van de kandidaat-huurders (wie het nodig heeft) en zittende huurders (waar sommigen het niet nodig hebben) verschilt overigens bijna niet. Ook bij sociale leningen blijkt dat vooral de laagste inkomensquintielen^[2] “bediend” worden. Daar komt nog bij dat de subsidies in deze twee systemen sterk afnemen in functie van het inkomen. Dat wil zeggen dat binnen de doelgroep de lagere inkomens een grotere “sociale correctie” ontvangen. Vanaf quintiel 4 vinden we nauwelijks nog “gebruikers” en de mensen met een hoger inkomen die een sociale woning huren, ontvangen zo goed als geen overheidstegemoetkoming. We putten ons dus uit om een systeem te ontwikkelen voor wie het echt nodig heeft en de sociale correctie ook te differentiëren voor wie het het meest nodig heeft.

Laten we nu deze methode even toepassen op de “fiscale eigendomsondersteuning”. 70% van de uitgaven – 1,8 miljard weet u nog – gaat naar de twee hoogste inkomensquintielen (4 en 5). 14% (!) gaat naar de laagste twee quintielen. Hier wordt de oefening “wie het echt nodig heeft” blijkbaar niet gemaakt.

[2] Quintiel: verdeling van de inkomens per 20%, het eerste quintiel zijn de 20% laagste inkomens, het vijfde quintiel de 20% hoogste inkomens.

[3] Overigens, ook op de eigendomsmarkt worden we geconfronteerd met een woonbehoeftige doelgroep. Volgens recente studies op basis van het Groot Woononderzoek 2013 zijn maar liefst 119.000 eigenaars (4%) eigenlijk “noodkopers”. Dat zijn gezinnen die iets kopen wegens geen betaalbaar en kwalitatief alternatief. Die groep is intussen bijna even groot als de groep huurders van het volledige sociaal huurpatrimonium.

Investeringsbudget sociaal wonen in perspectief

Het volledige investeringsbudget – niet de overheidskost – voor sociale woningen bedraagt 650 miljoen euro. De budgetten sociale huur werden vorig jaar, zoals bekend, met 15% teruggeschoefd. Die voor sociale koop werden stopgezet. De jaarlijkse kost voor Vlaanderen is door de diverse – en niet altijd in detail te voorspellen – financieringsmodellen over lange tijd moeilijk exact te becijferen. Maar laten we stellen dat het om ongeveer de helft gaat, dus 325 miljoen euro. Zoals al gezegd bedraagt de fiscale eigendomsondersteuning voor wonen 1,8 miljard euro.

Uitdagingen op de Vlaamse woonmarkt

Naar aanleiding van de bespreking van de Beleidsbrief Wonen 2015-2016 in het Vlaams Parlement werd een analyse gemaakt van de uitdagingen op de Vlaamse woonmarkt. Te recht werd het probleem van de grote groep woonbehoeftige gezinnen aangekaart. Dit vertaalt zich in een groot tekort aan sociale woningen en een – vaak als gevolg van het eerste – zeer grote groep zwakkere profielen op de private huurmarkt^[3].

‘De discussie ten gronde over “wie het echt nodig heeft” als het gaat over wonen kunnen we niet voeren zolang de grootste hefboom elders ligt’

Vreemd genoeg kijkt de minister naar verschuivingen binnen het beperkte budget Wonen om “de grootste nood te lenigen” en te werken “voor wie het echt nodig heeft”. Er werd zelfs geopperd om sociale woningen te verkopen om de private huurmarkt te ondersteunen... Of wat denkt u van het wilde plan om sociale woningen onder de prijs te verkopen om lage inkomens te ondersteunen in hun “eigendomsverwerving”? Ondertussen blijft de 1,8 miljard euro voor “fiscale eigendomsondersteuning” buiten beschouwing, want dat is “fiscaal” en niet “wonen”.

Zolang het beleidsveld Wonen benaderd wordt zonder fiscaliteit en ruimtelijk beleid mee te nemen zullen we blijven schaduwboksen en blijven proberen de schaarse en ontoereikende middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Als we dan alles uitgeprobeerd hebben, zullen we tot de conclusie komen dat de middelen schaars en ontoereikend zijn. In het slechtste geval hebben we in de tussentijd veel waardevolle initiatieven afgebouwd. In het beste geval hebben we ondanks de schaarse en ontoereikende middelen er het beste uitgehaald. ■



