

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 29 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2017

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



DOSSIER

■ "Te duur, te klein en mensenwaardig: de minuscule woningen van Hong Kong"



Fons Kockx, voorzitter VVH

INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

Billijk

Recent verscheen in het Belgisch Staatsblad de 'decreetswijziging Wonen' - waarin belangrijke krijtlijnen uit het regeerakkoord, zoals de tijdelijke huurcontracten, vertaald worden. Dit decreet is een initiatief van de Vlaamse Regering. Aan de tekst werd na een hoorzitting en de bespreking in de commissie Wonen en de Plenaire Vergadering letterlijk niets veranderd.

De voorbereidende stukken die overlegd werden met de sector en de administratie werden dan weer wel tijdens 'interkabinettenwerkgroepen' ingrijpend gewijzigd. In het parlementair debat werden dan post factum argumenten gezocht om de aanpassingen te 'verdedigen'. Hoewel eerst dus andere keuzes waren gemaakt...

Door op het laatste moment parameters te verschuiven verandert echter de praktische implementatie ingrijpend. Voor de tijdelijke huurcontracten gekoppeld aan het inkomen is in al het voorbereidend overleg een inkomensgrens van 150% en een toepassing louter op het inkomen

van de huurder en zijn partner gehanteerd. In het decreet staat iets heel anders. Deze late wijzigingen zijn terug te vinden in de openbare stukken. De toevoeging van 'alle huurders' bij de inkomensstoets staat in het voorontwerp in een ander kleurtje... Klap op de vuurpijl is de memorie van toelichting die de minister van Wonen voorlegde. Hier staat letterlijk: 'Voor de aftoetsing van het inkomen zal enkel rekening gehouden worden met het inkomen van huurders met eigen woonrecht, namelijk de huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b)...'

Door deze niet-voorbereide aanpassingen op het laatste moment is een regelgeving ontstaan die bij iedere lezing moeilijker toepasbaar lijkt. Tal van onduidelijkheden en perverse gevolgen duiken op. Maar ach, het is toch pas binnen negen jaar relevant. Er kan nog veel veranderen. En ach, er is een afwijking door de SHM omwille van billijkheid voorzien. Zouden we niet beter billijke wetgeving maken in plaats van billijke afwijkingen te voorzien?

Coverfoto: Hong Kong kastwoning.
© Els Matthysen

Colofon

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

Werkten mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Patrick Vercruyse, Sven De Mulder (OVAM), Evi Jordens, Ine Baptist.

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1-17,p.24, p.34), WoninGent (p.22), DE ARK (p.27), Woonmaatschappij IJzer & Zee (p.27), BURO II & ARCHI+I © Gerald Van Rafelghem (p.34), OVAM (p.35)

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

Dodji Ayigah, vijfvoudig Belgisch bokskampioen, groeide op in een sociale woonwijk in Deurne bij Antwerpen. 'Nu wonen er zoveel mensen in een sociale woning dat je daar niet meer op wordt aangesproken. En terecht.'



8 DOSSIER: te duur, te klein en mensenwaardig: de minuscule woningen van Hong Kong

Door de extreem lange wachttijden voor een sociale woning huren in Hong Kong 200.000 minderbedeelden illegale opgedeelde flats op de privémarkt. De units zijn duur en nauwelijks groter dan het bed waarin ze slapen. Els Matthysen, stafmedewerker communicatie van VVH en redacteur en fotograaf van Fundamenten was ter plaatse. Tenslotte betrekken Björn Mallants en Didier Vander-slycke dit thema op de (sociale) huisvestingsmarkt in Vlaanderen.

22 ACTUEEL

Financiering sociale huisvesting in Vlaanderen is 'slim investeren.'



28 VIJF VRAGEN over asbest

Versneld asbestafbouwbeleid zorgt voor maximale inventarisatie en verwijdering van risicovolle asbestmaterialen tegen 2040.

30 WERKGEVER

Een bedrijfs-CAO waarborgt het behoud van de sociale vrede in de onderneming.

En verder ...

- 21 MAO – Vader heeft het geld op de rooster geteld
- 24 VLEM – Nieuw kader sociale koop heeft niet veel om het lijf
- 32 DIRECTEURS – Nieuwe directeurs stellen zich voor
- 34 VVH – Werkgroep duurzaamheid, Groepsaankoop ABR en Technisch forum asbest

DODJI AYIGAH, BELGISCH BELOFTEVOL BOKSER

“De sociale contacten in de wijk hebben mij mee gevormd als mens”

ROOTS



Dodji Kodjo Ayigah (23) is een Belgische bokser uit Deurne. Hij is vijfvoudig Belgisch kampioen vlieggewicht. Topsport Vlaanderen ondersteunde hem in zijn kwalificatietraject richting Olympische Spelen 2016. Ayigah groeide samen met zijn moeder op in een sociale woonwijk in Deurne waar zij vandaag nog altijd wonen. Hij studeert logistiek management. Ik ontmoet een rustige, vriendelijke en aimabele jongeman. Gedreven? Ja. Agressief? Allesbehalve.

BIOGRAFIE

- Vijfvoudig Belgisch kampioen vlieggewicht (2011-2016)
- Zilveren medaille in Finland (internationaal toernooi) (2015)
- Kwartfinale op EK (2014)
- Aangesloten bij bokscub “Boxing Instruction Merksem”
- Studeert logistiek management aan de Karel de Grote-Hogeschool in Antwerpen
- Grote droom: gouden medaille op de Olympische Spelen van 2020 in Tokyo, Japan

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

‘Mijn vader is als politiek vluchteling van Togo naar België gekomen waar hij al snel mijn moeder leerde kennen. Twee jaar nadat ik geboren werd, verhuisde ik met mijn moeder naar een sociale woning in Deurne. Mijn ouders waren intussen gescheiden. Ik heb nog een oudere broer, een halfbroer weliswaar, die hier tot zijn negen jaar gewoond heeft. Sindsdien woon ik hier alleen met mijn moeder.’

Hoe is het om te wonen in de sociale woonwijk “Molenveld”?

‘Ik vind het hier zalig wonen, op een boogschuit van “het Rivierenhof” – een groot park. Ik zie het een beetje als mijn tuin. Maar ook de gemeenschappelijke binnentuin en de binnenstraatjes zorgen voor heel wat groen in de buurt. Deze autovrije zone was voor mij als kind een droom om vrij en veilig te spelen. Nu ervaar ik het als een groene oase vlakbij de stad. Ik woon hier graag, weg van de drukte en toch dichtbij alle voorzieningen.’

‘Het is ook zeer fijn dat je hier altijd bij de buren kunt binnen springen. Hier ken je de mensen nog. Mijn beste vriend woont trouwens naast mij. We zijn samen opgegroeid en zien elkaar dagelijks.’

‘De sociale contacten met de buren hebben mij ook mee gevormd als mens, al ben ik van nature zeer sociaal, net zoals mijn moeder. Ze werkt als bediende in een drukkerij. Ze is lokaal politiek actief en leidt de bewonersgroep. Ook is ze actief bij de huurdersvereniging PASH.’

Wonen hier veel mensen van vreemde origine?

‘Hier wonen vooral oudere Belgen, koppels en alleenstaanden. De laatste vijf jaar zijn er heel wat gezinnetjes bijgekomen van diverse nationaliteiten waaronder Syriërs, Marokkanen en Armeniërs. Al ben ik een halfbloed Togolees, ik ben in België geboren, heb de

Belgische nationaliteit en voel mij ook 100% Belg.’

Ben je met racisme in aanraking gekomen?

‘Ik ging hier in de wijk naar school. Als kleine jongen keek men mij soms wel eens na omwille van mijn andere huidskleur. Van zodra ze mij “Antwaarps” hoorden praten zeiden ze: “Oh, jij bent één van ons”. Nu word ik nog zelden op mijn kleur aangesproken.’

Hoe werd je een bokser?

‘Nadat ik van mijn zesde tot mijn zestiende gebasketbald had, ben ik op boksen overstapt. Eigenlijk was ik voor basketbal net iets te klein. Ik was op zoek naar een andere sport toen ik de boksfilm “Cinderella man” met Russell Crowe zag. Dat sprak mij enorm aan. Ik wilde het onmiddellijk zelf proberen. Mijn moeder heeft dan een bokscub gezocht en zo ben ik terecht gekomen bij “Boxing Instruction Merksem”. Deze club is gespecialiseerd in het Engelse boksen. Mijn trainer zag dat ik talent had en van het ene kwam het andere: van de eerste competitie match naar het eerste kampioenschap tot het kwalificatietraject voor de Olympische Spelen in Rio dit jaar. Topsport Vlaanderen heeft mij daarbij financieel gesteund.’

Wat heeft die financiële steun voor jou betekend?

‘Mijn trainer heeft er alles voor gedaan om extra financiële steun te krijgen want stages en toernooien in het buitenland kosten veel geld. Dankzij de financiële ondersteuning van Topsport Vlaanderen heb ik internationale toernooien kunnen boksen. Dat was heel belangrijk voor mijn kwalificatietraject richting Olympische Spelen 2016. Helaas miste ik nipt mijn quotemplaats. Momenteel lopen de onderhandelingen voor de financiering van de periode tot de volledige Olympische Spelen in 2020 in Tokyo, Japan. ▶

ROOTS

Op welke leeftijd ben je als bokser op je best?

'Dat verschilt van persoon tot persoon, maar ook van land tot land. Als je zoals in Cuba en Rusland op zesjarige leeftijd begint te boksen, dan ben je opgebrand op je 23^{ste}. Omdat ik pas op mijn 16 jaar ben beginnen boksen, kan ik nog een hele tijd doorgaan. Daarbij gaat het niet alleen over schadelijke klappen incasseren. Elke topsport is zeer belastend voor je lichaam. Meestal ben je na 10 jaar topsport op het maximum van je kunnen. Ik ben nu zeven jaar bezig dus op papier zouden de volgende spelen ideaal voor mij zijn. Op je 26^{ste} ben je fysiek trouwens het sterkste. Dan is je lichaam volledig volgroeid.'

Wat zijn je ambities?

'De Olympische Spelen is het hoogst haalbare, dus mijn kwalificatie voor Tokyo is mijn volgende doel. Ondertussen wil ik zoveel mogelijk winnen en zoveel mogelijk medailles mee naar huis nemen.'

Welke wens heb je voor andere sociale huurders?

