

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 28 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2016

VVH Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



## DOSSIER

Betaalbaar huisvesten en energiezuinig bouwen verenigbaar?  
EPB-normen: te veel focus op hernieuwbare energie

**“Je mag je afkomst niet verloochenen.  
Het is iets om trots op te zijn”**

*Lynn Wesenbeek, journalist en woordvoerder, ex-nieuwsanker van VTM*





## INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

### Extra investeren is de logica zelf

Na Noorwegen scoren we in Europa het best op vlak van effectiviteit van sociaal wonen. We slagen er zeer goed in om doelgericht betaalbare en kwalitatieve sociale woningen aan te bieden aan die gezinnen die een duwtje in de rug nodig hebben. Ook met de kwaliteit zit het goed. Iedere dag werken we daar verder aan. En de betaalbaarheid van onze sociale woningen is uitmuntend en leidt tot 40% minder armoederisico. Sociaal wonen in Vlaanderen is met andere woorden een structurele dam tegen armoede.

Twee uitdagingen dienen zich echter aan. Ten eerste leidt het financieringssysteem door de grote productie van nieuwbouw en renovatie tot een oplopend tekort. Verder in dit nummer gaan we daarop in. Op hetzelfde moment worden we echter geconfronteerd met een te beperkt aanbod. De overheidsinvesteringen in Vlaanderen zijn sowieso aan de lage kant. Daarnaast heeft het

Vlaamse beleid op vlak van wonen altijd ingezet op eigendomsondersteuning. Het aantal gezinnen met een woonbehoefte neemt echter almaar toe, het vluchtelingen-vraagstuk wordt spoedig ook een (sociaal) woonvraagstuk.

De enige echte oplossing is een aanbodverruiming. Op het moment dat de nood zo groot is en de rente historisch laag staat, lijkt extra investeren in sociale woningbouw de logica zelf. Die investeringen vloeien overigens rechtstreeks naar de bouwsector. De minister heeft bijkomende middelen gevraagd. De voorzitter van een andere coalitiepartij heeft dit ook geopperd. Vorig jaar hebben we 1,3 miljard euro geïnvesteerd in sociale woningen. Dat bewijst dat we als sector dat volume aankunnen. De uitgestoken hand van de beleidsmakers nemen we dan ook graag aan als bijkomende middelen beschikbaar worden.

**Coverfoto:** Lynn Wesenbeek groeide op in de Antwerpse sociale woonwijk luchtbal.

## Colofon

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

**Werkten mee aan dit nummer:** Björn Mallants, Els Matthyssen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Pat Vansevenant, Filip Van Lancker, Gert Eyckmans, Nick Janssens

**Redactiecomité:** Björn Mallants, Els Matthyssen, Erik Thora, Patrick Verduyck

**Eindredactie en beeldselectie:** Els Matthyssen

**Fotografie:** Els Matthyssen (p. 2-4, 7-8, 20-21, 25, 28-31), Luke Quisquater (coverfoto), VTM (p. 5), BURO II & ARCHI+I © Gerald Van Rafelghem (p. 3, 12-18), Ellen De Jans (p. 22), CLT Brussel (p. 23), SHM WoonWel Oostende (p. 24), Filip Dujardin (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

**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

Lynn Wesenbeek groeide op in de paalblokken van Antwerpen Luchtbal. In "Roots" blikt Lynn terug op haar jeugd. 'Ik heb een fijne jeugd gehad, maar het stond zeer ver af van het leven dat daarna gekomen is.'

### 20 ACTUEEL

Door de alsmaar stijgende uitgaven en alsmaar minder inkomsten loopt de sector op een afgrond af. Hoe kan de sector levensvatbaar blijven als het totale exploitatietekort op basis van de GSC in 2020 stijgt tot 65 miljoen euro per jaar?



CO<sub>2</sub>-neutrale sociale woonwijk Venning in Kortrijk.

### 8 DOSSIER

#### Betaalbaar huisvesten en energiezuinig bouwen verenigbaar?

- 8 Wat is het effect van de EPB-richtlijnen op het energieverbruik? Hoe kunnen SHM's kwalitatief blijven bouwen binnen deze steeds strengere context? Fundamenten sprak met de Nederlander Paul Steskens, Projectleider bouwfysica en hygrothermische prestaties bij Peutz (NL).
- 14 Project in de kijker: energetisch en duurzaam bouwen bij Goedkope Woning in Kortrijk.

### 22 VLEM

Betaalbare koopwoningen aanbieden via Community Land Trust (CLT) projecten? SHM WoonWel Oostende wil met kleine projecten vanuit de praktijk onderzoeken of SHM's efficiënt CLT-projecten kunnen opzetten.

### 30 DAGBOEK

Ga mee op stap met Nic Janssens, project- en werfopvolger bij de Molse Bouwmaatschappij.

## En verder ...

- 19 MAO – Bespaar op zotte kosten: bouw banaal
- 25 VIJF VRAGEN – Wat te doen als uw aannemer failliet gaat?
- 27 WERKGEVER – Collectieve doelstellingen behaald? Beloon uw werknemers met een bonus
- 28 NIEUWE DIRECTEURS stellen zich voor
- 29 VVH – Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting van Beveren (GMH) wint de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2015



LINDA (LYNN) WESEBEEK (53) JOURNALIST EN WOORDVOERDER  
EX-OMROEPER EN EX-NIEUWSANKER VAN VTM

# ‘Ik heb een fijne jeugd gehad, maar ze stond heel ver af van het leven dat daarna gekomen is’

ROOTS



Studies	
Economie in avondonderwijs	
Carrière	
Startte haar carrière bij Esso en Bank of America	
1987	Miss België
1988-2004	VTM presentator
2004-2012	Nieuwsanker VTM-nieuws, journalist en maker van tientallen reportages voor Telefacts en Royalty
2013-2015	Journalist bij Sanoma (documentairereeks ‘Geraakt’)
Heden	
sinds 2010	Bestuurder Vlaamse Televisie Academie
sinds 1989	Zaakvoerder van Wesenbeek Communicatie (Moderator debatten NL/F/E)
sinds 2014	Woordvoerder bij de Belgische Federatie voor Robotica
Ambassadeur pinkribbonbelgium (borstkankerpreventie)	

Linda (Lynn) Wesenbeek (53) is een Vlaamse journalist en televisiepresentator. Ze startte haar carrière als Miss België en werd in 1988 hêt gezicht van de toen kersverse commerciële omroep VTM. Later werd ze ankervrouw van het VTM-Nieuws.

Voor dit artikel keerde Lynn na 20 jaar terug naar haar roots: de paalblokken in Antwerpen Luchtbal waar ze als jong meisje opgroeide. ‘Hier terugkomen is zeer emotioneel voor mij. Het is wat dubbel. Enerzijds is er de nostalgie naar mijn gelukkige jeugd, maar anderzijds is er ook het verdriet om het verlies van mijn moeder.’

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH



Lynn Wesenbeek was van 2004 tot 2012 nieuwsanker bij VTM.

Ik was elf jaar toen ik met mijn zus van 15 en mijn moeder – na de echtscheiding van mijn ouders – naar een sociale woning verhuisde in Antwerpen Luchtbal. Hoewel ik er slechts van mijn 11<sup>de</sup> tot mijn 21<sup>ste</sup> woonde, lijkt het alsof ik er mijn hele leven gewoond heb. Waarschijnlijk komt dat omdat je jeugd jaren essentieel zijn voor de vorming van je persoonlijkheid en ook omdat het een bijzonder fijne tijd was. Alles speelde zich af tussen de paalblokken, de school en de sportvelden. We woonden in de gele blok op de 2<sup>de</sup> verdieping. Mijn biotoop was enkele kilometers groot. De buitenwereld was mij niet zo bekend. Thuis werd er wel naar het journaal gekeken, maar dat nieuws ontging mij in grote lijnen. Ik leefde een beetje onder een stolp.’

## Meest levendige herinnering

‘Er woonden heel veel jonge gezinnen met opgroeiende kinderen zoals mijn zus en ik. Alle sportclubs lagen in de wijk. Ik was heel sportief, speelde basketbal en beoefende judo in de sporthal. Ik turnde in de plaatselijke turnkring. Schaatsen deed ik op de ijspiste een beetje verderop. Ik ging naar school in een katholieke meisjesschool. Hoewel ik naar de sportclub ging, heeft het lang geduurd voor ik met jongens durfde omgaan. Ik was bijna 18 jaar toen ik mijn eerste vriendje had. Ik was nogal verlegen. Het was in elk geval

fantastisch om daar op te groeien. Altijd omringd door mijn vrienden.’

‘Natuurlijk zijn mijn sterkste herinneringen verbonden aan het leven thuis in ons gezin. Ik was 14 jaar toen ze bij mijn moeder kanker vaststelden. Mijn zus is op haar 21<sup>ste</sup> het huis uit gegaan. Van mijn 17<sup>de</sup> tot mijn 20<sup>ste</sup> heb ik alleen met mijn moeder samengewoond tot de dag dat ze gestorven is. Ik was toen 20 jaar.’

## Sterk sociaal weefsel

‘Het sociale weefsel was toen heel sterk. Omdat mijn moeder voor haar kankerbehandelingen soms weken in het ziekenhuis verbleef, zat ik met mijn zus vaak alleen thuis. De burens, vrienden en familie die ook in de wijk woonden, vingen ons dan op.’ ‘Buiten, op de grasvelden of in de sportclub, was ik tussen mijn vrienden. Daar maakte ik plezier. Daar was ik één van de bende. Daar was ik mijn zorgen kwijt.’