AANPASSING VAN VLAAMSE REGELGEVING NOODZAKELIJK

Eigendomsverwerving via Koopgarant-Koopstart

Door de afschaffing van de sociale koopsubsidies is er nood aan alternatieve denkpistes voor sociale koopwoningen. In de Bisconcept-nota “Nieuw kader voor sociale koopwoningen” (17 juli 2015) wordt het Nederlandse concept “Koopgarant-Koopstart” vermeld als een te onderzoeken piste. Beide “conceptuele producten” werden door Stichting OpMaat in Nederland ontwikkeld om woningen onder de marktprijs te kunnen verkopen. Samen met Günter Weber die het concept in 2002 bij Stichting OpMaat mee ontwikkelde, peilt Fundamenten naar de haalbaarheid voor de Vlaamse sociale woningmarkt.

TEKST: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER VVH

FOTO: DENDERMONDSE VOLKSWONINGEN (P.25)

KOOPGARANT

VERKOOP VAN SOCIALE WONINGEN MET EEN ERFPACHT OP HET GRONDAANDEEL

‘Bij Koopgarant biedt een woningcorporatie een woning aan met een fikse korting op de marktprijs. Het kan daarbij zowel om een nieuwe woning als om een woning gaan die al verhuurd is. Wanneer de koper besluit om de woning te verkopen, dan koopt de woningcorporatie deze terug. De corporatie betaalt dan hetzelfde bedrag als de aankoopprijs die de koper ooit betaalde, plus een percentage van de waardeontwikkeling. Dit kan zowel een waardestijging als een waardedaling zijn. De koper kan zijn woning niet op de vrije markt te koop aanbieden. De koper is 100% eigenaar met alle voordelen en plichten. De koopgarantwoning mag niet worden verhuurd.’

Terugkoop

‘Bij terugkoop wordt de woning geschat door een onafhankelijke instantie. Bij een daling van de waarde wordt het verlies gedeeld. Koopgarant verkleint daarmee het risico als de prijzen zouden zakken. Is de woning in



waarde gestegen, dan wordt de winst gedeeld. Het deel van de waardestijging dat naar de corporatie gaat, hangt af van de korting die bij de aankoop werd gegeven. De regel is vaak 1,5 x het kortingspercentage. De meerwaarde als gevolg van verbeteringswerkzaamheden (vb. een nieuwe keuken of badkamer) blijft bij de verkoper. Deze verbeteringen worden, mits degelijk en volgens de bouwvoorschriften uitgevoerd, apart geschat en buiten de waardedeling gehouden. ▶

Waar wordt Koopgarant toegepast?

'Koopgarant is ontwikkeld voor de Nederlandse markt als duurzame regeling voor die mensen die net teveel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, maar die net te weinig middelen hebben om de volledige aankoopprijs (grond plus woning) te kunnen betalen. En zo is het in de eerste jaren ook breed toegepast. De laatste jaren is Koopgarant echter vooral gebruikt als eenmalige betaalbaarheidsregeling, omdat de woningen na terugkoop in veel gevallen niet meer met Koopgarant worden doorverkocht. Soms wordt een woning ook gekocht door de huurders. Corporaties zien het vaak ook als een strategische zet, omdat ze het geld dat ze ontvangen bij de verkoop opnieuw kunnen inzetten waardoor het een duurzaam verhaal wordt. Zo ontstaat er een segment in de sociale koopsector met als exploitatiemodel terugkoop en doorverkoop. Sommige woningcorporaties kiezen ervoor om, als er een woning vrij komt, te werken met een keuzemodel waarbij de kandidaat de mogelijkheid heeft om de woning te huren, te kopen met Koopgarant of marktconform te kopen.'

Erfpacht

'Om de terugkoopgarantie juridisch vast te leggen, wordt de grond waarop de koopwoning gebouwd is door de woningcorporatie in erfpacht gegeven. De canon wordt in één keer (eewwigdurend) afgekocht. Deze afkopsom is een onderdeel van de verkoopprijs. Doordat de grond geen deel uitmaakt van de verkoopprijs, is de aankoopprijs aanzienlijk lager.'

Voordelen voor woningcorporaties

- Doordat de woning niet op de privémarkt mag verkocht worden, blijft ze binnen de sociale woningmarkt.
- Woningcorporaties houden meer grip op



wat er met de woning gebeurt. Op het moment dat de corporatie de woning terugkoopt, kan ze bekijken voor welke formule er de meeste vraag is. Het vrij-

gemaakte geld (uit de verkochte huurwoningen) kunnen ze gebruiken om te investeren in nieuwe of andere woningen, aangepast aan de vraag.