'Laat je niet tegenhouden door de clichés dat je het niet zou kunnen maken omdat je bent opgegroeid in een sociale woonwijk. Dat clichébeeld is trouwens aan het afbrokkelen. Ik merk dat men vroeger vaak uit onwetendheid zo dacht. Nu wonen er zoveel mensen in een sociale woning dat je daar niet meer op wordt aangesproken. En terecht.'

Wat heb je naast talent nog nodig om de top te bereiken?

'Je hebt een winnaarsmentaliteit nodig. Dat willen winnen vertaalt zich dan in het terug willen raken van je tegenstander. Ik ben niet agressief ingesteld, maar als je bokst moet er altijd een beetje nijd in je zitten. Als ze je raken, moet je willen terug raken. Het is vooral bij de beginners dat de agressie de overhand neemt. Maar techniek is veel belangrijker.'

'Nu wonen er zoveel mensen in een sociale woning dat je daar niet meer op wordt aangesproken. En terecht'

Daarnaast zijn gedrevenheid en je sport graag doen het allerbelangrijkste om er te geraken. Je kan misschien voetballen tegen je zin, maar boksen tegen je zin? Onmogelijk. Stoten incasseren? Dat kan je niet aan 50% doen. Hoe ik dat volhoud? Eerst en vooral door zo weinig mogelijk geraakt te worden. Boksen is meer dan alleen "sparren", meer dan alleen het wedstrijdje. Toen ik startte met boksen, heb ik het eerste half jaar uitsluitend op het voetenwerk getraind. Ook conditietraining is heel belangrijk. Wist je trouwens dat het wetenschappelijk bewezen is dat olympisch boksen de moeilijkste sport ter wereld is? Fysiek, maar ook mentaal is het heel



Dodji Ayigah.

zwaar. Ik ben een vlieggewicht (tot 52 kg). Omdat dat gewicht aanhouden niet langer houdbaar is, ga ik binnenkort naar de categorie tot 56kg Bantamgewicht overstappen. Zelfs voor 56kg ben ik groot. Ik boks ontzettend graag, met alle liefde. Maar op gewicht blijven vind ik moeilijk, moeilijker dan de sport zelf. Nooit een pizza kunnen eten is niet leuk (lacht).'

Wat maakt je gelukkig?

'Boksen is heel plezant. Winnen is nog plezanter. Ik word er gelukkig van, maar ik heb het boksen niet echt nodig om gelukkig te zijn. Een warme thuis, vrienden en familie zijn het allerbelangrijkste in mijn leven.'

Waar wil je later wonen?

'Ik zou later graag iets verder van de stad willen wonen, in een groene omgeving, maar toch ook weer niet te afgelegen, niet in een villa. Wat ik hier zo fijn vind, is dat je voordeur niet onmiddellijk op straat uitkomt. Ik wil in de toekomst op een rustige plek wonen en toch niet te ver van alles. Zoals hier eigenlijk (lacht).'

Wat kan boksen betekenen voor mensen die in een sociale woning wonen?

'Boksen kan een uitlaatklep zijn. Het is een school met ontzettend veel levenslessen.'

'Hier ken je je burens nog. Altijd fijn om bij elkaar binnen te springen'

Het is discipline. Je leert rekening te houden met mensen, op tijd te komen, door te zetten en je grenzen te verleggen. Je komt er ook verschillende culturen tegen. Dat vind ik zeer boeiend.'

Was je een ander persoon geworden zonder het boksen?

'Misschien was ik een "losser" persoon gebleven. Door het boksen ben ik zeer gecontroleerd geworden. Het boksen heeft mij erg geholpen bij mijn studies, want studeren vraagt ook veel discipline.'

'Wat ik zo fijn vind aan onze sociale woning: de binnentuin. Daardoor komt de voordeur niet onmiddellijk op de straat uit'

Wat wil je na je sportcarrière doen?

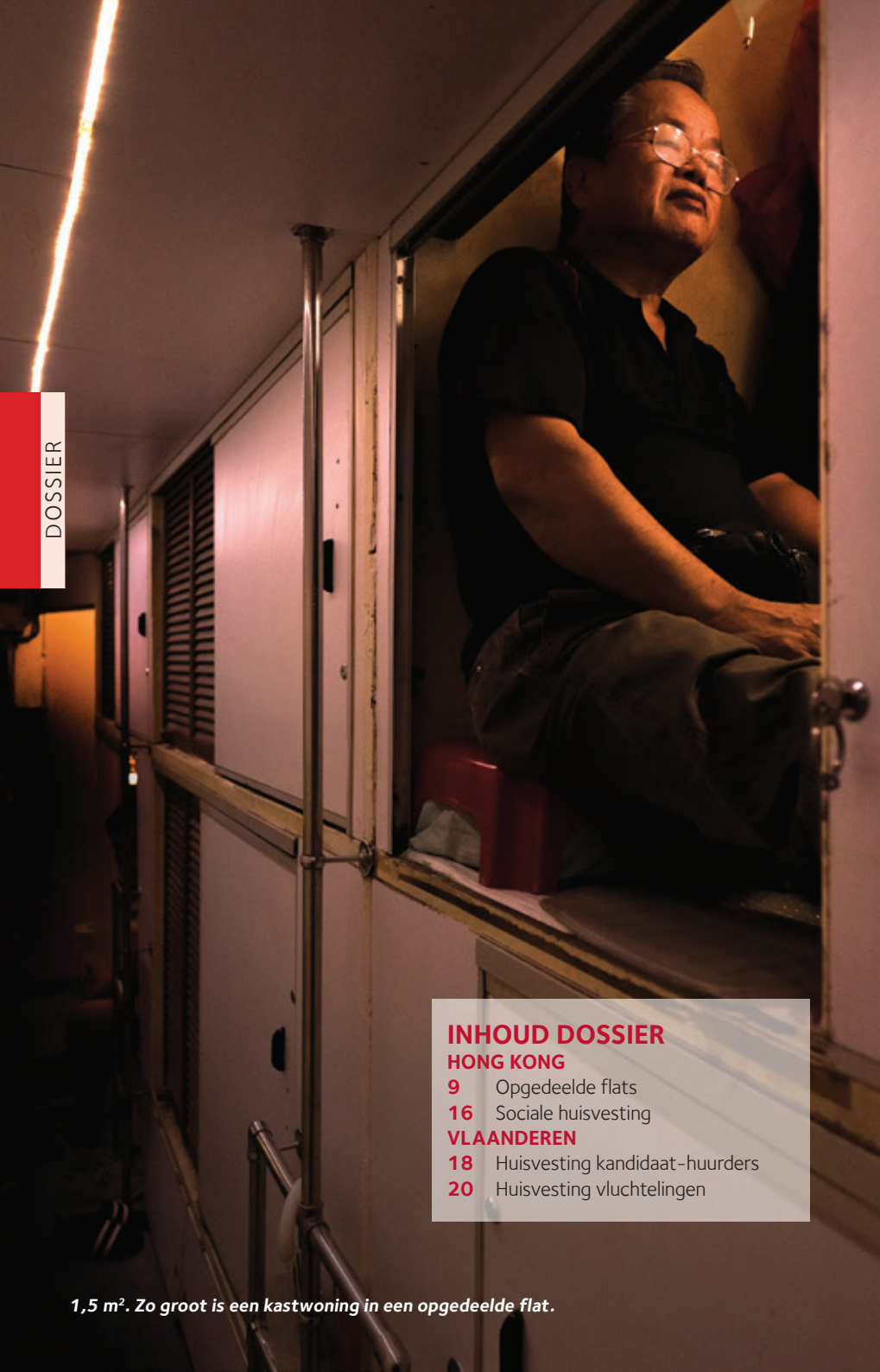
'Ik studeer momenteel logistiek management aan de Karel de Grote-Hogeschool in Antwerpen. Ik zie mezelf langs de zijlijn in de sportwereld meedraaien. Mensen beseffen niet wat er bijvoorbeeld bij een Olympische Spelen op logistiek vlak allemaal moet geregeld worden. Tonnen materiaal moeten dan vervoerd worden. Al dat materiaal op de meest efficiënte manier vervoeren, zodat op het juiste moment het juiste materiaal op de juiste plaats toekomt. Daar heb ik wel zin in. Deze logistieke ondersteuning behelst zowel het materiaal voor het fendorp als het materiaal voor de sporters zelf. Voor boksters valt de hoeveelheid aan materiaal best mee: een mondstukje, een schelp, handschoenen, boksschoenen en een "tenuke". Jammer genoeg is de helm na de vorige Olympische Spelen (2012) afgeschafte. Dat is een spijtige zaak want de helm beschermt je tegen blessures. Een "hoofd-tegen-hoofd" stoot kan ernstige blessures opleveren. Tot nu toe was

mijn grootste kwetsuur een kneuzing aan mijn middenhandsbeentje. Uiteraard heb ik ook af en toe een blauw oog, maar dat is na drie dagen genezen en ook met een blauw oog kan je verder blijven trainen. Uiteraard is de manier van boksen cruciaal. Ik boks zeer gecontroleerd. Beginnende boksters die denken "ik heb veel geïncasseerd, dus ik heb goed getraind" zijn verkeerd bezig. Goed incasseren bestaat niet want incasseren is nooit gezond. Daarom: incasseer zo weinig mogelijk.'

Hoe combineer je sport met studeren?

'Discipline en doorzettingsvermogen zijn eigenschappen die ik dankzij het boksen heb aangescherpt. Deze eigenschappen helpen mij bij mijn studies. Er bestaat geen topsport-school voor het olympisch boksen. Maar ik heb wel een topsportstatuut waardoor ik per jaar een beperkt aantal vakken kan volgen zodat ik het studeren kan combineren met mijn topsport. Studeren is zeker niet evident. Het is niet altijd even gemakkelijk om het te combineren, maar ik weet waarom ik het doe. En dat helpt.' ■





INHOUD DOSSIER HONG KONG

- 9 Opgedeelde flats
- 16 Sociale huisvesting
- VLAANDEREN
- 18 Huisvesting kandidaat-huurders
- 20 Huisvesting vluchtelingen

1,5 m². Zo groot is een kastwoning in een opgedeelde flat.