## Roots als bron van wilskracht

‘In het leven moet je niet te vaak achterom kijken, maar je mag je afkomst niet verloochenen. Als ik terugkijk op mijn jeugd, dan zie ik wel een dosis geluk en toeval, maar het is niet enkel dat. Je moet dat toeval ook kunnen bestendigen. De eerste stap zetten van A naar B is één ding, maar je moet ook een volgende stap durven zetten. Wat ik bereikt ►

ROOTS



heb, is in grote mate te danken aan mijn wilskracht. Het vroege overlijden van mijn moeder heeft mij enerzijds kwetsbaar en anderzijds ook zeer weerbaar gemaakt met een stevige basis en een stevige ruggengraat. Ook waar ik opgroeide heeft mij gesterkt. De nabijheid van en de aansluiting bij andere jongeren heeft mij zeker geholpen om door mijn thuissituatie heen te spartelen. Als ik in de wijk ging sporten of uit ging, dan kon ik daar mijn energie kwijt en mijn vreugde beleven. Mocht ik zijn opgegroeid in een villa in Brasschaat of in Sint-Matens-Latem waar ik nu woon, dan was dat heel anders geweest. Daar wonen de burens veel verder van elkaar. Er is daar wel contact, maar het sociaal weefsel is toch heel anders dan in Antwerpen Luchtbal waar ik opgroeide.'

### Altijd een keuze

'Na het overlijden van mijn moeder, ben ik nog twee jaar alleen in het appartement blijven wonen. Omdat ik geen inkomen had, moest ik mijn studies TEW verderzetten in avondonderwijs en overdag gaan werken. Een latere werkgever (Bank of America) zei me ooit dat ze me destijds ondermeer hebben aangenomen omwille van die moedige keuze om werken en studeren te combineren. Op die leeftijd besef je dat niet, maar in het leven heb je altijd een keuze. Voor hetzelfde geld was het helemaal anders gelopen en zou ik niet verder hebben gestudeerd. Als je er op die leeftijd alleen voorstaat, is de stap klein naar financiële afhankelijkheid van een jongen of bestaat de kans dat je naar drugs grijpt om het verdriet van het verlies van een dierbare te verwerken. Of je wordt een tienermoeder? Wat de balans positief deed kantelen? Ik weet het niet. Wilskracht? Tot 1988 heb ik bij Bank of America gewerkt. In 1987 werd ik Miss België. Het is pas nadat ik in '88 een contract heb getekend bij VTM dat ik de bank heb verlaten.'

### Weg naar Miss België

'Toen ik hier als meisje woonde heb ik nooit gedacht "ik ga later meedoen aan Miss België". Op een dag deelde er iemand toevallig op straat flyers uit om deel te nemen aan de Miss België-verkiezingen. Toen ik 's avonds die uitnodiging in mijn jaszak vond, dacht ik "waarom niet". Ook omdat ik het toen financieel niet breed had, sprak de auto die je als Miss België kon winnen mij wel erg aan. (lacht) Door daarna als uittredende miss in contact te komen met Mike Verdrengh is er een aantal maanden later de switch naar VTM gekomen waar in die tijd de plannen gesmeed werden om een commerciële zender op te starten.'

### Van omroeper tot journalist tot woordvoerder/oprichter

'Talent is een mooie basis, maar het is vooral hard werken. Zonder inspanning kom je nergens.'

'Door open te staan voor nieuwe uitdagingen en aan mezelf te werken, ben ik vooruit gekomen. Je moet de stap zetten om uit je comfortzone te komen en dat betekent continu bijleren, nieuwe wegen zoeken en kansen grijpen. In 2015 richtte ik een nieuwe federatie op waarvoor ik als woordvoerder opereer: de Belgische Federatie voor Robotica. Het is een groeiende sector waar ik sterk in geloof. Hiermee heb ik mijn carrière een andere wending gegeven. Om deze sector te vertegenwoordigen, moet ik weten wat er heerst, in België maar vooral ook wereldwijd. Dat betekent opnieuw studeren. Het is een sector waar nog weinig reglementering over bestaat. Ik leg de contacten tussen het be-

drijf enerzijds en de overheid anderzijds. Het is een werk van lange adem. Daarnaast werk ik nog als moderator voor bedrijven.'

### Geen groter contrast mogelijk

'Hadden ze me vroeger toen ik op de Luchtbal woonde gezegd "je zal later met de koning op reis gaan" – in die tijd was de koning nog een zeer mythisch figuur – dan zou ik dat niet geloofd hebben (lacht hartelijk). Toen ik voor Royalty werkte, kon het contrast met mijn roots niet groter zijn. Ik herinner me nog de eerste keer dat ik op het koninklijk paleis kwam en koning Albert ontmoette. Er waren ook de vele handelsmissies die ik samen met de toenmalige kroonprins Filip maakte, waarbij ik hem van nabij leerde kennen. Dat betekent niet dat ik mijn leven in de sociale woningen vergeten ben. Het was verrijkend om dat te ervaren en te beleven. Ik heb een fijne jeugd gehad, maar het stond zeer ver af van het leven dat daarna gekomen is.'

### Is sociaal wonen veranderd tegenover vroeger?

'Wonen in een sociale woonwijk heb ik als zeer positief ervaren. Ik heb er heel graag gewoond. Ik denk wel dat het nu, 35 jaar later, toch anders wonen is. Vroeger waren het allemaal vrij "gewone" gezinnen met werkende mensen die moesten knokken. Toen was iedereen arbeider of bediende. Ik denk dat de mensen nu doordat de verschillen in de maatschappij veel groter geworden zijn – de armen zijn armer, de rijken rijker – het financieel moeilijker hebben. Er is ook meer diversiteit wat op zich geen probleem hoeft te zijn. Verscheidene culturen die samenleven

## 'Het lijkt wel alsof ik mijn hele leven op de Luchtbal gewoond heb'

kan ook aangenaam en verrijkend zijn.'

'Trouwens, of je nu in een sociale woning of in een privéwoning woont, dat maakt volgens mij niet zoveel uit. Wat wel belangrijk is, is de beschikbare ruimte. In een kleine ruimte wonen met zeer veel mensen verhoogt uiteraard de spanning. Ruimte geeft comfort. Daar hoort zeker ook de buitenruimte bij. De helft van mijn leven als kind speelde zich af op de grasvelden.'

### Wat zou je adviseren aan sociale huurders? Welke wens heb je voor hen?

'Denk na over je talenten. Breng in beeld wat je graag doet en waar je blij van wordt. Kijk vervolgens welke stappen je moet zetten om je doel te bereiken. En vooral: kom in actie. Op dat moment struikelen de meeste mensen.' 'Eigenlijk moet je jezelf continue bijscholen. Naarmate je meer bagage krijgt, naarmate het ervaringsrugzakje van het leven groter wordt, wordt het gemakkelijker. Je gaat niet in één ruk van A naar Z, maar wel van A naar B, en dan naar C en D... Door telkens opnieuw kleine stapjes te zetten, bouw je aan je weg. Ik vind mijn kracht in het cognitieve denken. Ik zeg vaak tegen mezelf: waarom niet? Met zo'n mentaliteit heb je niets te verliezen. Ik had als jong meisje ook kunnen denken bij de oproep voor Miss België "dat is niets voor mij". Maar ik heb gedacht "waarom niet". Die vraag moet je je heel vaak stellen.'

### Ambities

'Het journalistieke werk dat ik 25 jaar deed, laat me niet los. Het zit in mijn DNA. Wat ik nog graag zou doen? TV-portretten maken. Dat betekent echter uit je comfortzone komen en opnieuw grenzen verleggen. Daarna komt het erop aan opnieuw je pad te vinden en een andere weg in te slaan.'

### TIP VAN LYNN

**"Durf! 8 bouwstenen om uit je comfortzone te stappen"** Het boek leert je beter te surfen op de golven van verandering. Daarnaast ondersteunt het boek eenieder die zowel hun professionele als persoonlijke ontwikkeling succesvol vorm willen geven. Voor meer tekst en inspiratie: [www.boek-durf.be](http://www.boek-durf.be).





## INHOUD DOSSIER

- 9 Het verstreningspad voor het E-peil
- 10 Concept versus technologie
- 10 Nieuwbouw versus renovatie
- 12 Private versus sociale huurmarkt
- 12 Vlaanderen versus Nederland
- 12 Centraal energie opwekken
- 14 Energetisch en duurzaam bouwen bij Goedkope Woning in Kortrijk

Paul Steskens: 'Binnen de EBP-normering wordt de hernieuwbare energie overgewaardeerd'

EPB-NORMEN: TE VEEL FOCUS OP HERNIEUWBARE ENERGIE

# Betaalbaar huisvesten en energiezuinig bouwen verenigbaar?

In 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Europa bijna-energie neutraal (BEN) zijn. Dat betekent dat het E-peil - de maat voor de energieprestatie van een woning en de vaste installaties ervan - nog maar 30 mag bedragen. Om die E30-norm te halen, wordt het maximale E-peil de komende jaren aangescherpt: in 2018 naar E40, in 2020 naar E35.

Hoe kunnen SHM's kwalitatief blijven bouwen binnen deze steeds strengere context? Wat is het effect van de EPB-richtlijnen op het energieverbruik? Fundamenten sprak met de Nederlander Paul Steskens, projectleider bouwfysica en hygrothermische prestaties bij Peutz in Nederland. Tot voor kort was Paul Steskens verbonden aan het Belgische Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB).

TEKST & FOTO'S ZWART/WIT:  
ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH  
FOTO'S KLEUR: BURO II & ARCHI+I © GERALD VAN RAFELGHEM

Om de energieprestatie van een woning te bepalen worden een aantal parameters gebruikt zoals het E-peil en het K-peil. Het K-peil dat als reactie op de oliecrisis van de jaren 70 werd ingevoerd, verwijst naar de globale isolatiewaarde van een gebouw. Vanaf de komst van de hernieuwbare energiebronnen in de jaren 2000 werd het E-peil ingevoerd. Het E-peil meet de mate van isolatie, luchtdichtheid, compactheid, oriëntatie en de vaste installaties als verwarming, ventilatie en koeling van een woning. Hoe lager de K- en de E-score, hoe energiezuiniger een woning is.