Terugkoop van een koopgarantwoning door de woningcorporatie: drie mogelijke scenario's			
	Waardestijging	Waardestijging met verbetering	Waardedaling
Marktwaaarde bij aankoop	150.000	150.000	150.000
Korting (20%)	-30.000	-30.000	-30.000
Koopprijs	120.000	120.000	120.000
Marktwaaarde bij terugkoop	180.000	185.000	120.000
Waarde-effect verbetering	-	5.000	
Overige waardestijging	(30.000)	(30.000)	(-30.000)
Deel waardestijging (70%) voor eigenaar	21.000	21.000	-21.000
Terugkoopprijs (120.000 + 21.000)	141.000	146.000	99.000

'Koopgarant biedt sociale kopers een fikse korting (20 tot 35%) op de marktprijs van de woning'

KOOPSTART

GEEN TERUGKOOPREGELING



Koopstart is een alternatief voor Koopgarant waarbij de woning ook wordt verkocht met een korting, maar waarbij er geen terugkoopregeling geldt. De woning kan vrij op de markt verkocht worden. De korting en de eventuele waardeontwikkeling worden tussentijds of bij verkoop afgerekend. Bij Koopstart geeft de woningcorporatie een korting aan die kandidaat-kopers die het echt nodig hebben.

UITDAGINGEN EN STRUIKELPUNTEN

IMPLEMENTATIE IN VLAANDEREN

Koopgarant lijkt een interessant alternatief, omdat zowel de grond als de woning binnen de sector blijven. Het koopgarantprincipe kan echter niet zonder meer in Vlaanderen toegepast worden.

Erfpacht: voordeel voor sociale koper is nadeel voor SHM

In België is erfpacht niet afkoopbaar en steeds beperkt tot 99 jaar. Er is geen zekerheid van verlenging na 99 jaar. De eigenaar van de grond wordt na het verstrijken van de erfpacht eigenaar van het geheel, dus ook van de woning. Erfpacht zou voor de Koopgarant-Koopstart formule afkoopbaar of tussentijds omzetbaar moeten zijn naar volledig eigenaarschap. Daarbij zou een SHM dan wel haar grond "verliezen".

Registratierechten

Als je in Nederland binnen het half jaar een woning doorverkoopt, krijg je de registratielasten terugbetaald. In België betaal je bij wederinkoop 10% registratierechten (bij erfpacht 2%).

Wat met de zelfbewoningsplicht?

Naast de nood aan betaalbare koopwoningen, is de sociale koopsector op zoek naar een meer flexibel systeem dat aangepast is aan de realiteit. In heel wat gevallen is het vandaag niet realistisch meer dat iemand 20 of 30 jaar in dezelfde woning blijft wonen (o.a. door echtscheiding).

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

Laptop gestolen uit de auto Wie betaalt de kosten?

Stel, je beschikt over een bedrijfslaptop. Als die wordt gestolen, is dat een kleine ramp: een draagbare pc kost een fiks bedrag, bedrijfsinformatie ligt voor het grijpen en de verloren gegevens moeten heropgezocht worden. Wie draait er op voor de diefstal van een bedrijfslaptop uit een auto? Enkel onder strikte voorwaarden – als de werkgever een fout van de werknemer kan aantonen – kan de werkgever een schadevergoeding vragen.

De (mini-)omniumverzekering van de wagen dekt geen diefstal van voorwerpen uit de auto

De omniumverzekering dekt de schade aan de wagen, zoals een ingeslagen ruit. Maar ze verzekert niet de gestolen inhoud van de wagen. De werkgever zal dus zelf moeten instaan voor de kosten van een gestolen bedrijfslaptop, tablet of smartphone, tenzij de werknemer aansprakelijk zou zijn voor de geleden schade.

Wanneer kan een werkgever een werknemer aansprakelijk stellen?

Eerst en vooral moet de werkgever nagaan wanneer de diefstal plaatsvond. Was dit tijdens de uitvoering van de arbeidsovereenkomst of in de privé-tijd van de werknemer?