Hong Kong – de stad in het zuidoosten van China die bekend staat voor haar welvaart en haar luxueuze hoogbouw – kent een chronisch tekort aan leefbare en betaalbare woningen. Door de extreem lange wachtlijsten voor een sociale woning (tot 15 jaar) huren meer dan 200.000 minderbedeelden noodgedwongen op de privémarkt. Verhuurders delen hun appartementen op in “units” of ze plaatsen “woonkooien” of “woonkasten” die ze illegaal verhuren. Hoe overleeft de meest kwetsbare groep huurders in Hong Kong, in afwachting van een sociale woning? Wat zijn de oorzaken en de gevolgen van deze schrijnende woontoestanden? Els Matthysen, stafmedewerker communicatie van VVH en redacteur en fotograaf van Fundamenten, zocht het uit tijdens haar vakantie in Hong Kong. Björn Mallants, directeur van VVH, reflecteert over het thema met betrekking tot de sociale huisvesting in Vlaanderen. Didier Vanderslycke, nationaal secretaris van ORBIT vzw licht de problematiek toe van mensen zonder papieren.

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH



ONZICHTBARE ARMOEDE: LEVEN IN EEN KASTWONING VAN 1,5m²

DOSSIER: te duur, te klein en menonwaardig: de minuscule woningen van Hong Kong

Opgedeelde appartementen: de cijfers	
Grootte	Gemiddeld 5,6m ² . 65% van de opgedeelde appartementen is kleiner dan 12m ²
Mediane maandhuur	4.200 HKD (Hong Kong Dollar) of 510 euro
Mediane maandinkomen per huishouden	12.500 HKD of 1.520 euro
Aantal huishoudens in opgedeelde flats	87.600
Totaal aantal huurders in opgedeelde flats	199.900
Bewoners op wachtlijst voor sociale woning	47%
Gezinsgrootte per flatunit	
	1 persoon 32%
	2 personen 30%
	3 personen 24%
	4+ personen 14%
Bron: Hong Kong's Rating and Valuation Department statistics	

Hong Kong is big business en vooral big money. Al voor het zesde jaar op rij is deze administratieve regio van de Volksrepubliek China de duurste plek ter wereld om te wonen. Van haar 7,1 miljoen inwoners hokken meer dan 200.000 minderbedeelden samen in illegaal opgedeelde appartementen en fabriekshallen. Deze huurcontracten zijn niet geregistreerd, en de woningen zijn vaak in zeer slechte staat. Voor een kamer – net niet de grootte van een typisch Belgisch studentenkot – betalen ze 4.000 tot 6.000 HKD (€ 490 – € 750). Daarnaast vragen de eigenaars (illegale) woekerprijzen voor water en elektriciteit. Met een maandelijks inkomen van ongeveer 10.000 HKD (€ 1200), houden de bewoners nauwelijks genoeg geld over om van te kunnen leven. Meer dan 50% van hun inkomen gaat naar huisvesting. Sommigen betalen iets minder, maar hun “woning” is dan nóg kleiner. ▶

Leven in een kastwoning van 1,5m²

Els Matthysen: 'SZE Lai Shan, maatschappelijk werker bij SOCO (Society for Community Organization), neemt me mee naar de derde verdieping van een heel normaal uitziend privaat woonblok. Op het einde van de gang, achter een gesloten deur, bevindt zich een illegale wereld. De woonomstandigheden zijn erbarmelijk. Aan weerszijden van een lange smalle gang staan kastunits op elkaar gestapeld. In totaal wonen hier twaalf mannen van diverse leeftijden. Elke "huurder" heeft een leefruimte van 1,5 op 1m. Uitgestrekt slapen lukt niet. Een keuken of een badkamer is er niet, enkel een gemeenschappelijke lavabo en urinoir, alles zonder enige afscherming. TOBY (39) getuigt: "Ik ben op tweejarige leeftijd met mijn familie van het vasteland van China geëmigreerd naar Hong Kong waar mijn ouders een privéappartement huurden.

Door de slechte verstandhouding met mijn stiefvader ben ik op mijn 22^{ste} alleen gaan wonen. Ik woonde in diverse "opgedeelde flats" en sinds één jaar woon ik in een "kast-unit" in Mongkok, de armste en de meest dichtbevolkte wijk van Hong Kong. Ik betaal maandelijks 1.735 HKD (€ 200), water- en elektriciteitskosten niet inbegrepen. Het is verschrikkelijk om hier te wonen. Maar ik kan nergens anders heen. Het is hier te klein en ik heb geen privacy. Om moedeloos van te worden.' SZE: 'We helpen deze mensen zonder medeweten van de eigenaar. Alles is illegaal. Toby staat op de wachtlijst voor een sociale woning. Maar als alleenstaande zal hij zeker tien jaar moeten wachten. SOCO heeft hem geld geleend dat hij nu – sinds hij werk heeft gevonden als bewaker – mondjesmaat terugbetaalt.' ▶



De familie LAM kookt op een klein vuurtje in de hoek van de kamer en eet op bed.

'Omdat de overheid niets doet, is het alsof ze wil zeggen "sterf maar"'

'Je huis moet een thuis zijn. Het is meer dan een plek om te slapen. Het is een vertrekpunt om op te bouwen, een veilige haven voor je gevoelens en emoties. Het is een plek waar hoop en opportuniteiten ontstaan'

住屋除了是睡覺的地方，更多是一個人面對生活喜怒哀樂的瓶子，一片建築強壯身心的私人角落。



Huisvesting in Hong Kong: de middenklasse valt uit de boot.

Leven in een opgedeelde flat

JAY Yam is een jonge, hoog opgeleide vrouw. Ze is pas afgestudeerd en woont in een opgedeelde flat. Dankzij haar job bij een NGO heeft ze een relatief stabiel inkomen. Toch kan ze zich geen andere woonplek veroorloven. Ze betaalt 6.000HKD per maand (€ 730). Dat is meer dan de helft van haar inkomen. Ze hoopt dat haar huisbaas de huur niet zal opslaan. 'Vroeger kon je, als je hard werkte, na een tijdje een degelijke woonst huren. Het

is zeer stresserend om op zo'n kleine plek te wonen. Als je opgesloten tussen vier muren moet leven, verlies je alle levenshoop. Vaak plegen mensen zelfmoord omwille van hun uitzichtloze woonsituatie. Het is niet enkel een sociaal probleem. Het is vooral ook politieke onwil. De Chinese regering wil zich niet engageren om extra geld en extra gronden vrij te geven voor betaalbaar wonen.' ►

'Een beleid zonder visie kan enkel lessen trekken uit haar fouten. Helaas zijn de meest kwetsbaren hier het slachtoffer van...'

被動而沒有遠景的政府往往要用悲劇來學習教訓，但他們所學習到的教訓又往往是無權力者的犧牲…

Laten wij voortaan de 13^{de} verdieping weg?

Chinezen zijn erg bijgelovig. In een flatgebouw tref je zelden een verdieping "vier" aan. Het getal "vier" brengt immers ongeluk. Het getal "acht" staat dan weer voor geluk en voorspoed. Wonen op de 88^{ste} verdieping - twee keer acht - zorgt voor dubbel geluk. Daar willen Chinezen graag extra voor betalen. Ook al is een gebouw slechts 75 verdiepingen hoog, op het bovenste liftknopje staat stevast het getal "88". De 13^{de} verdieping weglaten in Europa? Ondenkbaar.



Olivia deelt haar stapelbed met de dochter van de burens.

300 euro voor een bed

OLIVIA (80) woont sinds enkele jaren in een "opgedeelde flat". Ze deelt het appartement met de familie PANG. Van de totale huurprijs (9.000 HKD of € 1100) betaalt Olivia als huurgeld voor haar bed 2.500 HKD of € 300. Na aftrek van de huur houdt ze slechts 1.500 HKD (€ 182) van haar uitkering over om van te le-

ven. De dochter van de familie PANG slaapt boven haar in het stapelbed. Ze proberen zo goed als mogelijk overeen te komen. Maar zo dicht op elkaar leven, brengt sowieso spanningen met zich mee. Olivia: 'Ik ben lange tijd depressief geweest door pijn aan mijn knie, maar ook omdat ik geen eigen plek heb.' AMY Tsz-ying TSE, maatschap-

pelijk werker bij Caritas: 'Olivia neemt deel aan activiteiten in onze ouderengroep. We ondersteunen haar onder andere met haar aanvraag voor een sociale woning. Zolang ze hier woont, is het moeilijk om – ondanks de medische rapporten over haar knieoperatie en de overlijdensakte van haar man – hoogdringendheid in te roepen.'

Waarom doet de overheid niets?

KENNY NG, maatschappelijk werker van het Lady MacLehose Centre: 'Een grote groep mensen leeft in de illegaliteit en betaalt woekerprijzen voor een mensenwaardige woonplek. Deze mensen leven als het ware "ondergedoken". Maar het is een verborgen probleem, onzichtbaar op straat. En juist daarom is de overheid niet geneigd om er iets aan te doen. Ze sluit de ogen voor niet-gereguleerde huurprijzen en verbruikskosten die de pan uit rijzen. Hun redenering is: "deze mensen hebben tenminste een dak boven hun hoofd."

Wie helpt hen in afwachting van betere tijden?

Om zicht te krijgen op de hulpverlening en om de ervaringen van huurders op te tekenen ontmoet ik maatschappelijk werkers van verschillende NGO's die geheel of gedeeltelijk gefinancierd worden door de overheid. Allen ondersteunen ze kansarmen die in de meest schrijnende woonomstandigheden leven, en ze strijden op politiek vlak voor een zorgzame en rechtvaardige samenleving. AMY Tsz-ying TSE van Caritas: 'Onze hoofddoelstelling is om huurders meer zelfredzaam te maken via een sterker netwerk binnen en buiten het sociale wooncomplex. We brengen huurders samen en onderzoeken met hen hoe ze kunnen besparen. Een succesvol project is de "groepsaankoop onder huurders". Doordat alle bewoners van het woonblok samen rechtstreeks bij de fabrikant in grote hoeveelheden producten aankopen (bijvoorbeeld rijst, olie, papieren zakdoekjes) kunnen de huurders de prijs sterk drukken. Een kerngroep in de woongemeenschap verdeelt de producten dan onder de bewoners.' TOMMY Ho Chi Chung, Hong Kong Community Organizer: 'We strijden als koepelvereniging via politiek lobbywerk voor betere huisvesting. We proberen sociaal en gemeenschaps- werk voor iedereen wettelijk verplicht te maken. We organiseren protestacties en organiseren huurdersbijeenkomsten. Maar ook de persoonlijke vragen en problemen van de bewoners pakken we aan. We brengen huurders ook in contact met beleidsmakers zodat hun stem gehoord wordt. Maar het is een lange strijd. Het probleem is vaak de onverschilligheid van de rest van de bevolking. De allesoverheersende gedachte in Hong Kong is dat er altijd en overal winst moet gemaakt worden. Bovendien is grond, die grotendeels in handen is van de overheid, hier extreem duur.' ▶



Illegale dakwoningen op legale private woonblokken, een lucratieve business.