### Het E-peil: steeds strenger

Om in 2021 E30 te halen, wordt het maximale E-peil de komende jaren aangescherpt:

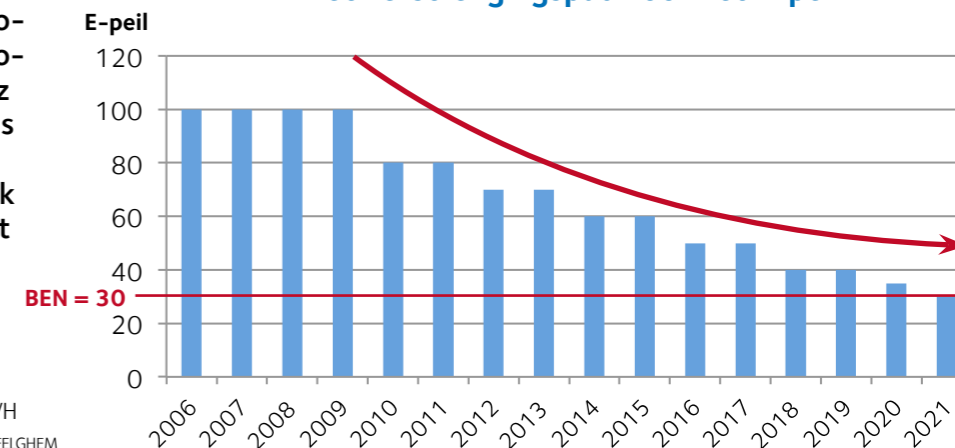
in 2016 gaat het naar E50, in 2018 naar E40, in 2020 naar E35.

### Normering: te veel focus op hernieuwbare energie

'De focus ligt momenteel op het E-peil-niveau, niet meer op het K-peilniveau', zegt Paul Steskens. 'Een laag E-peil is gemakkelijker te bereiken door het dak vol te leggen met zonnepanelen of door de installatie van een warmtepomp. Binnen de EPB (energieprestatie-regelgeving) wordt die hernieuwbare energie overgewaardeerd. Het gevolg is dat mensen minder investeren in isolatie, maar eerder in de actieve technieken.'

Architecten streven naar een optimale balans tussen isolatiedikte en hernieuwbare energie. 90% isoleren en 10% energie opwekken? ▶

### Het verstreningspad voor het E-peil





Daar staat een bepaalde kost tegenover. Sinds het goedkoper worden van de zonnepanelen is het efficiënter om energie op te wekken dan om energie te besparen. Voor 50% isoleren en voor 50% energie opwekken wordt dan interessanter. 'Er moet een gezonde balans komen tussen "het energieverbruik beperken" en het "opwekken van energie". Zonder te veel kritiek te willen leveren op het Vlaamse systeem kan je stellen dat in de huidige EPB-berekening te sterk op de opwekking wordt gefocust. Gooi er een pak PV-panelen tegenaan (red. fotovoltaïsche panelen, zonnepanelen) en je zit goed. Maar hierdoor ga je niet zuiniger met energie om. Er wordt te veel opgelapt met technieken en technieken verouderen sneller.'

#### Normering: de toekomst

Steskens: 'Er is te weinig transparantie binnen het systeem. We zouden het E-peil kunnen opsplitsen in een "verbruiksstuk" en een "opwekkingsstuk". Nu moet je een bepaald E-peil halen via een minimaal aantal kilowattuur per jaar aan hernieuwbare energie, maar je zou ook kunnen zeggen: je moet een bepaald E-peil halen, met een maximum aantal kilowattuur per jaar aan hernieuwbare energie. Of je zou anderszins een bepaalde factor kunnen inbouwen.'

#### Concept versus technologie

'De E-waarde wordt sterk technologisch afgetoetst waardoor er een trend ontstaat om op het concept te besparen en technieken toe te voegen. De oriëntatie, de beglazing, alleenstaand of ingesloten, kleine of grotere oppervlaktes,... aan het concept kan je later niets meer veranderen tenzij met een hele hoge kostprijs. Als je een woning goed isoleert, maakt het relatief weinig verschil uit voor jouw energiefactuur of je alleenstaand of ingesloten, groot of klein bouwt. Enkele tips: plaats de CV-ketel binnen het beschermd volume. Een garage haal je dan weer beter uit het verwarmde huisgedeelte. Vaak

## 'Ik verwacht dat binnen enkele jaren elke renovatie aan een bepaald E-peil zal moeten voldoen'

zijn garagepoorten relatief "lek". Stop de isolatie in de structuur (houtskeletbouw) in plaats van naast de structuur. Het is jammer, maar de conceptuele benadering, het fundamentele verdwijnt meer en meer. Als je in de conceptfase grove fouten maakt, dan kan je dat niet meer recht trekken hetzij voor zeer veel geld. Daarom is een conceptuele benadering zo belangrijk. En net die fundamentele aanpak krijgt te weinig aandacht. Technieken voor de opwekking van energie hebben als voordeel dat ze later altijd kunnen worden toegevoegd voor relatief weinig geld.'

#### Nieuwbouw versus renovatie?

'Momenteel wordt enkel voor nieuwbouw een E-peil vastgelegd', vertelt Steskens. 'Voor een doorgedreven renovatie (bouwvergunning en/of structurele aanpassingen in de schil) geldt de Ego-norm. Maar ik verwacht dat binnen enkele jaren elke renovatie aan een bepaald E-peil zal moeten voldoen. We moeten dan vermijden dat de focus te sterk zal liggen op hernieuwbare energie want dan blijf je over met een slechte woning die opgelapt is met zonnepanelen. Even terug naar nieuwbouw. Energetisch kwalitatief bouwen vraagt een aparte aanpak. Met een gestroomlijnde samenwerking en kwaliteitscontrole kom je al een heel eind verder.'

## 'Werken met een vast bouwteam is efficiënter voor alle bouwpartijen. Zeker voor nieuwe technieken omdat men daar minder of niet mee vertrouwd is'

#### De samenwerkingsketen optimaliseren

Steskens: 'Zeker om een luchtdichte woning te krijgen, is er nood aan een gerichte focus op kwaliteit. Elke aannemer doet zijn deel van het werk. De ene zet de vensters erin, de andere doet de binnenafwerking en de installateur van het ventilatiesysteem moet binnen dat gegeven vaak zijn weg zoeken. Als er al gemeten wordt, stellen we op het einde van het traject vaak gebreken vast, zeker naar luchtdichtheid.'

#### Aangepaste aanbestedingsprocedures

'We zouden beter met bouwteams werken', vervolgt Steskens. 'De architect en de aannemer hebben elk een onafhankelijke rol. En die staan haaks op een vaste alliantie. Maar werken met een vast bouwteam is efficiënter voor alle bouwpartijen. Dat is zeker zo voor nieuwe technieken, omdat de verschillende partijen daar minder of totaal niet mee vertrouwd zijn. Doordat je vaak met een openbare aanbesteding zit, zal bij een nieuw project de samenstelling van de partijen waarschijnlijk anders zijn. Resultaat: je start van nul en moet alles opnieuw uitleggen met kans op fouten. Van overheidswege is er het innovatief aanbesteden (IWT) met proefprojecten om de samenwerking in een bouwteam te simuleren.'

#### BIM: conflicten in de tekenfase detecteren

Steskens voegt daaraan toe: 'Met bijvoorbeeld BIM, Building Information Modelling, kan je de partijen op één lijn brengen. Met deze software kan je een gebouw in 3D modelleren. Onduidelikheden zoals waar er bepaalde leidingen komen te liggen, behoren daarmee tot het verleden. Als bijvoorbeeld een leiding voor water een leiding van het ventilatiesysteem doorkruist, dan wordt een dergelijk conflict in de tekenfase gedetecteerd.'

#### Nood aan een kwaliteitslabel

'Voor nieuwbouw bestaat er al het "energielabel", maar er is nood aan een kwaliteitslabel voor het geheel dat na het bouwen wordt afgeleverd. Zeker na een renovatie. Het probleem met het EPB-certificaat is dat het E-peil toegekend wordt op basis van theoretische berekeningen, niet op basis van de realiteit. Niemand ►

#### Hoe gratis is het opwekken van thermische of elektrische energie?

Steskens: 'Elke woning is zijn eigen leverancier, maar levert tegelijkertijd ook overtollige energie terug aan het distributienet. Het risico bestaat dat men kwistig gaat omspringen met energie, omdat ze toch beschikbaar is. Meer PV-installaties (fotovoltaïsche panelen) leiden echter tot meer elektrische net-vervuiling. Er zal een moment komen dat energiemaatschappijen zullen zeggen "stop, dit kan niet meer langer, we moeten terug naar lokale opslag". Dan zal er een nieuwe vorm van lokale balans moeten komen om die netvervuiling tegen te gaan.'







gaat achteraf controleren wat de effectieve prestatie is. De kwaliteit van uitvoering wordt niet meegenomen in het uiteindelijke energieverbruik. Op de laatste schakel, de gebruiker, heb je niet echt invloed, maar wel op die tussenfase, het traject. Mocht je de kwaliteit van uitvoering kunnen meten via een label dan zou dat een grote stap vooruit zijn.'

#### Blijft het betaalbaar om nog te bouwen?

'Veel hangt ook af van waar je wil bouwen. In West-Vlaanderen of ver van de stad is de grond nog relatief goedkoop. Daar kan je nog een wijk neerzetten. De meeste mensen willen echter op een centraal gelegen plek wonen. Door de schaarse gronden zal het aantrekkelijker worden om bestaande woningen te kopen en te renoveren. SHM's hebben die woningen en kunnen ze renoveren. Een dergelijke aanpak is ook duurzamer. Ik denk dat er een focus zal komen op renovatie, meer dan op nieuwbouw.'

#### Private markt versus sociale huurmarkt

⇒ opschaalbaarheid en energie

'De bouwkost neemt af in functie van het aantal woningen. Het kwaliteitsniveau neemt toe. Schaalvergroting is meer van toepassing voor sociale woningbouw waardoor het prijs- en kwaliteitsvoordeel er gemakkelijker van toepassing is dan op de private markt. Schaalvergroting heeft ook zijn voordeel in het energieverhaal. Wat wij altijd doen, is het volgende: als er een bepaalde luchtdichtheid vereist is, dan meten we de eerste vijf woningen.

#### Sociale duurzaamheid in wijk Venning, Kortrijk

*De goed geïsoleerde witte huizen en appartementen zijn georiënteerd naar de zon want die is essentieel voor de verwarming in de wintermaanden. De hele omgeving straalt een optimistische sfeer uit, alsof het vakantie is.*

Bij de eerste woning stel je relatief veel fouten vast, waarop je de aannemer instrueert waar en hoe de fouten moeten hersteld worden. De volgende woningen worden steeds beter luchtdicht. Vanaf de vijfde woning zijn de cijfers exact aan de ontwerpwaarden.'