- **Diefstal tijdens de uitvoering van de arbeidsovereenkomst**
Als de diefstal plaatsvond tijdens de uitvoering van de arbeidsovereenkomst, bijvoorbeeld onderweg naar een klant of tijdens de woon-werkverplaatsing, dan geldt de aansprakelijkheidsbeperking uit het arbeidsrecht. Een werknemer is tijdens de uitvoering van zijn arbeidsovereenkomst immers enkel aansprakelijk voor de schade die te wijten is aan bedrog, een zware fout of een herhaaldelijk voorkomende lichte fout. De werkgever kan de schade van de diefstal enkel proberen te verhalen op zijn werknemer als hij de diefstal kan linken aan onzorgvuldig of foutief gedrag waarvan de werknemer in het verleden al herhaaldelijk blij gaf.
- **Diefstal tijdens de privé-tijd van de werknemer**
Vond de diefstal plaats buiten de uitvoering van de arbeidsovereenkomst, dan kan de werkgever de werknemer aansprakelijk stellen voor de schade als gevolg van de diefstal. Uiteraard moet de werkgever nog steeds kunnen aantonen dat de werknemer een fout of nalatigheid heeft begaan, waardoor de diefstal kon plaatsvinden.

Leg de regels vast over het gebruik van de laptop

Onder bepaalde voorwaarden kan de werkgever schadevergoeding vragen aan de werknemer. Maar hij zal in elk geval een nalatigheid, een (zware) fout of een herhaaldelijk voorkomende lichte fout moeten kunnen aantonen. Dat is uiteraard geen sinecure. Indien de werkgever op ondernemingsvlak vastlegt wat de werknemers moeten doen wanneer ze met hun laptop het bedrijfsgebouw verlaten of wanneer ze het slachtoffer zijn van diefstal, dan heeft hij al minstens een “begin van bewijs” indien zou blijken dat deze afspraken niet werden nageleefd.

- **Laat een bewijs van ontvangst van de laptop tekenen**
Als de werkgever een laptop ter beschikking stelt van zijn medewerker, laat hij best een document ondertekenen waarin zijn werknemer bevestigt dat hij de laptop in goede staat heeft ontvangen. Beschrijf ook de specificaties van de laptop.
- **Maak een degelijke laptop policy**
Leg de interne gedragsregels over het omgaan met de laptop vast in een “laptop policy” waarin u bijvoorbeeld beschrijft dat:
 - de laptop nooit zichtbaar in de wagen mag liggen of er onbewaakt mag achterblijven;
 - Wifi en Bluetooth uitgeschakeld moeten zijn bij transport;
 - de diefstal onmiddellijk gemeld moet worden aan de politiediensten;
 - de kopie van het PV onmiddellijk aan u moet worden bezorgd.
- **Pas het arbeidsreglement aan**
De werkgever kan in het arbeidsreglement sancties voorzien voor inbreuken op de laptop policy. Ook al kan of wenst de werkgever de werknemer niet aansprakelijk te stellen bij diefstal van de laptop uit de wagen, dan kan hij ten minste het foute of nonchalante gedrag sanctioneren.

Elke Verstrepen, juridisch stafmedewerker VVH

Tip: Gebruik antidiestalssoftware

Er bestaat vandaag heel wat antidiestalssoftware om de laptop te lokaliseren. Als die software vooraf op het apparaat werd geïnstalleerd en de dief online gaat, dan worden de belangrijkste bestanden naar een beveiligde server gestuurd of gewist. En u krijgt ook gegevens door van de gebruiker van de laptop waarmee u naar de politie kunt stappen. **F**

BRICKS & BRICK SOLUTIONS
VANDERSANDEN GROUP

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

Meer weten?
www.e-board.be

E-BOARD

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

Bespaar op energie, niet op comfort en design

deceuninck

Volledig raam
U_w tot **0,65**
W/m²K

glasvezel schuim staaldraad

www.deceuninck.be

Zendow#neo Standaard/Premium Ramen & deuren

LINKTRUSION
by deceuninck

innovation ecology design

Building a sustainable home

CHRISTIAN FIEREMANS, AFDELINGSHOOFD VAN DE AFDELING TOEZICHT

‘Ik streef naar een toezicht met een minimum aan administratieve belasting voor de sociale woonactoren’

Sinds 1 januari 2014 is Christian Fieremans afdelingshoofd van de Afdeling Toezicht van het Agentschap Inspectie RWO. Deze afdeling waakt over het naleven van alle regelgeving, een “behoorlijk” bestuur en het juist aanwenden van de financiële middelen. ‘Uiteindelijk heeft ook Toezicht hetzelfde doel voor ogen als een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM): de uitbouw van een beter woonbeleid zodat woonbehoeftigen krijgen waarop ze recht hebben.’