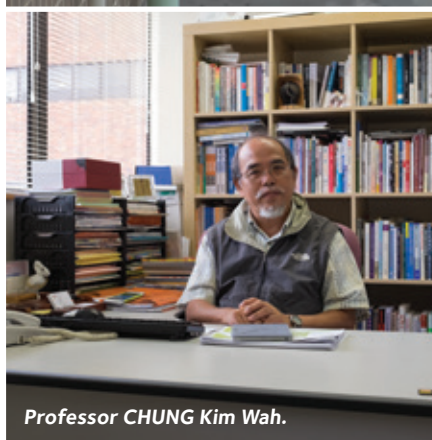
Sociale huisvesting in Hong Kong

In Hong Kong huurt 40% van de inwoners een sociale woning, 20% huurt privé en 40% is eigenaar (sociaal of privé) van zijn woonst. De bouw en het beheer van sociale woningen is in handen van de overheid en wordt uitgevoerd door de Hong Kong Housing Authority en de Hong Kong Housing Society. Dankzij overheidssubsidies liggen de huurprijzen voor sociale woningen tussen 1.000-3.000 HKD (120 - 365 euro), beduidend lager dan op de privémarkt waar je voor 10m² minimum 5.000 HKD of 600 euro betaalt. Sociale woningen zorgen voor een betaalbare, veilige en zekere basishuisvesting. Een kandidaat-huurder mag twee keer een aangeboden sociale woning weigeren. Bij een derde weigering komt de kandidaat-huurder terug achteraan op de wachtlijst. Als het eerste aanbod een oude woning is, gokken velen op een tweede voorstel. De huurprijs is afhankelijk van de staat van de woning maar als het inkomen stijgt, stijgt ook de huurprijs. Eens ze een woning hebben kunnen bemachtigen verhuizen sociale huurders zelden. Er zijn geen taalvoorwaarden. Kantonees spreken is dus geen vereiste om een sociale woning te kunnen krijgen. Naast het Kantonees en het Mandarijn communiceren sociale huisvestingsmaatschappijen op hun website ook in het Engels, het Hindi (Indië) en het Urdu (Pakistan).

CHUNG Kim Wah, Professor Sociologie aan de Hong Kong Polytechnic University: 'Op een bevolking van 7,1 miljoen inwoners tellen we vandaag 800.000 sociale huurwoningen en 320.000 sociale koopwoningen. De helft van de bevolking woont in een sociale woning. Eind jaren 60 gebruikte de overheid huisvesting als een middel om de burgers gunstig te stemmen tegenover het politieke systeem. Na een jarenlang bestuur zonder concrete objectieven, wil de overheid sinds 2013 gelukkig terug investeren in sociale huisvesting. De hoogdringendheid is terecht. Meer dan



Sociaal wooncomplex Sai Wan Estate.



Professor CHUNG Kim Wah.

300.000 families en alleenstaanden staan op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Een alleenstaande moet maar liefst 10 tot 15 jaar wachten voor hij of zij aan de beurt komt. Intussen zoeken ze iets anders en komen ze terecht in opgedeelde units. Enkel senioren en mensen in echt hoogdringende situaties krijgen voorrang.' 'Het doel voor de volgende tien jaar is 470.000 extra woningen bouwen, waarvan 60% sociale woningen. Het is zeer onwaarschijnlijk dat het doel zal gehaald worden. We hebben dringend

meer sociale woningen nodig. Niet alleen zijn de leefomstandigheden in opgedeelde flats menonwaardig, ook qua brandveiligheid zijn er grote problemen. Al is het toegelaten om je flat te verhuren, het is illegaal om de functie van je woning te veranderen.'

Tevreden in haar sociale woning

Maria (Lau Pang) (66) woont al meer dan 60 jaar in Sai Wan Estate, het oudste sociale wooncomplex van Hong Kong. Ze groeide daar op als klein meisje. Nu haar man gestorven is en de kinderen het huis uit zijn, woont ze nog alleen in haar 5-persoonsappartement (40m²) waarvoor ze 1.600 HKD (€ 200) betaalt. Een sociale woning is de grote droom voor de meest kwetsbaren. Dankzij de lage huur houdt Maria voldoende over om menswaardig te kunnen leven. De meeste sociale huurders in Hong Kong werken als veiligheidsagent, bewaker of poetsvrouw of ze ontvangen een basisinkomen van de CSSA, de Comprehensive Social Security Assistance (cfr. Belgische OCMW).

Wat zou je willen veranderen?

CHUNG: 'We willen een minimum kwaliteitsstandaard voor huisvesting. De kwaliteit van opgedeelde flats ligt ver onder de basislevensstandaard. Door de lange wachtlijsten is er dringend nood aan betere opvangwoningen. Enkele jaren geleden heeft een Chinese delegatie Nederland bezocht om te leren van hún huisvestingssysteem. Procentueel zijn de Nederlandse en de Chinese sociale woningmarkt vergelijkbaar. 'We overwegen om als tussentijdse huisvesting Nederlandse containerwoningen te introduceren. De woonkwaliteit van deze tussentijdse woningen zal uiteraard lager zijn dan die van een sociale woning. We zouden ook woningen kunnen afnemen van de private markt of op vrije gronden nieuwe projecten kunnen ontwikkelen. Maar door de grote druk van de eigendomsspeculanten wil de overheid haar gronden niet vrijgeven. Gronden worden opgekocht door een kleine groep mensen die wachten op prijsstijgingen waarna ze het vastgoed doorverkopen. Ook al lijkt het erop dat Hong Kong een open markt heeft, de grondmonopoliegraad is hier heel hoog. Huisvesting is een speculatieve markt geworden.'

Toekomst?

Tijdens mijn bezoek aan Hong Kong ontmoet ik een lokale televisieploeg en een Spaanse freelance journaliste die ieder een reportage maken over de illegale opgedeelde flats in de miljoenenstad. Ondanks de internationale media-aandacht voor deze menonwaardige leefomstandigheden verandert er in de praktijk maar weinig en blijft de toestand zeer schrijnend. Maw Chi KWONG, een lid van de armoedecommissie, is er zeker van dat de armoede de volgende jaren nog zal toenemen en hij ziet geen uitweg met het huidige overheidsbeleid. 'Er is nood aan huurcontrole en meer sociale huurwoningen. We zitten vast in ons politieke systeem. Zonder hervorming



Sociale huurder Maria (voraan) met maatschappelijk werker Amy van Caritas.

van de grondwet en met meer inspraak voor de onderste lagen van de bevolking (Grassroots) zie ik geen uitweg voor de problemen van armoede en huisvesting.' ▶

Speciale dank aan Sébastien Garnier, belangenhartiger EU van AEDES en Charles C.K.HO, officer Policy Research & Advocacy in Hong Kong.



Chinese NGO's en professoren leren over de Vlaamse sociale huisvesting tijdens een uitwisselingsmoment.

‘Minderbedeelden die wachten op een sociale woning huren op de privémarkt’



Ondanks alle inspanningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kampt ook Vlaanderen met wachtlijsten en kunnen kandidaat-huurders niet altijd onmiddellijk geholpen worden. Het gros van de minderbedeelde woonbehoeftige gezinnen die wachten op een sociale woning, huurt op de private huurmarkt. Door de vluchtelingencrisis neemt de druk op de onderkant van de private huurmarkt toe.

ONDERTUSSEN IN VLAANDEREN

HUISVESTING KANDIDAAT-HUURDERS

Vlaamse sociale woonbehoefte

Björn Mallants, directeur van VVH: 'Globaal staan ongeveer 100.000 gezinnen op een wachtlijst voor een sociale woning. De wachttijd is zeer divers en is ook afhankelijk van de eigen voorkeuren die kandidaten kunnen maken. Een zeer specifieke vraag zorgt uiteraard voor een langere wachttijd. Ook weigeringen verlengen de wachttijden. We zien dat je ofwel vrij snel – na één of twee jaar – een woning krijgt toegewezen (via voorrang, zonder beperkte keuze). Ofwel moet je verschillende jaren wachten. De contextfactoren maken dat het eigenlijk weinig zin heeft om een gemiddelde wachttijd uit te rekenen. Als je deze wachttijd toch berekent, kom je uit op 3,2 jaar. Wat wel opvalt is dat de meeste dossiers een maximale wachttijd van vijf jaar hebben. Meer dan zes jaar op de wachtlijst staan, is zeer uitzonderlijk. De wachttijden verschillen per provincie niet heel sterk. Maar op het niveau van de gemeentes kunnen natuurlijk door de lokale situatie (veel of net weinig aanbod) wel grote verschillen opduiken.'

Effectieve woonnood (aantal gezinnen)				
2015	2014	2013	2012	2011
90.915	92.855	79.843	81.637	69.476

Vlaamse private huurmarkt

'In Vlaanderen vinden we kandidaat-huurders terug op de private huurmarkt of ze huren een woning van een sociaal verhuurkantoor (SVK). SVK's huren private woningen in en verhuren deze door aan wie er voor in aanmerking komt. De eindgebruiker percipieert dit als een sociale woning, hoewel er belangrijke verschillen zijn. Vooral de hogere huurprijs is een probleem, zeker omdat SVK's de meest kwetsbare groepen voorrang geven.'

Huursubsidie en huurpremie

'Om tegemoet te komen aan de (te) hoge huurprijzen kunnen bepaalde doelgroepen op de private markt huursubsidies of huurpremies krijgen, ook voor SVK-woningen. Er bestaan twee systemen. Beide systemen zijn gekoppeld aan een inschrijving bij een SHM. Dit wil ook zeggen dat bij de weigering van een geschikt woonaanbod de tegemoet-

voor acute probleemsituaties. Om een idee te geven: er worden ongeveer 10.000 van dergelijke subsidies en premies toegekend. Als je dit afzet tegen de wachtlijst voor een sociale woning (90.000 gezinnen) of tegen de theoretische doelgroep (250.000 gezinnen op de private huurmarkt), dan blijkt dat dit een zeer beperkte toepassing heeft. Momenteel loopt binnen het Steunpunt Wonen een studie rond de huursubsidie en -premie.'