⇒ duurzaam bouwen

'Voor zowel de privé-woonmarkt als voor de sociale huurmarkt zijn van overheidswege dezelfde energie-eisen opgelegd. Het is wel zo dat een SHM naast het energetische ook meer naar duurzaamheid kijkt. Meer en meer worden duurzame wijken gebouwd om het energieverhaal open te trekken naar een levensduuranalyse. Dat is ook de toekomst. De life cycle cost van het materiaal wordt belangrijk, net als de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot en de mechanismen om de ecologische voetafdruk van een gebouw te bepalen. Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben meer oog voor duurzaam bouwen dan private ontwikkelaars.'

#### Is er een verschil tussen Vlaanderen en Nederland?

'Voor het meten van de energieprestatie van een woning hanteert Nederland een iets andere rekenmethode. Maar globaal komt het op hetzelfde neer. In Nederland wordt ook wel gefocust op hernieuwbare energie, maar daar wordt geen minimale hoeveelheid hernieuwbare energie bepaald. Het belangrijkste verschil is dat in Nederland veel sneller wordt afgebroken en er nieuwbouw in de plaats komt. Nederlanders zijn minder "steenvast". Wat we in Nederland wél doen, is projecten strippen tot aan casco met een prefab omhulsel erom heen. In Nederland ligt men minder wakker van het esthetisch aspect dan in Vlaanderen. In Nederland wordt meer op wijkniveau, meer centraal gebouwd. Sociale huisvestingswijken met sociale woningen dicht bij elkaar. Wat energetisch een

goede oplossing is, houdt wel een zeker sociaal risico in. Ook in Nederland moeten we oppassen voor het ontstaan van achterstandswijken.'

#### Centraal energie opwekken

'Via één opwekkingsunit de hele wijk van warm water voorzien via een centraal distributiesysteem is een energetisch aantrekkelijke oplossing. De energieproductie op een wijk afstemmen is veel gemakkelijker dan dat per woning te doen. Momenteel moet er voor elke woning een E-peil vastliggen. Centrale energieopwekking – de stadsverwarmingsnetten – is vooral ingeburgerd in de Scandinavische landen, maar ook in België en Nederland is men bezig aan een opmars. Helaas wordt het centraal opwekken van energie in Vlaanderen voorlopig bij de E-berekeningen nog onvoldoende gestimuleerd.' ▶

#### Gebruikersgedrag en reboundeffect

Steskens: 'De voorbije jaren voerde de KU-Leuven een aantal metingen uit naar het gebruikersgedrag en het reboundeffect. Wat blijkt: in een niet optimaal geïsoleerde woning stoken bewoners enkel in de ruimtes waar ze verblijven. De slaapkamers zijn niet verwarmd. Wordt die woning daarna door de SHM gerenoveerd, dan is de woning aangenamer. Door het psychologische bewustzijn dat het comfort verhoogd zou moeten worden, past de bewoner zijn gedrag aan. Hij zal vaak alle ruimtes 21°C verwarmen vanuit de redenering "het is toch goed geïsoleerd dus kunnen we de slaapkamer ook mee verwarmen. Ik heb nu een meer energiezuinige woning, dus dan kan ik beter overal stoken want dan heb ik het overal behaaglijk." Het resultaat is dat de verwachte energiewinst niet wordt gehaald.'





Drie-Hofsteden, Kortrijk.

## IN DE KIJKER

## ENERGETISCH EN DUURZAAM BOUWEN bij SHM Goedkope Woning

**Toen in 2006 de Kortrijkse huisvestingsmaatschappij Goedkope Woning een strategie uitwerkte voor de renovatie van haar volledige patrimonium heeft ze deze ingrijpende operatie bewust ook gekaderd binnen de bredere klimaatproblematiek. 'Als eigenaar van een groot patrimonium mogen sociale huisvestingsmaatschappijen deze verantwoordelijkheid zeker niet uit de weg gaan', vertelt Ilse Piers, directeur van Goedkope Woning. 'De grote investeringen in projecten moeten immers maatschappelijk verantwoord zijn, ook en vooral op langere termijn.'**

**Eigen duurzaamheidsmonitor**

Piers: 'De eerste stap was de opmaak van een eigen duurzaamheidsmonitor. Die laat toe om alle uitdagingen te kaderen in een ruimer ecologisch toekomstperspectief en dwingt alle betrokkenen om steeds naar geïntegreerde oplossingen te zoeken. Hij laat ook toe om de graad van de inspanning vooraf, tijdens en na de ingrepen te meten en zo nodig te verbeteren.'

**Drie Hofsteden: duurzaamheid onder de loupe**

'Het project Drie Hofsteden maakt deel uit van het Europees gesubsidieerde ECO-Life project Venning waartoe ook de CO<sub>2</sub>-neutrale voorbeeldwijk

Venning en de sociale appartementen aan de Pottenbakkershoek behoren. In de wijk Drie Hofsteden worden twee grote sociale appartementsblokken uit de jaren '70 grondig gerenoveerd en opgewaardeerd tot "bijna energie-neutrale gebouwen" (BEN). Hiermee voldoen ze aan de Europese energienorm van 2020. De financiële doelstelling is om alles te realiseren binnen het FS<sub>3</sub>-plafond van de VMSW. Op het vlak van energiebesparing wordt volop rekening gehouden met de lessen die uit het Venningproject (zie foto p. 3, 12, 15) getrokken werden. Dat betekent kiezen voor maximale zonnearmwinsten, veel daglicht in de woningen en een gezond binnenklimaat.' ►



Geert Bourgeois, Vlaams minister-president en Ilse Piers, directeur Goedkope Woning bij inhuldiging ECO-Life project Venning in Kortrijk op 19 juni 2015.





## ‘We opteren om te renoveren om sociale redenen, om redenen van duurzaamheid en om aan te tonen dat alles betaalbaar kan blijven’

### Duurzaam = kiezen voor renovatie

Goedkope Woning kiest bewust voor het behoud en de grondige renovatie van de beide flatgebouwen. Piers: ‘We doen dit om sociale redenen (iedereen kan na de werken naar zijn eigen habitat terugkeren), om redenen van duurzaamheid (hergebruiken wat kan, afbreken en vervangen wat moet) en om aan te tonen dat ondanks de hoge ambities alles betaalbaar kan blijven. De gebouwen werden destijds heel degelijk gebouwd, maar vertonen veel – gelukkig oplosbare – tekorten. De bestaande gebouwenstructuur heeft te kampen met talrijke koudebruggen, waarvan de belangrijkste zich situeren aan de terrassen en de balkons. Het buitenschrijnwerk moet volledig worden vervangen. De gebouwschil dient in z’n geheel te worden aangepakt om alle gebreken weg te werken en zo aan de nieuwe normen en doelstellingen te voldoen. De transformatie van het volume en van de buitengevels geeft het project een volledig nieuwe look en identiteit. Dit speelt een belangrijke rol bij de evolutie van een sociale wijk uit het verleden naar een ecologische wijk van morgen.’

### Duurzaam = materiaalkeuze

De gevels van het gebouw worden afgewerkt met bamboehout. Piers: ‘Bamboe is een natuurlijk materiaal dat qua duurzaamheid kan wedijveren met tropisch hardhout, maar ecologisch veel beter scoort, omdat het de tropische wouden niet aantast, snel groeit en gemakkelijk kan verwerkt worden.’

*De gevels van het gebouw worden afgewerkt met bamboehout, een natuurlijk materiaal dat qua duurzaamheid kan wedijveren met tropisch hardhout, maar ecologisch veel beter scoort.*

### Duurzaam = sociale duurzaamheid

Piers: ‘Op de daken worden twee collectieve tuinen voorzien voor de bewoners van de site. De laagst gelegen tuin boven de vierde bouwlaag wordt een moestuin waar enthousiastelingen aan gezonde “city gardening” kunnen doen. De hoger gelegen daktuin boven de zesde bouwlaag wordt een collectieve tuin voor de bewoners. Hij zal vooral in de zomerperiode als ontmoetingsplek zijn nut hebben.’

Een weldoordachte aanleg van de buitenomgeving is een belangrijk element om het buurtleven te stimuleren. Piers: ‘Dwars over het terrein loopt een wandelpad van de ene uithoek naar de andere. De grond die “gewonnen” werd door de uitgravingen van de nieuwe ondergrondse garage en stookplaats wordt verwerkt in het reliëf van het terrein zodat op bepaalde plaatsen grote glooiingen ontstaan. Verspreid over het gebied worden op verschillende plaatsen kleine “folies” voorzien. Zij kunnen gebruikt worden als picknickplaatsen of gewoon als zit- of ontmoetingsplekken. We denken ook aan een trimparcours met een fit-o-meter.’▶

## ‘Als eigenaar van een groot patrimonium mogen sociale huisvestingsmaatschappijen hun verantwoordelijkheid niet uit de weg gaan’





**Duurzaam = duurzame bouwteams**

Drie Hofsteden is een onderzoeksproject waarbij diverse aanbestedingsmodellen onderzocht worden. Eén van beide blokken wordt gerenoveerd door een "bouwteam". 'Het grote voordeel van het werken met een bouwteam', aldus Piers, 'is dat de aannemer vanaf het stadium van het voorontwerp meedenkt over degelijke en betaalbare oplossingen. Het bouwteamproject werd geselecteerd als IWT – Proeftuinproject. Het omvat een engagement voor energiezuinigheid (BEN), maar ook een bijkomend onderzoek om de werken te realiseren met zo weinig mogelijk hinder voor de bewoners.'



**Samengevat** Piers: 'Met dit proefproject zoeken we naar een optimale verhouding tussen de bouwkosten, het wooncomfort en de duurzaamheid met een consequent gebruik van onze duurzaamheidsmeter, waarbij energiezuinigheid, betaalbaarheid en sociaal functioneren benadrukt worden en op een eigenzinnige manier vorm krijgen.' ■

## MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN BESPAAR OP ZOTTE KOSTEN: BOUW BANAAL

De sector is zich bewust van de noodzaak tot degelijk bouwen: leefbaar grote en aangename woningen, gebouwd met kwaliteitsvolle materialen en dito bouwwijzen leveren op termijn een flinke besparing op, aangezien ze een beduidend lagere onderhoudskost hebben. Ze zetten de bewoners immers tot degelijk onderhoud aan en bij gebruik van goeie spullen valt er sowieso minder te herstellen.