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

‘De Afdeling Toezicht heeft een dubbele missie. Enerzijds is ze gericht op het verzekeren van de woonrechten van de woonbehoeftigen en anderzijds op het aanwenden van de financiële middelen voor de doeleinden waarvoor ze door de wetgever bestemd worden. Met dat dubbel doel voor ogen oefenen wij zowel een inhoudelijk als een financieel toezicht uit op alle verrichtingen van de SHM's. Ook waken we erover dat SHM's handelen conform de wetgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur. Bij vaststelling van inbreuken treden we op. Daarnaast hebben ook sociale huurders plichten en de toezichthouder kan ook aan sociale huurders administratieve en strafrechtelijke boetes opleggen indien er bijvoorbeeld sprake is van domiciliefraude.’

Wat is de grootste uitdaging?

‘Ik streef naar een Toezicht met een minimum aan administratieve belasting voor de sociale woonactoren. Uiteraard hebben we informatie nodig over hun dossiers zoals bijvoorbeeld overheidsopdrachten, kandidatendossiers en huurlastenafrekeningen. Zowel deze dossiers opvragen als ze ter plaatse gaan inzien, brengt voor de actor bijkomende werklast met zich mee. Ideaal zou zijn dat er een informaticaplatform zou bestaan dat zowel de actor als het beleid en de administratie kunnen raadplegen zodat informatie niet meer expliciet moet opgevraagd worden. Een win-win systeem voor alle belanghebbenden.’ ▶

‘Als SHM's zélf het gewenste resultaat kunnen bereiken, volstaat het dat Toezicht geruisloos op de achtergrond draait’

BIOGRAFIE Christian Fieremans

Geboren op 6 mei 1963

Studies

Licentiaat in de Klassieke Geschiedenis – Universiteit Gent (1981 – 1985)

Loopbaan

- diverse jongerenstages: Delhaize NV en RTT (1986 - 1987)
- adjunct-verificateur FOD Financiën, registratiekantoor Lochristi (1988 - 1991)
- inspecteur Verzekeringskas en adjunct-adviseur cel Hypothecaire Vorderingen VHM (1991-1994)
- kabinetsadviseur Wonen en Algemeen Beleid – Vlaamse overheid (1995 - 2013)

Momenteel

- afdelingshoofd Afdeling Toezicht IVA Inspectie RWO (2014 – heden)

TAKEN & BEVOEGDHEDEN

Controle op:

- Naleving van alle regels uit decreten en besluiten
- Behoorlijk bestuur
- Aanwending van middelen voor het beoogde doel

Hoe is Toezicht geëvolueerd sinds het een apart agentschap is geworden in 2006?

'Sinds 2006 komt Toezicht pas in beeld nadat SHM's hun beslissingen genomen hebben. Wij gaan vervolgens na of hun beslissingen rechtmatig zijn. Hierbij wil ik van de gelegenheid gebruik maken om een groot misverstand definitief uit de wereld te helpen: de toezichthouder leest niet alle notulen van elk directiecomité of elke raad van bestuur van een SHM. Het stelselmatig of structureel nalaten van notulen gebeurt in functie van het risicoprofiel van de actor. Een argument als "ja maar, Toezicht heeft geen opmerking gemaakt op de notulering en dus dachten we dat het in orde was" kan dus niet gebruikt worden om het gebrek aan rechtmatigheid van een beslissing goed te praten. Het blijft altijd de verantwoordelijkheid van het beslissingsorgaan van de SHM om te beoordelen of een beslissing, bijvoorbeeld over de verloning van de directeur, de deelname aan studiereizen of de aanschaf van een dienstwagen, rechtmatig is of niet. Dat lukt ook aardig want wie de doelstelling van sociaal wonen in zijn achterhoofd houdt, weet goed genoeg dat, zoals in Nederland aan het licht kwam, een Maserati niet direct de meest aangewezen dienstauto is voor een directeur van een woningcorporatie.'

Over welke handhavingsinstrumenten beschikt de toezichthouder?

'Toezicht beschikt over diverse instrumenten, gaande van het schorsen en vernietigen van beslissingen tot het in gebreke stellen van een actor en het opleggen van een administratieve geldboete. Bijkomend zijn er de sancties van artikel 48 van de Vlaamse Wooncode die door de Vlaamse Regering kunnen opgelegd worden, ook op verzoek van de toezichthouder: het vervroegen van de prestatiebeoordeling, het verplichten van externe bijstand, het aanstellen van een ad hoc bestuurder, de activiteiten tijdelijk uitbe-

'Toezicht is zacht waar het kan en hard waar het moet'

steden, het verplichten tot samenwerken of fusioneren met een andere SHM en het in-trekken van de erkenning als SHM.'

Wat zal in 2016 veranderen voor Toezicht?