Woningen van andere publieke instanties

'Naast sociale huisvesting worden nauwelijks woningen aangeboden op de huurmarkt die specifiek proberen de woonbehoefte aan te pakken. SHM's, SVK's, maar ook woningen van andere publieke instanties passen allemaal binnen het sociaal huurstelsel. Hier en daar zal een lokaal bestuur of een private welzijnsinstelling, klooster, parochie,... ook wel een woning verhuren "vanuit sociaal oogpunt" (beperkte huur en aandacht voor zwakke doelgroepen). Maar dat gebeurt zeker niet op grote schaal. Misschien kan wel nog toegevoegd worden dat lokale besturen of andere (semi-)publieke instanties wel een rol spelen op de woonmarkt voor bijvoor-

‘Het aantal gezinnen op de wachtlijst neemt gevoelig toe’

Evolutie woonnood minderbedeelden

'Het aantal gezinnen op de wachtlijst neemt gevoelig toe. De effectieve woonnood van minderbedeelden is op een paar jaar tijd van 70.000 naar 90.000 gestegen. Weet wel dat enkele jaren geleden de inkomensgrenzen – en dus ook de potentiële doelgroep – verhoogd zijn. Daardoor komen er nu meer mensen in aanmerking voor een sociale huurwoning en zijn bijgevolg de wachttijden gestegen. Dat is niet onlogisch als de behoefte stijgt, maar het aanbod niet even snel groeit.'

koming wegvalt. 1/ De huursubsidie geldt voor alle huurders onder een bepaalde inkomensgrens. Er wordt een conformiteitsattest van de woning gevraagd zodat een minimale woonkwaliteit gegarandeerd is. De huur is begrensds. 2/ De huurpremie bestaat voor kandidaat-huurders voor een sociale woning die al vier jaar op de wachtlijst staan. De voorwaarden zijn gelijkaardig. Door de zeer beperkte tegemoetkoming voor een zeer beperkte groep mensen zijn deze maatregelen eerder

beeld ouderen of mensen met een beperking. Vaak trachten zij de woonkost voor deze mensen onder controle te houden. Veel van die projecten zijn trouwens het resultaat van een samenwerking met sociale woonorganisaties. Ten slotte zijn er ook nog transitwoningen, noodopvang of daklozenopvang waar woonbehoeftige gezinnen verblijven. Een deel van deze woningen is trouwens ook patrimonium van de SHM. ►

HUISVESTING VLUCHTELINGEN

Didier Vanderslycke, nationaal secretaris van ORBIT vzw - *Thuis in de wereld van diversiteit & migratie* licht toe: 'Sommige mensen zonder wettig verblijf (*) zijn gewone huurders. Eigenaars en huurders zonder papieren mogen een huurcontract afsluiten of een bestaand huurcontract mag verdergezet worden. Maar het mag nooit om uitbuiting of huisjesmelkerij gaan. Dat is strafbaar. Vele 'sans papiers' vinden met enig geluk tijdelijk onderdak dankzij burgerverenigingen die met deze doelgroep werken. Maar meestal komen zij terecht bij leden van de eigen gemeenschap die vaak zelf al in armoede leven of in slechte leefomstandigheden wonen. Wie het minste geluk heeft, draait mee in het circuit van de daklozencentra of trekt dagelijks een lotje voor een plaats in de nachtopvang. In grote steden stijgt het aantal 'park- en brugslapers' of worden woningen gekraakt. In 2015 kregen ongeveer 15.000 asielzoekers een negatieve beslissing. Sinds vorig jaar zijn er daardoor vermoedelijk nog enkele duizenden mensen zonder wettig verblijf bijgekomen.'

Twee maanden om een woning te vinden

Vanderslycke: 'Voor een deel van de erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden, mensen mét een wettige verblijfstatus, is huisvesting of onderdak vinden een even grote strijd. Zij krijgen twee maanden de tijd om na hun erkenning de asielopvang te verlaten. Niet iedereen slaagt erin om in die korte tijd een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te vinden. Op de wachtlijst krijgen ze geen voorrang. Een aantal erkende vluchtelingen, ook gezinnen met kinderen, die door lokale opvang-initiatieven van het OCMW en asielcentra werden doorverwezen naar de daklozenopvang, kwamen terecht bij vrienden of familie in veel te kleine woningen. Of zij werden het slachtoffer van huisjesmelkers. Zowel nieuwkomers mét en uitgeprocedeerden zonder een wettig verblijf trekken vooral richting de grootsteden. De belangrijkste oorzaak is het tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen of opvang in de rest van Vlaanderen. www.orbitvzw.be'

CONCLUSIE Het gros van de minderbedeelde woonbehoeftige gezinnen die wachten op een sociale woning, huurt op de private huurmarkt die stilaan verzadigd geraakt. Door de vluchtelingencrisis zal de druk op de onderkant van de private huurmarkt nog toenemen. NOOT: 'Een groot deel van de woonbehoeftige doelgroep in Vlaanderen vind je ook terug op de eigendomsmarkt', aldus Mallants. 'We spreken dan van noodkopers. Ongeveer 120.000 eigenaars wonen eigenlijk in een te slechte woning met een te hoge kost.'

Vluchtelingenwerk Vlaanderen lanceerde recent het woonplatform www.mijnhuisjouwthuis.be/nl. Hier vind je informatie over verhuizen aan vluchtelingen, hoe je als vluchteling naar een woning zoekt en getuigenissen. Solidaire privé verhuurders, die hun woning graag willen verhuren aan erkende vluchtelingen of subsidiair beschermden, kunnen die gratis aanbieden op dit platform. Zo brengt Vluchtelingenwerk verhuurders sneller in contact met vluchtelingen. 

(*) Een schatting uit 2007 spreekt van minstens 100.000 mensen zonder wettig verblijf in Vlaanderen en Brussel (bron: Kruispunt Migratie-Integratie).

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



Creating healthy spaces

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

Vader heeft het geld op de rooster geteld

Met Driekoningen om de hoek past het even te refereren aan het bekende driekoningenlied. Iedereen kent het, maar wat het betekent daar heeft men het raden naar. Blijkt dat het driekoningingen halverwege de 18^{de} eeuw op diverse plaatsen verboden werd omdat sommige zangers onherkenbaar vermomd, dronken en lawaaiig baldadigheden uithaalden (what's new, pussycat?).

De gerechtsdienaars die de handhaving van dat verbod met verve op zich namen, kregen, net als alle andere ambtenaren toentertijd, met Driekoningen een nieuwe hoed (toch in 's Hertogenbosch en omgeving). Uiteraard werd het verbod met voeten getreden – gedurende de korte periode dat het stand hield – en de brave sjampetters die het moesten handhaven, werden met dit lied bespot: als men een vader had die het geld verbraste (als men geld op de rooster telt, valt het er immers door), was men immers een sukkel uit een verpauperd huishouden die zich met gekregen hoeden moest behelpen.

Wat leert ons deze folklore? Dat overheden nog steeds niet geëvolueerd zijn: overtredingen van enkelingen worden nog steeds met kamerbrede verbodsbepalingen bestreden, waarbij wie niks

mispeuterd heeft mee het gelag kan betalen.


En dat het de vaders zijn die geld op roosters tellen. Ongetwijfeld daarom verplichtten onze vrienden van Toezicht zowel in de SVK's als in de SHM's die aan een 'globo'-controle onderworpen werden, de leidinggevende om voor de ogen van de toezichthouder – en vaak voor de ogen van het eigenlijk ter zake bevoegd personeelslid – de kleine kas na te tellen.

Uit de rechtsleer kan men de volgende definitie van machtsafwending distilleren: "Machtsafwending kan bepaald worden als een onwettelijkheid begaan door een overheid, die een rechtshandeling die binnen haar bevoegdheid valt, verricht in de voorgeschreven vormen en zonder enige formele wetsovertreding, doch met oogmerken die niet stroken met het doel waarvoor de aangewende macht haar toegekend werd, d.w.z. het nastreven van het algemeen belang binnen de grenzen van haar functie."

Welk algemeen belang wordt er geëdiend door de leidinggevende verplicht de kleine kas te laten natellen in plaats van de bediende die voor die kas verantwoordelijk is? Juist, ja. Pesterijen zijn het.

Nog los daarvan is een controle van een kleine kas – waar enkel kleinere bedragen inzitten – een ronduit belachelijke vorm van controle in de huisvestingsmaatschappijen: effenaf dilettaantisch.

Blijkbaar volstaat voor Toezicht de controle van de revisor op de inventaris van het magazijn (stand magazijn in 'mijn' maatschappij per 31/12/2015: € 261.027,73) wel, maar zijn controle op de kleine kas (gemiddelde inhoud minder dan €2000) niet. Hoe ging dat weer van die bomen en dat bos? Doe zo verder, jongens en meisjes van Toezicht!

♪ Driekoningen, Driekoningen, geef mij een nieuwe hoed! Mijn oude is versleten. Mijn moeder mag 't niet weten, mijn vader heeft het geld op de rooster geteld... 



EEN VEELVOUD AAN MIDDELEN MET EEN BEPERKTE JAARLIJKSE UITGAVE

Financiering sociale huisvesting in Vlaanderen is 'slim investeren'

Nieuwbouw huurproject Gaston Crommenlaan, Gent.

“De Vlaamse schuld stijgt door sociale huisvesting”, zo schrijft De Tijd op 2 november 2016. Schuld is normaal het gevolg van meer geld uitgeven dan dat er binnenkomt... En daar – zo wordt gesuggereerd – is sociale huisvesting verantwoordelijk voor. Het lijkt er dus op dat de sociale huisvesting op haar eentje de Vlaamse ‘overheidsfinanciën’ – begroting, schuld,... – richting afgrond duwt. “Het is verontrustend dat de Vlaamse schuld blijft stijgen”, schrijft De Tijd hierover. “Bespaar toch op die sociale huisvesting” kan voor een slechte verstaander de boodschap zijn.