Als dat allemaal lukt – als de ontwerper dat getekend krijgt en als de aannemer niet alleen wil cashen maar ook nog eens zinnens is waar voor zijn geld te leveren – dan zitten we goed. Als het geheel dan ook nog eens architecturaal boven de middelmaat uitsteekt, menen velen dat dat een bonus is.

Zij dwalen: alle inspanningen om op termijn de beheerskosten laag te houden, worden bij bovengemiddelde architectuur teniet gedaan.

Als dat mooie gebouw aan renovatie toe is, of als gewijzigde omstandigheden nopen tot verbouwing of sloop, stoot men immers op de hoeders van het Vlaamse of lokale Erfgoed. Zoals geweten zijn die dames en heren hoegenaamd niet geïnteresseerd in uw financiële besloomingen of praktische overwegingen. Nee: zij bekommeren zich enkel om het vormelijke en geven bindende adviezen, ongeacht de kostprijs.

Aan hen hebben de Vlaamse zowel als de lokale politici hun eigen macht geabdiceerd: er valt daartegen dus nauwelijks verhaal te halen.

En zo groeien pakweg eenvoudige werken aan woningen uit tot dure projecten waarvoor masterplannen voor behoud moeten opgemaakt worden, terwijl het opzet eenvoudigweg het verbeteren van de vochtthuishouding was. Of moeten er 4m<sup>2</sup> gewone margrietten in een stadswildernis uitgestoken, tijdelijk verplaatst en na de werken herplant worden, aangezien het later inzaaien van commercieel zaad klaarblijkelijk een nefaste invloed zou kunnen hebben op de genetische diversiteit van de *leucanthemum vulgare*.

Naast de archeologische-proefsleuven-industrie die Vlaanderen in het leven heeft geroepen en die lijvige wetenschappelijke studies produceert over roestige 20<sup>ste</sup> eeuwse blikken en drie dito spijkers – uiteraard op uw en mijn kosten – bedreigt de republiek Vlaanderen met haar benadering van het erfgoedgegeven eens te meer onze financiële leefbaarheid.

Beheer dus als een goed huisvader en bouw zo banaal en lelijk mogelijk, liefst geheel buiten de tijdsgeest om – kenmerken die "typisch zijn voor de jaren

XX" hebben immers ook erfgoedwaarde.

Negeer de "Voorbeeldfunctie!"-kake-laars, aangezien die tegen de tijd dat uw gebouw aan renovatie/verbouwing toe is inmiddels dood zijn of een andere functie/hobby/"goede zaak" gevonden hebben.

Weer architecten die om de samenhang met de omgeving bekommerd zijn of die een grote liefde voor gevelarchitectuur koesteren.

Bouw mega-fermettes, desnoods acht verdiepingen hoog, maar doe geen concessies aan de woonkwaliteit van leefbaar grote woningen.

Bouw lelijk als de nacht, maar zorg dat het geen trend wordt, aangezien het dan op zijn beurt weer... U raadt het al. ■







LAAGHANGEND FRUIT

# Met alsmaar stijgende uitgaven en alsmaar minder inkomsten loopt de sector op de afgrond af

## Wijzigingen in wetgeving zullen onderinvestering niet oplossen

De eerste wetgevende teksten die een ingrijpende impact op sociaal wonen zullen hebben, werden net voor de kerstvakantie goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Het betreft een ontwerp van decreet “inzake wonen” en de hieraan gekoppelde wijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur. In grote lijnen worden de beleidskeuzes uit het regeerakkoord in wetgeving gegoten: tijdelijke huurcontracten, uitstroom bij “te hoge inkomens”, betere bezetting van het

patrimonium en strengere aanpak fraude. Deze wetgeving moet nog een hele weg afleggen. Het advies van de Vlaamse Woonraad was alvast kritisch, het advies van de Raad van State moet nog ingewonnen worden. En dan moet natuurlijk het echte parlementaire debat in de commissie Wonen en het Vlaams Parlement nog op gang getrokken worden. Deze ingrepen vormen geen essentiële koerswijziging in het Vlaamse (sociaal) woonbeleid en we kunnen dit niet los zien van de globale onderinvesteringen in wonen op de private en sociale huurmarkt, de on-

derkant van de woonmarkt dus. Hierop zijn we in detail ingegaan in een vorig nummer.

## Onoplosbaar exploitatietekort

Weet dat niet enkel op macroniveau de financiering ontoereikend is. Meer en meer krijgt de sector de rekening voorgeschoteld van het financieringsmodel FS3 dat uitging van parameters die niet realistisch blijken te zijn (bijvoorbeeld een inflatie van 2%). Hierdoor is het exploitatietekort – de inkomsten- en uitgavenbalans van de verhuring van nieuwe individuele woningen – veel groter dan voor-

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

zien en alsmaar groeiend omwille van de progressieve aflossingen van de leningen. Ook en vooral lijkt het bestaande patrimonium in hetzelfde bedje ziek. Lang is de verhuring van deze woningen de basis geweest voor de financiële leefbaarheid van de sector. Maar door renovaties blijken de SHM's in dit segment nu ook met een belangrijk exploitatietekort te kampen. Omdat we de afgelopen jaren in sneltreinvaart de renovatie van het patrimonium hebben aangepakt, is de balans tussen inkomsten uit historisch patrimonium en nieuwbouw ontwricht. In combinatie met verkeerd ingeschatte parameters en een alsmaar grotere instroom van zwakke huurders, resulteert dat in een exploitatietekort dat niet meer zal verdwijnen. In het beste geval wordt het – als de inflatie stijgt – niet meer groter. Ook de indexsprong zal het tekort

vergroten, omdat de inkomens de basis zijn van onze voornaamste inkomsten.

In 2016 zitten we al met een gecumuleerd – jaarlijks! – tekort van ongeveer 30 miljoen euro. In 2020 zal dit – uitgaande van een eerder bescheiden productie nieuwbouw en renovatie – stijgen tot een jaarlijks (bijkomend) exploitatietekort van 65 miljoen euro. Dit levert een gat van bijna 300 miljoen euro op deze legislatuur. En dat tekort zal alsmaar groeien.

Het werkelijke tekort zal overigens nog groter zijn. Dit tekort is immers berekend op de forfaitaire berekening zoals ze voorzien is in de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC). Deze “reddingsboei” voor maatschappijen met een ondergemiddelde balans tussen inkomsten (vooral huurgelden) en uitgaven (vooral aflossingen en werkingskosten per woning) dreigt eens te meer onbetaalbaar te worden.

Dat is in het verleden al meermaals gebeurd en dan werden de forfaitaire uitgaven aangepast (werkingskost, percentage aan te rekenen voor leegstand, voor huurachterstal). Maar daar is in de tussentijd de bodemkoers wel ongeveer bereikt. Ook het spreiden over de tijd van de in/uit-balans heeft een effect gehad op het onder controle houden van de kosten van de GSC, maar ook daar is het laaghangend fruit geplukt.

Met dus enerzijds alsmaar stijgende uitgaven en alsmaar minder stijgende inkomsten loopt de sector op een afgrond af.

## Interne en externe omkadering ontbreekt

Daarnaast houdt de GSC geen rekening met de belangrijke doelstellingen inzake projectontwikkeling waar de sector voorstaat. Zoals geweten dienen we tegen 2020 (of was het nu 2023 of 2025) een groot aantal woningen bij te bouwen (rond de 40.000). Daarnaast moet het hele patrimonium energetisch “performant” zijn, te weten dakisolatie, dubbel glas en moderne CV hebben. Het effect

van de kosten die dat meebrengt, hebben we hoger geïllustreerd. Maar natuurlijk is voor deze doelstellingen ook de nodige interne en externe omkadering nodig. En laat dat net een element zijn dat niet voorzien is in de GSC (tenzij voor projecten vanaf 25 miljoen euro, sic).

De GSC is nooit bedoeld als structureel sluitstuk van de financiering van de sector, wel als laatste reddingsmiddel om een minimale dienstverlening (verhuur en beheer) te kunnen garanderen. Met projectontwikkeling, laat staan met de vele prestatiedoelen uit de visitatie, wordt nauwelijks rekening gehouden. Maar we zullen wél op beiden “afgerekend” worden. Via de verantwoordelijkheid voor het halen van de sociale objectieven zoals voorzien in het regeerakkoord (sowieso al bizar als we afhankelijk zijn van te beperkte investeringsvolumes) en via het mogelijk intrekken van de erkenning van de SHM bij “slechte” prestaties.

## Onoplosbaar dilemma?

Hoe die sociale huisvestingsmaatschappijen die de GSC nodig hebben om drijvende te blijven de bovenvermelde doelstellingen vorm zullen kunnen geven is ons een raadsel. Hoe de sector levensvatbaar kan blijven als het totale exploitatietekort op basis van de GSC in 2020 stijgt tot 65 miljoen euro per jaar en waar dat geld vandaan zou moeten komen nog meer. Besparen op nieuwbouw en renovatie is natuurlijk geen optie met de grote nood aan sociale woningen. VVH is zoals steeds bereid om constructief mee na te denken over oplossingen voor deze problemen. De noodzakelijke inspanningen die van ons verwacht worden, en waar we ook op afgerekend willen worden, zijn natuurlijk enkel mogelijk als de rekening klopt. ■



SOCIALE KOOPSECTOR ONDER DRUK

# Eigendomsverwerving via CLT – projecten, Community Land Trust



Betaalbaarheid is een van de grootste uitdagingen van het Vlaamse woonbeleid. In deze context wordt het subsidiëren door de overheid van eigendomsverwerving – en in het bijzonder de sociale koop – in vraag gesteld. Hoewel de Vlaamse regering en de Vlaamse minister van Wonen het belang van sociale eigendomsverwerving bevestigen, worden de subsidies afgeschaft. Zou het geen betere oplossing zijn om deze middelen anders – lees duurzamer – in te zetten? Projecten van Community Land Trust, kortweg CLT komen hierdoor in beeld.