'Vanaf haar ontstaan stuurt Toezicht aan op een risicogestuurd Toezicht. Daarop voortbouwend zal vanaf 2016 een basistoezicht uitgebouwd worden en zullen de inspecties ter plaatste gebundeld zijn. Op die manier wordt er een continuïteit in het handelen van Toezicht ingebouwd, een continuïteit die ook echt beoogd wordt met de gewijzigde werkwijze. Inhoudelijk blijven de belangrijkste topics ongewijzigd:

- Inschrijvingen kandidaat-huurders en toewijzingen sociale huurwoningen;
- Huurprijsberekening;
- Huurlastenaftrekking;
- Interne controleprocedures;
- Wetgeving overheidsopdrachten;
- Financieel toezicht;
- Administratief beheer.

Binnen een tijdsspanne van enkele weken zullen de toezichthouders in teams van twee per actor ter plaatse inspecties uitvoeren. Hun bevindingen worden gebundeld in een eindverslag dat aan de actor wordt bezorgd. Toezicht licht dit eindverslag persoonlijk toe op de raad van bestuur van de SHM. Tegelijkertijd zal er een vorm van basistoezicht uitgerold worden. Dat basistoezicht zal er voor zorgen dat er, met een minimum aan middelen en inspanningen en met een zo laag mogelijke belasting voor de actoren, een uitspraak op essentie kan gedaan worden over de werking van de actor binnen een specifiek toezichtdomein (vb. sociale verhuring). Dit basistoezicht gebeurt vanop afstand

en zoekt naar een antwoord op essentiële vragen zoals "maakt de actor een jaarlijkse huurlastenaftrekking op of niet?" De resultaten van zowel de onderzoeken ter plaatse als van het basistoezicht kunnen aanleiding geven tot verder onderzoek of tot specifieke opvolgingsacties, zowel op korte als op lange termijn. Bij ernstige structurele tekortkomingen zal een actor onder "verhoogd toezicht" geplaatst worden. Wat dit specifiek inhoudt, hangt natuurlijk af van de aard en de ernst van de vastgestelde tekortkomingen. Deze manier van werken wordt momenteel vorm gegeven in een gedetailleerd draaiboek. We voorzien jaarlijks een uitgebreide toelichting voor de directeur en de voorzitter van de actoren die het volgende jaar bezocht zullen worden door de toezichthouders.'

Hoe het risicoprofiel van een SHM bepalen?

'De informatie die verzameld wordt door de onderzoeken ter plaatse en het basistoezicht, aangevuld met reeds beschikbare informatie vanuit vroegere inspecties en controles, leidt tot een specifiek profiel van de actor: op welke domeinen scoort een actor goed en waar minder goed? Dit profiel kan ook inhouden dat, als er geen structurele tekortkomingen zijn, een toezicht op afstand mogelijk wordt.'

Hoe onderscheidt Toezicht zich van de Visitatieraad?

'Er is een heel belangrijk verschil tussen de opdrachten van beide instanties. De Visitatieraad is zoals de autokeuring die nagaat of een voertuig (actor) geschikt is om zich in het (woon)verkeer te begeven. Toezicht is de flitspaal die in actie schiet wanneer de auto (actor) een overtreding begaat. Overlappenden tussen de Visitatieraad en de toezichthouder zullen we nooit helemaal kunnen ver-

mijden, omdat zowel behoorlijk bestuur als een doelmatige aanwending van de middelen voor beide instanties belangrijke elementen zijn om een actor te kunnen beoordelen. Een goede samenwerking tussen beiden kan de op te vragen informatie en de noodzakelijke bezoeken tot een minimum beperken.'

Zullen SHM's de toegenomen samenwerking met de VMSW en Wonen-Vlaanderen voelen bij de volgende inspectierondes?

Een belangrijk principe van goed toezicht is dat de toezichthouder volledig onafhankelijk informatie moet kunnen verzamelen, deze informatie onpartijdig moet kunnen beoordelen en vervolgens in de openbaarheid moet kunnen treden om, indien nodig, op te treden en een einde te maken aan ongewenste situaties. De samenwerking tussen Wonen-Vlaanderen, de VMSW en Toezicht moet resulteren in een betere ondersteuning van de SHM's zonder dat het onderscheid tussen toezicht en ondersteuning hoeft te vervagen. Toezicht kruipt daarmee niet in de rol van ondersteuner, maar geeft op basis van praktijkbevindingen mee richting aan de ondersteunende rol van Wonen-Vlaanderen en de VMSW.'

Hoe garandeert Toezicht de onafhankelijkheid na inbedding in Wonen-Vlaanderen?