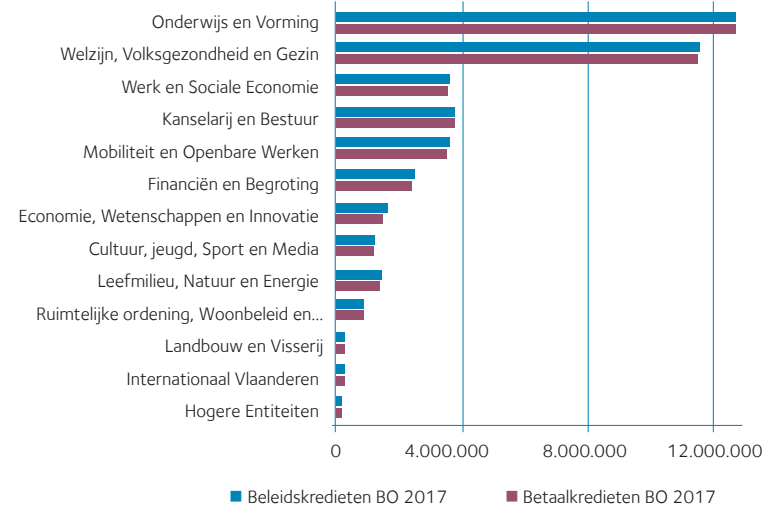
Twee elementen worden hierbij vergeeten. Ten eerste is een begroting een totaal van alle inkomsten en uitgaven. Waarom er een uitgavenpost als zondebok uitpikken? Dat heeft sowieso geen zin. Ten tweede is de manier van ‘slim investeren’ in sociale huisvesting, via leningen op 33 jaar, net een manier om de uitgaven op de jaarlijkse begroting (en dus een mogelijk tekort) sterk te beperken. Door de verplichte toepassing van de Europese begrotingsregels worden deze investeringen wel volledig opgenomen in de Vlaamse schuld. Dit ondanks het feit dat deze leningen voor een groot deel worden terugbetaald door de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). We gaan even dieper in op deze twee elementen.

Sociale huisvesting in begrotingsuitgaven

Een tekort op de overheidsbegroting leidt tot een onmiddellijke aangroei van de overheids-schuld. Als we kijken naar het aandeel van sociale huisvesting in de Vlaamse begroting

aan uitgavenzijde – cijfers uit dezelfde documenten overigens die De Tijd raadpleegde – dan is dit een ‘peulschil’, rond de 100 miljoen euro. Om een idee te geven van de orde van grootte: om 200 miljoen extra investeringen in sociale huisvesting mogelijk te maken heeft Vlaanderen in de begroting 2017 400.000 euro voorzien... Dat plaatst die ‘enorme schuldaangroei’ toch in perspectief. Om een ander voorbeeld aan te halen: fiscale ondersteuning van eigendomsverwerving (vooral de Woonbonus) is jaarlijks goed voor een directe uitgave van 1,8 miljard euro. Dat is zelfs meer dan de totale schuldaangroei door sociale huisvesting waar De Tijd over spreekt. Als we alle uitgaven van de Vlaamse Overheid onder de loep nemen – uit dezelfde begeleidende documenten bij de begroting – blijkt “wonen” (als onderdeel van RWO: Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) sowieso goed voor een zeer beperkt aandeel. Met andere woorden, suggereren dat de uitgaven in sociale huisvesting de

Beleids- en betaalkredieten BO in 2017



overheidsfinanciën doen ontspreiden is alvast op het vlak van de grootte van de uitgaven niet correct. De uitgaven voor het volledige domein RWO, met inbegrip van sociale huisvesting, zijn beperkt. Enkel Landbouw en Visserij, Internationaal Vlaanderen en Hogere Entiteiten kosten Vlaanderen minder.

Slim investeren in sociale huisvesting via leningen

Wat de Vlaamse Regering doet is ‘slim investeren’. Ze creëert een veelvoud aan middelen met een beperkte jaarlijkse uitgave. Deze investeringen vloeien onmiddellijk terug naar de Vlaamse economie via de bouwsector. Zo zorgt de overheid bovendien ook voor de Vlaamse werkgelegenheid. Daarnaast zijn er nog diverse andere ‘terugverdieneffecten’. En ze zorgen voor de opbouw van een publiek – opnieuw inzetbaar – patrimonium. De keerzijde van deze operatie is dat elke euro die geïnvesteerd wordt door SHM's onmiddellijk in de Vlaamse schuld verschijnt. Dit is nu eenmaal een van de absurditeiten van de Europese begrotingsregels. Dit euvel werd al meermaals in diverse investeringsdossiers aangehaald waaronder recent nog “Oosterweel”.

Afsluitend maken we een vergelijking tussen ‘slim investeren’ en directe begrotingsuitgaven. De directe jaarlijkse kost van fiscale eigendomsverwerving (vooral de Woonbonus), die in de begroting gecompenseerd moet worden met vooral belastingsinkomsten, bedraagt 1,8 miljard euro. Met eenzelfde directe begrotingskost voor sociaal wonen kunnen we ongeveer 25.000 nieuwe sociale woningen financieren... Per jaar! **E**

Björn Mallants, directeur VVH



Van interne controle naar organisatiebeheersing

CC Consult nodigt u graag uit op haar gratis studievoormiddag over ICS in sociale huisvestingsmaatschappijen op **16 februari 2017** en **2 maart 2017**.

Algemeen kader interne controle
Wat en waarom?

Zelfevaluatie en bepaling risico's
Hoe beginnen we eraan?

Beheersmaatregelen invoeren en opvolgen
Wat levert het ons op?

MEER INFORMATIE

Alle info en mogelijkheid tot inschrijving vindt u via <http://event.ccconsult.be>



ENKEL VOOR ERFPACHT IS EEN BEPERKTE BEPALING TOEGEVOEGD

Nieuw kader sociale koop heeft niet veel om het lijf

Op de laatste Vlaamse Regering voor de zomervakantie worden er traditiegetrouw zeer veel dossiers doorgejaagd. Dat komt niet enkel de kwaliteit van de redactie ten goede, maar ook niet van het voorbereidende werk. Zo viel eveneens het 'nieuwe kader sociale koop' de eer te beurt om knusjes naast andere voor onze sector relevante dossiers^(*) aan te schuiven voor goedkeuring door de Vlaamse Regering. Het 'nieuwe kader sociale koop' voelde zich zonder twijfel wat onwennig tussen al die omslachtige en zwaarwichtige decreten die een 'trendbreuk teweeg zullen brengen' in het Vlaamse sociaal woonbeleid (sic). Het heeft namelijk niet al te veel om het lijf.

(*) Performantiedecreet, ProeftuinDecreet Nieuwe Woonvormen, Taalkennisdecreet, Kaderbesluit Sociale Huur,...

Het Overdrachtenbesluit kadert sinds 2006 de sociale koopprojecten. Veel meer dan de vertaling van het - in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 voorziene - stopzetten van de subsidies voor sociale koopwoningen zoals opgenomen in het Overdrachtenbesluit is het eigenlijk niet. Er werden ook een aantal andere wijzigingen verwerkt waaronder de definitie van gemengde projecten. Zo kunnen sociale koopwoningen nog wél infrastructuursubsidies krijgen in sociale huur-/koopprojecten (80/20 verhouding). Ook het stopzetten van het kooprecht voor de zittende huurders en het invoeren van een prijsplafond voor sociale leningen voor sociale koopwoningen werd opgenomen. Wat is er dan wél nieuw?

Vooraf schrappen in het oude kader

Het nieuwe kader is gewoon het oude, maar dan met - op het eerste gezicht - minder regeltjes. Door het stopzetten van subsidies en het verdwijnen van het wederinkooprecht van 20 jaar werden de zeer gedetailleerde prijszetting en overige bepalingen voor sociale koopwoningen overbodig. Zonder subsidies was de schadevergoeding als alternatief voor de wederinkoop uiteraard ook zonder voorwerp. De twintigjarige bewoningsplicht als een van de weinige nog bestaande decretale bepalingen over sociale koopwoningen vervelde in dit scenario natuurlijk tot een nogal mager beestje. Nieuwe invullingen zoals de Community Land Trust (CLT), het recht

van opstal, huur-koop - een nieuw kader voor sociale eigendomsverwerving met andere woorden - werden niet voorzien. Enkel voor erfpacht is een beperkte bepaling toegevoegd.

De aangepaste Wooncode bracht al belangrijke wijzigingen aan

In de aangepaste Wooncode - door het Vlaams Parlement goedgekeurd op 5 oktober 2016 - werden al een aantal aanpassingen opgenomen. De wijziging voorziet zeer weinig concrete houvast inzake de wederinkoop en een degressieve schadevergoeding gekoppeld aan de twintigjarige bewoningsplicht. Er wordt enkel nog een 'niet-afgeschreven overheidsinvestering' vermeld. In de Memorie van Toelichting wordt dit wat verder uitgewerkt. Weet ook dat een recht van voorkoop kan afdgedwongen worden in een contractuele verbintenis tussen koper en verkoper.

Onduidelijkheid over praktische toepassing

In het 'nieuwe kader sociale koop' - hoofdzakelijk een aanpassing van het Overdrachtenbesluit - is dan plots sprake van 'kortingen' die 'kunnen' toegekend worden. De volledige prijszetting is vrijgelaten. Enkel de schattingsprijs geldt als maximum. Wel wordt er op hetzelfde moment ook een prijsplafond ingevoerd voor sociale koopwoningen als er een sociale lening aan gekoppeld is. Het is onduidelijk hoe dit allemaal te rijmen valt. Gelet op de steeds stijgende bouwkosten van de ►

woningen, voor een groot stuk door steeds hogere eisen inzake EPB en ventilatie, is het nu al onmogelijk om woningen te verkopen voor minder dan € 200.000. Bij het wegvallen van de subsidies voor infrastructuur zullen de verkoopprijzen rond € 250.000 liggen. Het doel-publiek voor sociale koopwoningen zal daardoor uit de boot vallen. Het toekennen van een korting betekent

Verduidelijkingen tijdens sectoroverleg
De sector heeft over de toepassing van het nieuwe kader en de praktische onduidelijkheden net na de zomer een afspraak belegd met het kabinet Wonen. We lijsten even de onduidelijkheden op en geven telkens een aanzet tot antwoord. Bij de tweede lezing van het 'nieuwe kader' zullen deze zaken volgens het kabinet nog in 2016 uitgeklaard worden.

den met degressieve terugvorderingen. Concreet is afgesproken dat als afwijking van de schatting een verminderingpercentages zal bepaald worden. Pas als het verschil groter is dan dat percentage, zal gewerkt moeten worden met een degressieve terugvordering die gekoppeld is aan een bewoningsplicht van twintig jaar. De SHM zal daardoor een marge krijgen om zijn verkoopprijs te bepalen zonder dat dit dwingende regelgevende gevolgen heeft.