**Community Land Trust, kortweg CLT** is een gekend, maar ook beproefd huisvestingsmodel dat ontstond in de Verenigde Staten. CLT heeft zijn meerwaarde reeds bewezen in het buitenland. De essentie van CLT kan herleid worden tot drie principes, nl. de scheiding van woning en grond, duurzaamheid door hergebruik van subsidies en een sterke band met de gemeenschap waarbij de bewoners, de buurt, het middenveld en de overheid betrokken worden.

## Brussel en Gent als pioniers

In België wordt er met CLT gepioneerd in Brussel en Gent. Dankzij de aanzienlijke ondersteuning, zowel op regelgevend als op financieel vlak, vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn er in Brussel reeds verschillende concrete CLT-projecten van start gegaan. CLT Brussel werd opgenomen in de Brusselse

Wooncode en krijgt vandaaruit een basisfinanciering. In deze financiering zit de personeelskost van de CLT-ploeg, de aankopen van de te renoveren sites of de gronden en een betaalbaarheidstoelage voor de laagste inkomers.

## CLT en sociale eigendomsverwerving

Ter compensatie van de afschaffing van de subsidies SSI (bouwrijp maken van terreinen), SV (verwerving van nieuwe gronden) en SBE (korting in de verkoopprijs voor bepaalde projecten) worden in de beleidsnota van de Vlaamse minister van Wonen alternatieven zoals CLT naar voor geschoven. Maar wordt CLT hierdoor niet herleid tot een loutere mogelijkheid om de verkoopprijzen te matigen? CLT is meer dan dat. Is het de uitdaging van CLT om de sociale eigendomsverwerving mee te herbronnen? Naast de financiële component is er ook de duidelijke sociale component

aanwezig. CLT wil door de eigendomsverwerving en het opbouwwerk met de kopers de bewoners emanciperen en responsabiliseren. CLT wil een oplossing bieden voor samenlevingsproblematieken en zorgen voor een aangename leefomgeving voor zowel de bewoners als de buurt zonder beperking tot een momentopname of tot één generatie.

## WoonWel Oostende gaat voor CLT

Nog vóór de beleidsverklaring van de minister heeft de raad van bestuur van WoonWel – naar aanleiding van een studiedag in Gent – reeds de principiële beslissing genomen om het opzetten van CLT-projecten te onderzoeken. Van bij het begin werd hierbij gesteld dat het klakkeloos overnemen van een model, dat werd uitgewerkt volgens Amerikaans recht en volgens de lokale problematieken in de Verenigde Staten, wellicht noch wenselijk noch haalbaar is. WoonWel wil met kleine projecten vanuit de praktijk onderzoeken of SHM's efficiënt projecten kunnen opzetten in de geest van CLT.

## Bedenkingen en knelpunten

Wat de wetgeving en de regelgeving betreft zijn er nog heel belangrijke wijzigingen noodzakelijk. De benaming geeft het al aan: de basis van een CLT is de "trust". Dit is een juridische constructie die in Angelsaksisch recht bestaat, maar niet in onze Belgische wetgeving. Er zijn wel alternatieven mogelijk zoals een stichting of een CVBA, maar deze vormen momenteel nog een probleem voor een SHM. De participatie van een SHM in een andere vennootschap met inbreng van roerend en onroerend kapitaal is voorzien in artikel 40 en 42 van de Vlaamse Wooncode, maar er zijn geen uitvoeringsbesluiten. Wordt hier werk van gemaakt? Een participatie is enkel mogelijk via statutaire bepaling, maar zonder inbreng van middelen. Een ander heikel punt is de kandidaatstelling via wachtregisters en toewijzing. Een CLT is niet voorzien in het Overdrachtenbesluit. Ook op financieel vlak zijn er heel wat ▶

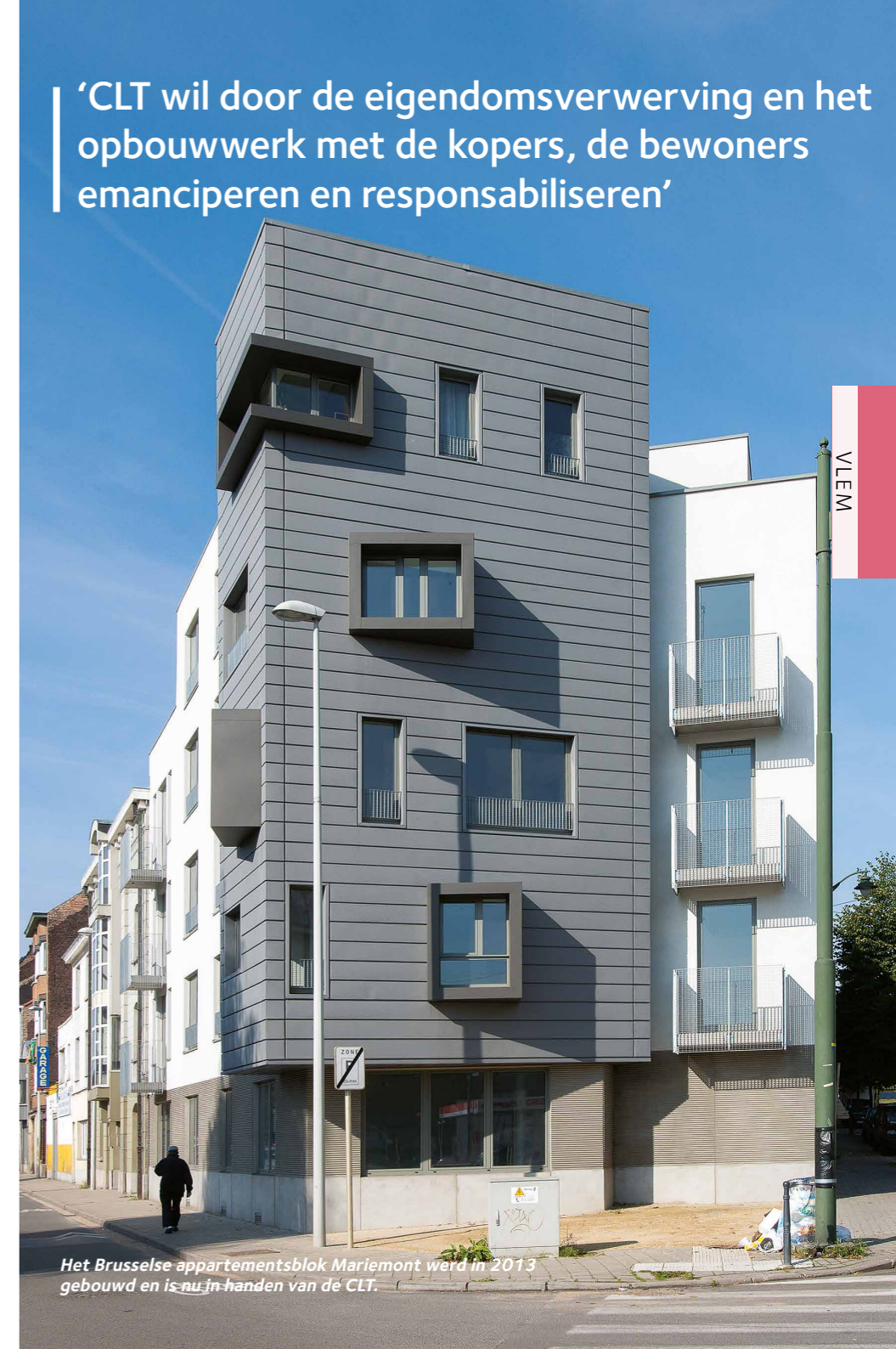
'CLT wil door de eigendomsverwerving en het opbouwwerk met de kopers, de bewoners emanciperen en responsabiliseren'

TEKST: PAT VANSEVENANT, DIRECTEUR WOONWEL OOSTENDE EN FILIP VAN LANCKER, DIENST WELZIJN – WONEN PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

FOTO'S: ELLEN DE JANS, CLT BRUSSEL (MARC DETIFFE) EN WOONWEL OOSTENDE



Kandidaat-bewonersgroep op het voorbehouden CLT-terrein in Gent.



Het Brusselse appartementsblok Mariemont werd in 2013 gebouwd en is nu in handen van de CLT.



hinderpalen. Een CLT-werking vraagt de inzet van bijkomende financiële middelen voor ondersteuning bij de opstartfase, begeleiding van (kandidaat-)bewoners en wijkgericht opbouwwerk, maar ook voor infrastructuur en gemeenschappelijke accommodatie. Hiervoor zijn er geen bijkomende middelen voorzien door de overheid. Zelfs het basisprincipe van het duurzaam inzetten van subsidies door een substantieel deel van de meerwaarde bij verkoop van het onroerend goed aan de CLT toe te bedelen vormt vandaag nog een probleem omwille van de huidige regeling tijdens de verplichte bewoningstermijn van 20 jaar bij de sociale koop. Ook indirecte financiële tegemoetkomingen voor de lage inkomensgroepen zoals de afschaffing of de vermindering van registratierechten waardoor het voor deze groep gemakkelijker wordt om een eigendom te verwerven, zou een CLT ondersteunende maatregel zijn. Veel mensen slagen er niet langer in om het noodzakelijke startkapitaal bijeen te sparen.

#### WoonWel stelt zich toch heel wat vragen

- Grond inbrengen in een vennootschap kan niet. Hoe kan een SHM een CLT-project op SHM-grond realiseren?
- Kan in toepassing van het Overdrachten-

besluit gedoogd worden dat, net zoals er bijvoorbeeld per gemeente registers zijn voor sociale koopappartementen, sociale koopwoningen en sociale kavels ook registers geopend worden voor specifieke CLT-projecten? Zal het in dergelijke registers mogelijk worden om de koppeling te maken met de screening naar de motivatie van de deelnemers mits het geven van de noodzakelijke informatie?

- Zou het niet logisch zijn dat, omdat de SHM zoals bij huurwoningen eigenaar blijft van de grond, de subsidie voor de aanleg van de noodzakelijke infrastructuur bij CLT-woningen, gesubsidieerd wordt zoals voor sociale huurwoningen? Kan dit ook overwogen worden voor de verwerking van gronden net zoals voor huurwoningen (FS3)?
- CLT's voorzien idealiter ook in een gemeenschapsvoorziening voor de buurt. Kan hiervoor een nieuw kader uitgewerkt worden? Kunnen de vroegere SSI-subsidies gebruikt worden voor de realisatie van gemeenschapsruimtes?
- Kan de overheid (Vlaanderen, provincie) overwegen om de noodzakelijke inzet van opbouwwerkers bij CLT-projecten financieel te ondersteunen?