'Ik ben ervan overtuigd dat deze onafhankelijkheid binnen Wonen-Vlaanderen volledig gegarandeerd zal zijn. Ik zie in deze administratieve wijziging vooral kansen om met de andere afdelingen binnen Wonen-Vlaanderen nauwer samen te kunnen werken aan een beter woonbeleid in zijn geheel.'

Ben je tevreden over het imago van Toezicht bij de woonactoren?

'Over mijn imago maak ik mij weinig zorgen. Ik werk niet bij Toezicht om sympathiek gevonden te worden. Als ik dat belangrijk zou vinden, dan zou ik wel charmezanger geworden zijn. (lacht) Anderzijds verzet ik mij tegen het creëren van een vijandbeeld. Uiteindelijk



Christian Fieremans.

heeft ook Toezicht hetzelfde doel voor ogen als de SHM: de uitbouw van een beter woonbeleid zodat woonbehoeftigen krijgen waarop ze recht hebben. Toezicht is niet de vijand van de sector. Daar waar de Visitatieraad de kritische vriend is van de SHM's, probeert Toezicht gewoon kritisch te zijn, neutraal en objectief.'

Wat drijft jou als hoofd van Toezicht?

'Mijn drijfveer is nog steeds dezelfde als toen

ik destijds gekozen heb voor een job bij de overheid, voor een kabinetscarrière en nu voor het leiding geven aan de afdeling Toezicht:

- **als ambtenaar**, kijk naar het Engelse woord "public servant": het ten dienste staan van de samenleving;
- **als kabinetsmedewerker**: het mee uitbouwen van een rechtvaardige samenleving waarin de rechten van de mens niet alleen formeel maar ook materieel gewaarborgd worden;
- **als afdelingshoofd van Toezicht**: het afdwingen van een gelijke behandeling van de woonbehoeftigen zodat ieders rechten gevrijwaard zijn, zonder ieders plichten uit het oog te verliezen. Ik sluit mij heel graag aan bij de woorden van de Franse politicus Henri Lacordaire die al in de 19^{de} eeuw wees op de noodzaak van duidelijke regels en wetten om de zwakkeren te beschermen en hun vrijheid te vrijwaren: "Entre le fort et le faible, c'est la liberté qui opprime et la loi qui affranchit".'

Wat is jouw ultieme doelstelling?

'Ik streef naar een slagvaardig Toezicht dat het verschil maakt. Toezicht is zacht waar het kan en hard waar het moet. Als SHM's zelf het gewenste resultaat kunnen bereiken, volstaat het dat Toezicht geruisloos op de achtergrond draait. De toezichthouder moet wel ingrijpen wanneer de situatie dat vereist, op een zakelijke manier en op basis van de geconstateerde feiten.' 'Uiteindelijk zou een toezicht op afstand voor elke actor moeten kunnen volstaan want dat zou inhouden dat elke actor op een verantwoorde manier te werk gaat binnen ons beleidsdomein "wonen".' ■

STUDIEREIS VVH

Nederlandse sociale woningmarkt in woelig vaarwater



In oktober organiseerde VVH een studiereis naar Nederland. De Nederlandse woonsector is in volle transitie. Wat zijn de grootste verschillen met België en wat kunnen we van de Nederlanders leren? Enkele reacties van de deelnemers.

TEKST: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER VVH
FOTO: PATRICK VERCRUYSE, SHM IJZER & ZEE

Bestuur

'Nederlandse wooncorporaties hebben problemen met de interpretatie en de concrete invulling van de woningwet die in juli 2015 in Nederland werd goedgekeurd. Aan de basis van deze nieuwe wet liggen blijkbaar enkele zaken die bij Nederlandse wooncorporaties zijn misgelopen door een gebrek aan controle. De Nederlandse regering wil ook besparen op de rug van haar wooncorporaties. Zo is er bijvoorbeeld de jaarlijkse belasting van €900 per sociale woning.' *Geert Verhoeve, directeur Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting*

Huurders meer verantwoordelijk

'De sociale huurder kan zelf bepalen voor welke woning hij in aanmerking wil komen. Zo kan hij ook een aanvraag doen voor een woning waar dan ook in Nederland. Ook wordt er zeer veel verantwoordelijkheid gelegd bij de huurder. Ik vind dat wij onze huurders soms te veel pampieren.' *Ivette Leten, voorzitter Kempisch Tehuis*