2/ Is de maximale beleenbaarheid inclusief of exclusief BTW?

Een tweede heikel punt is de BTW. Er werd afgesproken dat voor de toepassing van het prijsplafond de BTW niet wordt meegerekend. Dat is ook zo voor woningen op de secundaire markt, waar registratie op wordt gerekend. Maar in het plafond wordt dat uiteraard niet meegerekend. Volgens de nieuwe regeling zal bovendien met de BTW-administratie opnieuw overlegd moeten worden over de maatstaf van de heffing.

3/ Wat met het wederinkooprecht van vijf jaar?

Op het sectoroverleg werd gesproken over het wederinkooprecht van vijf jaar op basis van het Burgerlijk Wetboek, de eventuele uitgestelde betalingen (meegeteld in functie van de sociale lening en de opname van een voorkooprecht). Deze opties zouden kunnen opgenomen worden in de akte. De sector heeft intussen de VMSW gevraagd om in de nieuwe modelaktes deze elementen op een juridisch sluitende wijze optioneel te voorzien.

Leiden voorziene wijzigingen tot een flexibel en evenwichtig systeem?

Samenvattend lijkt het dat we voor de definitieve lezing toch enige duidelijkheid hebben kunnen aanbrengen in het 'nieuwe kader'. Maar we kunnen ons wel de vraag stellen of de aanpassingen in functie van de verplichte degressieve terugvorderingen gekoppeld aan de bewoningsplicht de inhoud niet beleidsmatig gewijzigd hebben. Daardoor zal voor

een aantal nieuwe adviezen waarschijnlijk een decretale verankering nodig zijn. Het lijkt erop dat er een evenwichtig systeem gecreëerd is. Dit systeem geeft aan de ene kant voldoende flexibiliteit rond de prijszetting van sociale leningen zonder een dwingend kader. Aan de andere kant lijkt het dat garanties zijn ingebouwd die bij een significant prijsvoordeel de bewoningsplicht sterker verankeren.

Overleg loont

Het was eleganter geweest mocht er meer overleg geweest zijn bij de besprekingen voor de eerste principiële goedkeuring. Al te vaak wordt vergeten dat de inbreng van de sector op basis van dagdagelijkse praktijkervaring uitermate belangrijk is om werkbare regelgeving tot stand te brengen. Een les voor de toekomst..

Nood aan duidelijkheid

Na gunstig advies op het Lokaal Woonoverleg tekent een SHM een overeenkomst voor de aankoop van bouwgronden voor haar sociale koopwoningen. Omdat er nog geen goedgekeurd voorontwerp is, komt het project niet op de overgangslijst sociale koop te staan en worden alle subsidies geschrapt. Intussen worden de gronden wel aangekocht.

De sector hoopt dat de nieuwe regelgeving snel in voege treedt. Momenteel worden volop projecten opgestart die met deze nieuwe regels zullen moeten werken. Het is broodnodig dat duidelijk wordt wat de voorwaarden zullen zijn. Duidelijkheid is in eerste instantie van belang voor de sociale koper en de sociale verkoper, maar ook voor alle andere lokale en bovenlokale actoren. ■

Björn Mallants, directeur VVH
Patrick Vercruyse, directeur Woonmaatschappij IJzer & Zee

Even samengevat: oude kader versus nieuwe kader sociale koopwoningen

OUDE KADER	NIEUWE KADER
zeer gedetailleerde prijsberekening;	geen prijsberekening (enkel maximumbedrag);
diverse expliciete subsidies;	een vage 'niet-afgeschreven overheidsinvestering' die moet teruggevorderd worden als enige koppeling aan de bewoningsplicht;
decretaal verankerde bewoningsplicht gekoppeld aan wederinkooprecht of degressieve boete;	niet bepaalde 'korting' die 'kan toegepast' worden en terugvorderbaar is;
geen maximale verkoopprijs voor sociale lening.	prijsplafond in functie van de sociale lening;
	diverse gesuggereerde mogelijkheden in het kader van contractuele verbintenissen.

verkopen met verlies voor de SHM. Het is onduidelijk hoe dit nieuwe kader moet toegepast worden. Langs de ene kant lijkt er een grote autonomie te zijn. Langs de andere kant worden bepaalde zaken 'opgelegd'. Bovendien heeft de gekozen prijszetting een direct effect op het al dan niet in aanmerking komen voor een sociale lening wat op zijn beurt dan weer zijn effect heeft op de betaalbaarheid van sociale koopwoningen. De prijsplafonds van de sociale leningen voor sociale koopwoningen zijn een kwestie op zich. Omdat in de toekomst een grotere differentiatie in de prijsplafonds vooropgesteld wordt, zal de sector dit later behandelen. Wel heeft het introduceren van de plafonds op zich natuurlijk een effect op de keuzes over de prijszetting.

1/ Is een verkoop onder de schattingsprijs altijd een korting?

Zoals gezegd fungeert de schatting als maximumprijs. Een SHM kan woningen onder deze schattingsprijs verkopen. Omdat die schattingen uiteen kunnen lopen, omdat anders de sociale lening in het gedrang komt,... Is een verkoop onder de schattingsprijs dan altijd een korting? Dat is niet duidelijk. Niet voor ons, en ook niet voor het kabinet en haar administratie. Verkopen aan de schattingsprijs is allesbehalve sociaal. Enerzijds is een te groot verschil moeilijk te verantwoorden. Anderzijds kan moeilijk voor een verkoop waarbij de verkoopprijs een paar duizend euro onder de schattingsprijs ligt een heel dwingend mechanisme op poten gezet wor-



DE ARK, project Oud-Turnhout.



Woonmaatschappij IJzer & Zee, project Kortemark.



VERSNELD ASBESTAFBOUWBELEID VOOR EEN ASBESTVEILIG VLAANDEREN TEGEN 2040

Vijf vragen over asbest

1 Asbest, een probleem van het verleden?

De import en verwerking van het asbestmineraal startte in België al op het einde van de 19^{de} eeuw. De productie was voornamelijk gericht op de export. De ontwikkeling van asbestcement leidde tot de massaproductie van goedkope en brandwerende bouwmaterialen. Een eerste piekproductie vond plaats tijdens de heropbouw na de Eerste Wereldoorlog. De asbestproductie ging zich meer en meer richten op de interne

markt. Het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog maakt hieraan een abrupt einde. In de jaren 50 nam de productie terug sterk toe om uiteindelijk een "hoogtepunt" te bereiken midden jaren 70. Vanaf het einde van de jaren 70 begon de federale overheid met de invoering van beschermende maatregelen. In 1978 werden de gevaarlijkste manipulaties en toepassingen verboden. Geleidelijk aan legde de overheid - onder invloed van de Europese regelgeving - meer preventiemaatregelen op voor

het werken met asbest en werden er blootstellingsgrenzen vastgesteld. Het Koninklijk Besluit (KB) van 3 februari 1998 beperkte grotendeels het op de markt brengen, de vervaardiging en het gebruik van bepaalde gevaarlijke stoffen en preparaten (asbest). Maar het totale asbestverbod kwam er pas met het KB tot beperking van het op de markt brengen en van het gebruik van bepaalde gevaarlijke stoffen en preparaten van 23 oktober 2001. De productie en het gebruik van asbest mag



dan wel verboden zijn, in de praktijk zijn we nog lang niet gevrijwaard van blootstellingsrisico's in bouwwerken. In en rondom gebouwen in Vlaanderen zit naar schatting nog zo'n 3,7 miljoen ton aan asbesttoepassingen die een risico kunnen vormen voor de gezondheid.

2 Moet asbest in bepaalde gevallen verplicht verwijderd worden?

Er bestaat momenteel geen wettelijke verplichting om asbestmaterialen die in goede staat zijn en geen risico vormen te verwijderen. Maar in bepaalde gevallen kunnen asbestmaterialen in die mate beschadigd, verweerd of verouderd zijn dat ze actief asbestvezels vrijgeven en een acuut blootstellingsrisico veroorzaken voor de bewoners of de omgeving. In dergelijke gevallen kan het noodzakelijk zijn een verwijdering op te leggen.

3 De Vlaamse regering nam in oktober 2014 de beslissing tot een versneld asbestafbouwbeleid voor een asbestveilig Vlaanderen 2040. Wat betekent dit?

In een asbestveilig Vlaanderen vormen de resterende asbesthoudende materialen in en rondom gebouwen geen risico meer voor mens en milieu. Deze risico's bestaan momenteel nog wel. Asbesthoudende materialen

in slechte staat, zoals bijvoorbeeld asbesthoudende (leiding)isolatie en asbestcement golfplaten, laten asbestvezels vrijkomen in binnenruimtes of in de omgevingslucht. Zo worden we allemaal in meer of mindere mate blootgesteld aan asbestvezels. Onwetendheid en onzorgvuldig handelen bij renovaties of sloopwerken verhogen de blootstellingsrisico's. Een versneld asbestafbouwbeleid wil hier komaf mee maken door te streven naar een maximale inventarisatie en verwijdering van risicovolle asbestmaterialen tegen 2040. OVAM werkt hiervoor een beleidsplan uit tegen 2018.

4 Asbest is brandwerend. Waarom vormen zogeheten asbestbranden dan zo'n probleem?

De meest voorkomende asbesttoepassingen zijn hechtgebonden asbestcement. Het gaat om materialen zoals golfplaten, leien en onderdakplaten. De cementmatrix waarin de asbestvezels verankerd zijn, heeft echter geen goede brandwerende eigenschap. Bij branden waar asbestcementtoepassingen aanwezig zijn, zal het asbestcement al voor het bereiken van een temperatuur van 1200 °C in grove stukken en in flinters uiteenspatten. De vrijgekomen asbest behoudt echter zijn structuur en dus ook zijn gevaarlijke eigenschappen voor de gezondheid. Daarom is na een asbestbrand een snelle afbakening van de verontreinigde omgeving noodzakelijk en moet een sanering plaatsvinden van opritten, tuintjes, terrassen, regenwaterputten, enz. Dit betekent voor de getroffen gebouweigenaar vaak een zware financiële dobber. De verzekeringspolissen dekken zelden deze milieusaneringskosten.