#### Kleinschalige CLT-proefprojecten

WoonWel zal in een drietal gemeenten kleinschalige (proef-)projecten realiseren op haar eigen "historische" gronden. Omdat WoonWel nu al voor de wijkwerking samenwerkt met vzw Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen, kan de opbouwwerker de begeleidingstaken op zich nemen. Het is wel belangrijk dat aanvaard wordt dat de inschrijvingen en toewijzingen kunnen gebeuren binnen de huidige bepalingen van het Overdrachtenbesluit. Voor de aankoop van de woning zonder de grond moet de koper een gesubsidieerd hypothecair krediet kunnen krijgen. Dat er geen toezeggingen zijn rond andere subsidies (zie hoger) mag de opzet van de proefprojecten niet verhinderen. Het realiseren van deze projecten zal de aanzet zijn om daadwerkelijk over bijkomende subsidies na te denken en hier voor te ijveren. ■

Meer info?

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

Ontdek wat CLT is via het filmpje op [www.cltb.be/in een paar woorden](http://www.cltb.be/in_ee_n_paar_woorden) [www.cltb.be](http://www.cltb.be) (Brussel)



## DE FAILLIETE AANNEMER BLIJFT AANSPRAKELIJK VOOR HET UITGEVOERDE WERK

# Wat te doen als uw aannemer failliet gaat?

### 1. Wat zijn de opties als een aannemer failliet gaat?

Het faillissement van een aannemer maakt geen einde aan de aannemingsopdracht. De opdracht loopt door. De opdrachtgever moet dus zelf actief beslissingen nemen. Onmiddellijk na het faillissement overweegt de opdrachtgever best de verschillende mogelijkheden om te beslissen wat de eerste actie zal zijn. Dit hangt samen met de specifieke omstandigheden van de opdracht.

De volgende scenario's zijn mogelijk:

- 1.1. De curator beslist om de uitvoering van de overeenkomst voort te zetten;
- 1.2. De curator stelt voor om de opdracht aan een door hem gekozen uitvoerder te geven;
- 1.3. De opdrachtgever ziet af van de overeenkomst met een eenzijdige verbreking (art. 62 KB 14 januari 2013);
- 1.4. De opdrachtgever neemt ambtshalve maatregelen (art. 47§2 KB 14 januari 2013).

*Scenario 1.1* De voortzetting van de opdracht door de curator moet gebeuren in overeenstemming met de voorwaarden van de oorspronkelijke overeenkomst. De opdracht mag niet substantieel wijzigen. De opdrachtgever is niet verplicht dit voorstel te aanvaarden. Hij kan nog altijd de opdracht verbreken.

*Scenario 1.2* De curator kan ook een andere aannemer voorstellen die de opdracht overneemt. De essentiële voorwaarden van de oorspronkelijke opdracht moeten behouden ►

Vlnr: Evi Jordens, adjunct-directeur WoonWel – Mira Bracké, opbouwwerker Samenlevingsopbouw – Pat Vansevenant, directeur WoonWel. Op de achtergrond de gronden in Gistel Kom Zuid waarop een CLT-project mogelijk is.



blijven. De nieuwe aannemer moet voldoen aan alle vereisten van de oorspronkelijke opdracht (o.a. erkenning). De opdrachtgever moet uitdrukkelijk akkoord gaan met de overdracht van de opdracht. Ook nu kan hij nog altijd de opdracht verbreken.

**Scenario 1.3** De opdrachtgever kan de opdracht verbreken (art. 62 KB van 14 januari 2013). Het faillissement is voldoende om de verbreking van de opdracht te rechtvaardigen. Bij deze verbreking heeft de opdrachtgever geen recht op een schadevergoeding. Daartegenover staat dat dit een zeer snelle en eenvoudige manier is om de opdracht te verbreken.

**Scenario 1.4** De opdrachtgever kan ook maatregelen van ambtswege nemen (art. 47§2 KB van 14 januari 2013):

- De opdracht verbreken met de borgtocht als forfaitaire schadevergoeding;
- De opdracht zelf verderzetten in eigen beheer;
- De opdracht door derde(n) laten uitvoeren voor rekening van de failliete aannemer.

De procedure waarbij maatregelen van ambtswege worden genomen moet nauwgezet gevolgd worden. Als de opdrachtgever kiest voor de uitvoering voor rekening van de failliete aannemer, moet hij tijdig een voorlopige schuldvordering indienen bij de rechtbank van koophandel. Maatregelen van ambtswege zorgen voor meer administratief werk en meer kans op fouten dan de eenvoudige verbreking. Als de opdrachtgever forse schade lijdt door het faillissement, is dit wel de beste reactie.

## 2. Aansprakelijkheid?

De failliete aannemer blijft aansprakelijk voor het uitgevoerde werk. Bij de overdracht van de uitvoering naar een andere aannemer geeft de staat van de werken aan voor welke werken de failliete aannemer nog verantwoordelijk is. Bij een schadegeval zal het moeilijk zijn om de aansprakelijke failliete aannemer de schade te laten vergoeden. Het bestek verplicht de aannemer om zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

## 3. Aanstelling van nieuwe aannemer?

De opdrachtgever kan voor de aanstelling van een nieuwe aannemer meestal kiezen voor de onderhandelingsprocedure wegens dwingende spoed (art. 26§1, c van de wet van 15 juni 2006). De noodzaak om de werken snel verder af te werken om de schade en mogelijke gevaren van de stilstand te beperken, zijn een voldoende motivatie.

De opdrachtgever kan dan aannemers van zijn keuze uitnodigen om een offerte in te dienen voor de verdere uitvoering van de werf. De onderaannemers komen hiervoor in aanmerking. Misschien kan de opdracht ook best opgesplitst worden per stiel.

## 4. Voorlopige en definitieve oplevering?

Voor werken of herstellingen tussen de voorlopige en de definitieve oplevering kan de opdrachtgever maatregelen van ambtswege treffen. Deze werken of herstellingen worden dan voor rekening van de failliete aannemer uitgevoerd. De kosten worden afgetrokken van de resterende borgtocht.

Bij failliet na de definitieve oplevering zal de opdrachtgever beroep kunnen doen op de verzekering voor de 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer, indien er zich een schadegeval voordoet.

## 5. Rechtstreekse vordering van onderaannemers?

Bij een faillissement dienen onderaannemers vaak een rechtstreekse vordering in. Deze vordering moet ingediend worden voor de faillietverklaring. De curator zal deze vordering betwisten. De opdrachtgever wacht dan ook best met betalen tot de betwisting is opgelost om te vermijden dat hij twee keer moet betalen. ■

Gert Eyckmans, directeur De Ideale Woning, Antwerpen

Healthy Apartment Concept®

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



tot -27  
E-punten!



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



Creating healthy spaces

# BONUS AAN GUNSTIG SOCIAAL EN FISCAAL TARIEF

## Collectieve doelstellingen behaald? Beloon uw werknemers met een bonus

**Wist u dat u uw werknemers een niet-recurrent voordeel kunt uitkeren, gekoppeld aan uw bedrijfsresultaten, óf aan het behalen van collectieve doelstellingen? De bonus van CAO 90 zit al jaren in de lift. Nogal logisch, want hij biedt werkgever én werknemer niets dan voordelen. Denk er wel aan om een zorgvuldig toekenningsplan op te stellen.**

### Collectieve niet-recurrente resultaatgebonden bonus

Dit systeem geeft de werkgever de mogelijkheid een voordelige bonus toe te kennen op basis van collectieve doelstellingen. Tot een bepaald/vastgelegd bedrag geniet deze bonus een gunstige sociale en fiscale behandeling.

### Principe

De werkgever bepaalt de collectieve doelstellingen die moeten bereikt worden binnen een bepaalde periode (referteperiode). De collectieve doelstellingen kunnen gelden voor alle werknemers samen of voor een categorie van werknemers. Worden de doelen op het einde van de referteperiode bereikt, dan krijgen de betrokken werknemers een bonus. De doelstellingen die beoogd worden, mogen geen individuele doelen zijn en het bereiken ervan mag niet vanzelfsprekend zijn bij de invoering van het plan. Bij de invoering moet trouwens een bepaalde procedure gevolgd worden: het plan moet worden in-

gevoerd via de collectieve arbeidsovereenkomst of via een toetredingsakte.

### Sociale behandeling

Sinds 1 januari 2013 moet de werknemer een solidariteitsbijdrage van 13,07% betalen op het toegekende bedrag. De werkgever is een patronale bijdrage van 33% verschuldigd. Die bijdragen gelden indien de bonus het grensbedrag niet overschrijdt. Voor 2016 bedraagt het grensbedrag voor het sociale luik 3.264 EUR. Boven dit grensbedrag zal het bedrag van de overschrijding onderworpen worden aan de heffing van de gewone sociale bijdragen.

### Fiscale behandeling

Voor de fiscus hoeft er geen bedrijfsvoorheffing ingehouden te worden zolang het grensbedrag niet wordt overschreden. Het fiscale grensbedrag wordt verkregen na inhouding van de solidariteitsbijdrage van de werknemer. Voor 2016 bedraagt het grensbedrag 2.838 EUR voor het luik van de bedrijfsvoorheffing.

### Concreet

Anders gezegd, als de werknemer een bonus krijgt van 3.264 EUR, dan ontvangt hij netto 2.838 EUR (3.264 – 13,07%) en betaalt de werkgever een sociale bijdrage van 1.077,12 EUR (33% van 3.264 EUR).