Bewonersparticipatie

'Hoe de corporatie Trivere haar huurders via de participatieraad bij haar beleid betreft kan veel Vlaamse SHM's tot voorbeeld dienen.' *Charles Deconinck, directeur Woonmaatschappij IJzer & Zee* 'Het succes van bewo-

nersparticipatie hangt grotendeels af van de draagkracht en de sterkte van de bewoners zelf.' *Ivo Blancke, directie-assistent WoninGent*

Minder reglementering

'Vlaanderen is een overgereguleerde regio waarin het steeds moeilijker wordt om de zaken op een efficiënte en vlotte manier af te handelen. En dan spreken we nog niet over de financiële kant ervan.' *Olivier Moelaert, directeur Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting*

Samenwerking universiteiten-SHM's

'Uit het bezoek aan de universiteit in Delft blijkt een goede wisselwerking tussen universiteiten (studenten) en het werkveld (corporaties). In België zouden onderzoeksprojecten in samenwerking met een universiteit een grote meerwaarde kunnen bieden.' *Ivette Leten, voorzitter Kempisch Tehuis*

Hogere huurprijzen

'Het Nederlands model van leningen én de hogere huurprijzen zijn zeker uit te dragen naar de Vlaamse overheid.' *Hans Heyse, directeur Volkshaard* 'De sociale correctie van de huurprijs wordt in Nederland voornamelijk gedragen door de overheid (via huursubsidies), terwijl in Vlaanderen de SHM zelf de sociale correctie betaalt. Is het niet eerder de taak van een overheid om aan sociale verdeling te doen?' *Ivo Blancke, directie-assistent WoninGent*



Technisch Forum 2.0 bij VVH.

1,27 MILJOEN EURO BESPARING DOOR GROEPSAANKOOP VERZEKERINGEN

De groepsaankoop verzekeringen van 22 sociale huisvestingsmaatschappijen leverde een besparing op van € 1.265.830. Dat is 52% minder ten opzichte van hun oude verzekeringspolissen. Er namen 22 SHM's deel aan de groepsaankoop verzekeringen die VVH, WoninGent en De Ideale Woning organiseerden. Deze SHM's beheren samen 45.242 sociale huurwoningen (31% van het totale patrimonium).

PROVINCIALE RONDE ADMINISTRATIE

Dit najaar organiseerde de administratie Wonen (Wonen-Vlaanderen, Afdeling Toezicht en de VMSW) vijf provinciale rondes om in het kader van het kerntakendebat haar werking te komen toelichten. VVH vond dit een goed initiatief en hoopt dat de administratie ook in de toekomst zal blijven inzetten op dialoog.

TECHNISCH FORUM 2.0 OVER LUCHTDICHTHEID

Op 26 november 2015 organiseerde het Technisch Forum van VVH een studiedag over luchtdichtheid en ventilatie. In de voormiddag gaven Katrien De Baets van het Vlaams Energieagentschap en Luc Dedeyne, energyspecialist en architect, een theoretische uiteenzetting. Na de lunch kregen de deelnemers meer uitleg over blowerdoortests, ventilatietechnieken en het onderhoud van ventilatiesystemen. Meer dan 70 medewerkers van 36 SHM's namen aan de studiedag deel.



PRIJS INSPIREREND SOCIAAL WONEN

De raad van bestuur van VVH nomineerde 4 projecten uit 18 inzendingen voor de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2015. De externe jury die bestaat uit Bernard Hubeau (voorzitter van de Vlaamse Woonraad en voorzitter van de jury), Hubert Lyben (voormalig gedelegeerd bestuurder van de VMSW) en Pascal De Decker (socioloog, ruimtelijk planner en doctor in de politieke en sociale wetenschappen) zullen de vier projecten bezoeken en een winnaar aanduiden. De Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2015 zal worden uitgereikt eind januari 2016. Meer informatie volgt nog.

Meer lezen over de genomineerde projecten? Zie dossier p.12-18. [F](#)

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



Bezoek aan Prêt-à-loger in Delft.

Preventie, kinderspel ?



**ETHIAS : EEN TEAM VAN
PREVENTIEDESKUNDIGEN TOT UW DIENST**

Risico's op de werkvloer opsporen, performante veiligheidsinstrumenten inzetten, de nodige opleidingen voor uw personeel regelen, zorgen voor hun welzijn op het werk, op ieder moment beschikken over de relevante technische en wettelijke informatie ...

Een efficiënt preventiebeleid opbouwen ... dat is allesbehalve kinderspel.
Onze preventieadviseurs zijn er om u bij te staan !

Meer hierover weten ? www.ethias.be/preventioncorner

ethias
Doet wat moet