### Meer weten?

Meer informatie over het opstellen en invoeren van een toekenningsplan vindt u op de ledensite van VVH waar de hele procedure wordt uitgelegd. ■





SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

## Nieuwe directeurs stellen zich voor

DIRECTEURS



**Koen Van den Bruel**  
**Ons Dak, Maaseik**  
 Vanaf 01.01.2016  
[koen.vandenbruel@onsdak.be](mailto:koen.vandenbruel@onsdak.be)

**Passies:** fietsen, lopen, skiën én... vooral genieten van het leven

**Opleiding:** industrieel ingenieur bouwkunde

**Carrière:** 20 Jaar bij Ons Dak, eerst als hoofd technische dienst, later als adjunct-directeur

**Toekomstplannen i.v.m. sociale huisvesting:** met alle betrokkenen "correcte service in woonkwaliteit" realiseren in Noordoost-Limburg, intensief en transparant samenwerken met collega's, koepelorganisaties en overheden

**Mijn favoriete informatiebronnen:** het team van Ons Dak, vakmensen, relaties en het world-wide-web

**Verwachtingen van VVH:** een dynamische en professionele organisatie die op constructieve wijze de werking van de sector ondersteunt en optimaliseert



**Kassandra Driezen**  
**Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken**  
 Vanaf 01.05.2015  
[kassandra.driezen@klmechelen.woonnet.be](mailto:kassandra.driezen@klmechelen.woonnet.be)

**Passies:** dansen, gezin, vrienden en cocktails (en dan nog het liefst gecombineerd)

**Opleiding:** licentiaat biologie

**Carrière:** beleidsadviseur dienst Integraal Waterbeleid bij Provincie Antwerpen

**Toekomstplannen i.v.m. sociale huisvesting:** de klant centraal plaatsen, zowel bij het bemiddelen van leningen als bij de verwerving van een sociale koopwoning; meer inzetten op samenwerkingsverbanden om innoverende en multifunctionele sociale bouwprojecten te realiseren

**Mijn favoriete informatiebronnen:** Google, collega's en experts

**Verwachtingen van VVH:** een belangenebehartiger van de sector op alle niveaus die mee zoekt naar opportuniteiten en de SHM's ondersteunt bij informatie-uitwisseling en samenwerking



**Yvette Dierckx**  
**Woonpunt Mechelen**  
 Vanaf 01.01.2016  
[yvette.dierckx@woonpuntmechelen.be](mailto:yvette.dierckx@woonpuntmechelen.be)

**Passies:** mijn gezin, mijn borders en agility

**Opleiding:** licentiaat rechten

**Carrière:** Sinds 1999 werkzaam in de sociale huisvestingssector. Eerst aan de slag in Antwerpen bij een voormalige huisvestingsmaatschappij die mee fuseerde tot Woonhaven Antwerpen en van 2008 tot eind 2012 als directeur bij Woonpunt Mechelen. Dan een functie in eigen gemeente die wel kon bekoren, maar zoals men zegt "onder de kerktoren". Na een zijsprong van drie jaar opnieuw aangesteld als directeur bij Woonpunt Mechelen.

**Toekomstplannen i.v.m. sociale huisvesting:** de gigantische uitdagingen waarvoor de organisatie staat tot een goed einde brengen samen met de medewerkers, de huurders en het beleid

**Mijn favoriete informatiebronnen:** collega's in de sector en het internet

**Verwachtingen van VVH:** Behartig de belangen van de sector zodat wij ons doel kunnen bereiken: kwalitatieve woningen bouwen, verhuren of verkopen aan onze doelgroep. Stimuleer samenwerking en samenhangheid.



## Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting van Beveren (GMH) wint de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2015

Op 28 januari 2016 reikte VVH de "Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2015" uit aan de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting van Beveren voor het project Residentie Gildenhuis. GMH ontwikkelde dit project samen met vzw Dekenale Werken, CM Waas en Dender, Assistent Thuiszorg-winkels en ACV Waas en Dender.

Residentie Gildenhuis is een multifunctioneel gebouw in het centrum van Beveren met plaats voor kantoren, commerciële ruimten, vergaderruimten, 29 sociale huur- en koopappartementen en parkings. Het project werd door de jury unaniem voorgedragen vanwege de sterke kernversterkende functie en de combinatie van residentiële en andere voorzieningen (vergaderzalen voor lokale verenigingen, diensten, horeca, publieke parking). Ook de ontwikkeling van zowel sociale huurwoningen als private koopwoningen zonder noemenswaardig onderscheid in grootte of uitzicht is een inspirerend voorbeeld voor gemengde ontwikkelingen. Door de nabijheid van het centrum op wandelafstand en een goede toegankelijkheid speelt dit project ook in op de vergrijzing. Bijzondere aandacht bij de eerste toewijzing werd besteed aan de verhuis van eigen huurders naar een beter aangepaste woning. Ondanks de schaalgrootte is het project met respect voor de omgeving ingepast. Het ontwerp is evenwichtig en vormt door de kenmerkende balustrade met als accent een tekening van het oude gebouw, een karaktervol geheel. 🏡

Sven van Elst, stafmedewerker VVH



### Wordt verwacht

In het zomernummer van Fundamenten: rondetafelgesprek met de voormalige en de nieuwe voorzitter van de Visitatierraad (Gerard van Bortel en Tom Raes) en Björn Mallants, directeur VVH.



# Een werkdag als project- en werfopvolger bij de Molse Bouwmaatschappij

Bij de bouw en renovatie van sociale woonprojecten is een goede voorbereiding en opvolging essentieel. De project- en werfopvolger leidt alles in goede banen. Dat behelst zowel opvolging ter plaatse op de werf als telefonische en schriftelijke contacten met externe partners zoals architecten, nutsmaatschappijen, de VMSW en gemeentes. Maar niets zegt meer dan een concrete werkdag. Ga mee op stap met Nic Janssens, project- en werfopvolger bij de Molse Bouwmaatschappij.

TEKST: NIC JANSSENS, PROJECT- EN WERFOPVOLGER BIJ DE MOLSE BOUWMAATSCHAPPIJ

FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

8U

Bij het begin van de werkdag behandel ik eerst mijn belangrijkste mails. Enkele voorbeelden:

van een lopende werf komt er een voorstel tot verrekking binnen voor een bijkomende balustrade voor een raam op de eerste verdieping. Bij nazicht blijkt dat deze balustrade niet voorzien is in de meting, maar wel getekend is op de plannen. Omdat dit een niet gesignaleerde leemte bij aanbesteding is, laat ik per mail aan de aannemer weten dat dit niet kan verrekend worden.

Ik doe een prijsvraag voor het opmaken van een bestek voor archeologisch onderzoek voor een toekomstig project. Bij het afleveren van de bouwvergunning werd dit opgelegd. De bijzondere voorwaarden bezorg ik aan potentiële studie bureaus.

9U30

Ik kijk de plannen en het bestek van de architect na voor een toekomstig project. Ik let vooral op de technische aspecten, mogelijke tegenstrijdigheden of onduidelijkheden. Een waterdicht bestek vermijdt later discussies in verband met meer- of minwerken tijdens de uitvoering. Ook de gebruikte materialen gaan onder de loupe. Komen deze overeen met de gebruikelijkheden binnen onze SHM?



11U30

Rondgang bij een aantal huurders in een nieuwe wijk met 50 woningen. De huurders hebben na het betrekken van de nieuwbouwwoning de mogelijkheid gehad om eventuele opmerkingen en defecten door te geven. Ik beoordeel of de doorgegeven schade reeds aanwezig was voor ingebruikname of dat deze door de huurder werd veroorzaakt. Na controle ter plaatse geef ik mijn opmerkingen door aan de aannemer.

12U30

Middagpauze. Dit halfuurtje is samen met de collega's een leuk en ontspannend moment waarbij heel wat afgelachen wordt. Het is ook het moment om even te kunnen ventileren over voorvallen met aannemers of huurders.



14U

Werkvergadering Gompelbaan waar onze SHM 5 huur- en 5 koopappartementen bouwt. Samen met de architect en de aannemer doen we eerst een rondgang op de werf. Vandaag is men volop bezig met de muurbezetting. De voorbije week werden de ramen geplaatst. Ik stel enkele onregelmatigheden vast: er werd een andere klink op de ramen geplaatst dan voorgeschreven en voorgesteld, de buitendeuren gaan niet volledig over de opkant van de arduinen dorpels, de platdakdichting vertoont op sommige plaatsen open naden, de afvoerleidingen sanitair moeten nog degelijk ondervuld worden. De aannemer zal de nodige aanpassingen en verbeteringen laten uitvoeren. Ook tracht ik steeds de positieve punten even aan te halen zoals het damp-scherm onder de dakisolatie van de hellende daken dat perfect geplaatst werd en een degelijke en stevige bevestiging van de ramen. Met de onderaannemer van de bezettingswerken worden enkele details besproken. Daarna gaan we even in de werfkeet samen zitten om het werfverslag van de voorbije week te overlopen en het dagboek van de werken verder aan te vullen.



16U

Ik ga nog even langs op de werf Rijsberg van mijn collega Jolien, omdat hier wat problemen zijn met de onderschoeiingswerken van de aanpalende woning. Via de werfverslagen probeer ik op de hoogte te blijven van haar lopende werven, maar af en toe is ook een werfbezoek gewenst.

13U15

Werkvergadering wegenis- en infrastructuurwerken in de wijk "Den Haver". Samen met de aannemer, de ontwerper, de gemeente, rioolbeheerder Hidrorio en een werftoezichter van de VMSW (afdeling gesubsidieerde infrastructuur) overlopen we de werfwerkzaamheden van de afgelopen week. Buiten de slechte weersomstandigheden, waardoor er slechts 2 dagen gewerkt kon worden, zijn er weinig zaken vast te stellen en te bespreken.

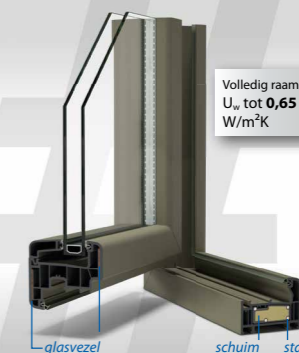


16U30

Terug op kantoor werk ik nog wat administratie verder af en neem ik mijn mails door. Rond 17u30 vertrek ik terug naar huis na een productieve en afwisselende dag.

Bespaar op energie,  
niet op comfort en design

deceuninck



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

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

Zendow#neo Standaard/Premium

Ramen & deuren

LINKTRUSION  
by deceuninck



Building a sustainable home



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

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

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

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

**ING** 