5 Kan een asbestinventarisatie ook verplicht zijn voor woningen of appartementen?

In elk gebouw of elke werkomgeving waarin asbest aanwezig kan zijn en waarin een werkgever werknemers tewerkstelt, dient een asbestinventarisatie ter beschikking te zijn. Deze werkgeversverplichting geldt vanuit de federale arbeidswetgeving sinds 1995. Als een werknemer werken moet uitvoeren in een particuliere woning of een appartement geldt dezelfde verplichting. De werkgever moet voor de werkzone op voorhand de aanwezigheid van asbesthoudende materialen geïnventariseerd hebben. Concreet betekent dat: voor de aanvang van renovatie- of herstellingswerken moet een asbestinventarisatie ter beschikking zijn. Werknemers kunnen bijvoorbeeld dakwerkers zijn, maar evengoed ook technisch personeel in loondienst van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Nog vragen over asbest?
Surf naar www.asbestinfo.be of mail naar asbest@ovam.be

Sven De Mulder,
projectleider asbest(afbouw)beleid OVAM

'In Vlaanderen zit nog 3,7 miljoen ton aan asbesttoepassingen die een risico kunnen vormen voor onze gezondheid'

De bedrijfs-CAO

De collectieve arbeidsovereenkomst, kortweg CAO op ondernemingsniveau is een handig instrument om de arbeidsorganisatie of de individuele/collectieve loon- en arbeidsvoorwaarden binnen een onderneming aan te passen aan de economische en sociale realiteit, los van de individuele overeenkomst. De inhoud van een CAO is in principe vrij te bepalen, maar de bedrijfs-CAO mag geen tegenstrijdigheden bevatten met bestaande intersectorale en sectorale CAO's. Ook mag een later gesloten individuele arbeidsovereenkomst niet strijdig zijn met de ondernemings-CAO.

Door wie?

Op ondernemingsniveau kan een CAO gesloten worden door één of meer representatieve werknemersorganisaties en één of meer werkgevers (*) of één of meer representatieve werkgeversorganisaties. Het opstarten van de besprekingen kan zowel door de werkgever als door de vakorganisatie. Binnen het wettelijke kader, kunnen de betrokken partijen voorstellen en tegenvoorstellen

(*) De term "werkgever" is zeer ruim opgevat: bedoeld wordt iedereen die personen, al dan niet krachtens een arbeidsovereenkomst, onder zijn gezag arbeid doet verrichten. De werkgever kan een natuurlijk of een rechtspersoon zijn.

doen. De rol van de onderneming is aanvullend op die van het paritair comité of de Nationale Arbeidsraad. Maar als een paritair orgaan een CAO heeft gesloten over een bijzondere materie waarvan de toepassing algemeen is, is de ondernemingsovereenkomst van geen nut. Daarnaast is een onderneming verplicht om een ondernemings-CAO te sluiten voor concrete bedrijfsreglementeringen zoals bijvoorbeeld de invoering van een stelsel van werkloosheid met bedrijfs toeslag (vroegere brugpensioen) of de invoering van maaltijdcheques of niet-recurrent resultaatgebonden voordelen (loonbonus).

De voordelen

Een bedrijfs-CAO kan bijdragen tot het behoud van een positief klimaat en tot een gunstige evolutie van de onderneming als arbeidsgemeenschap. Het loyaliteitsprincipe, eigen aan het verbintenissenrecht, impliceert dat de ondertekenende vakorganisatie zich verbindt tot het uitvoeren van het akkoord door zich nieuwe eisen te ontszeggen in verband met hetzelfde thema tijdens de ganse duur van de CAO. De CAO waarborgt ook het behoud van de sociale vrede in de onderneming.

Voor wie?

Een ondernemings-CAO is van toepassing op alle werknemers die door een contract zijn gebonden aan de werkgever, ongeacht het meerderheids- of minderheidskarakter van de ondertekenende organisatie en ongeacht het feit of de werknemers al dan niet lid zijn van deze organisatie. De werknemers moeten wel vallen onder het toepassingsgebied van de CAO (arbeiders, bedienden, kaderleden). Een CAO kan van toepassing zijn op de

ganse onderneming, één of meerdere vestigingen of alleen op een bepaalde categorie van werknemers. Aan de hand van het vestigingseenheidsnummer, terug te vinden via de KBO (Kruispuntbank voor ondernemingen), kan je het toepassingsgebied beperken tot één of meerdere welbepaalde vestigingen van de onderneming.

Neerlegging en registratie

Eén exemplaar van de CAO met de originele handtekeningen moet worden neergelegd op de griffie van de Algemene Directie Collectieve Arbeidsbetrekkingen. De neerlegging gebeurt door de partij die er het meest bij gebaat is. Het origineel kan op de griffie afgegeven worden of kan per post of aangekend verstuurd worden naar Griffie van de Algemene Directie Collectieve Arbeidsbetrekkingen (Ernest Blerotstraat 1, 1070 Brussel). Na controle of aan de wettelijke voorwaarden is voldaan, laat de directeur-generaal van de Algemene Directie Collectieve Arbeidsbetrekkingen of zijn gemachtigde de overeenkomst registreren en geeft hiervan kennis aan de ondertekenende partijen. Wordt de registratie van een overeenkomst geweigerd omdat de geldigheidsvereisten niet nageleefd zijn, dan worden de redenen meegedeeld aan de partijen die de overeenkomst hebben ondertekend. Niet-naleving van de wettelijke geldigheidsvereisten geeft in eerste instantie aanleiding tot een voorlopige weigering. Diegene die de CAO heeft neergelegd wordt door de griffie verzocht het origineel van de CAO aan te passen en opnieuw te versturen ter registratie. Indien zes maanden na het versturen van de brief van voorlopige weigering geen reactie wordt

ontvangen, zal de CAO definitief geweigerd worden. Alle ondertekende partijen zullen hiervan ook op de hoogte worden gebracht.

Model-CAO en checklist geldigheidsvereisten

Op de VVH ledensite kan een model-CAO gedownload worden. Er staat ook een checklist voor alle verplichte geldigheidsvereisten. Het invulmodel bevat enkele tips en tricks voor het opstellen van een CAO. Aan de hand hiervan word je op weg gezet bij het opstellen van een CAO die voldoet aan alle geldigheidsvereisten in overeenstemming met de bepalingen van de artikelen 13, 14, 16 en 18 van de wet van 5 december 1968 over de collectieve arbeidsovereenkomsten en de paritaire comités (BS 15/01/1969). Het gebruiken van dit model en checklist betekent niet dat de collectieve arbeidsovereenkomst in overeenstemming is met andere regelgeving noch dat eventuele andere verplichte modaliteiten zijn nageleefd. **E**

Elke Verstrepen, juridisch stafmedewerker VVH



Nieuwe directeurs stellen zich voor



Evi Jordens

WoonWel Oostende
Vanaf 01.10.2016

Passies: gezin, genieten van het leven, tennissen en tapdansen

Opleiding: Bachelor Accountancy-Fiscaliteit

Carrière: één jaar medewerker boekhoudkantoor. Sinds 17 jaar in dienst bij WoonWel (voorheen Eigen Haard is Goud Waard), eerst als boekhouder en verantwoordelijke voor de huuradministratie, later als rechterhand van de directeur.

Toekomstplannen i.v.m. sociale huisvesting: samen met een team van enthousiaste medewerkers ervoor zorgen dat WoonWel nog verder kan groeien naar een echte woonmaatschappij waar wonen en welzijn hand in hand gaan.

Mijn favoriete informatiebronnen: Woonnet – VVH – VMSW en internet in het algemeen

Verwachtingen van VVH: een koepelorganisatie die de belangen van de hele sector behartigt en optreedt als infoverstrekker in het steeds veranderende kader waarbinnen SHM's dienen te functioneren.



Ine Baptist

Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting
Vanaf 01.10.2016

Passies: reizen, architectuur & design, genieten met vrienden

Opleiding: Master Architectuur (PHL) en Master in de Stedenbouw & Ruimtelijk Planning (Erasmushogeschool Brussel-VUB)

Carrière: enkele jaren als architect, daarna diensthoofd stadsontwikkeling bij de stad Tongeren en sinds maart 2016 adjunct-directeur bij KBM
Toekomstplannen i.v.m. sociale huisvesting: met het hele team inzetten op een optimale dienstverlening en service, een kwalitatieve woning en thuisomgeving creëren voor onze klanten, een sterk netwerk opbouwen met externe partners en collega-huisvestingsmaatschappijen, het uitbouwen van een economisch gezond en efficiënt bedrijf waar het aangenaam werken is.

Mijn favoriete informatiebronnen: collega's, externe partners, VVH en VMSW

Verwachtingen van VVH: een vereniging die inzet op kennisoverdracht (informatie en opleiding) en die de belangen van onze sector behartigt. Een vereniging die synergieën zoekt en ondersteunt in samenwerking met de verschillende maatschappijen.

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 



Enkele leden van de werkgroep Duurzaam Wonen.

WERKGROEP DUURZAAM WONEN

Op 29 september kwam de Werkgroep Duurzaam Wonen een eerste keer samen. Met een tiental leden werd een halve dag gebrainstormd over één van de grootste uitdagingen waar het Vlaamse woonbeleid vandaag mee geconfronteerd wordt: duurzaamheid in zowel nieuwbouw als bij renovatieprojecten. Uiteraard wil de sociale huisvestingssector voluit meewerken aan het behalen van de Vlaamse energie- en klimaatdoelstellingen. Vertrekend van de input die VVH eerder voor de Klimaatcommissie van het Vlaams Parlement voor de Vlaamse Woonraad opmaakte werden volgende problemen besproken: subsidiëring, financieringsmechanismen, de voortdurend wijzigende regelgeving en normering.

Standpunten werkgroep: er is nood aan een overheidsnorm waarvoor SHM's subsidies moeten krijgen om deze te kunnen realiseren. Extra investeringen door SHM's in duurzaamheid boven die vastgelegde norm, moeten op de één of andere manier terugbetaald of terugverdiend kunnen worden. Ook de ontwikkeling van 'split-incentive model-

len' werd intensief onder de loupe genomen. Hierbij wordt de opbrengst van een besparing op de energiekost van een investering verdeeld tussen de investeerder (de SHM) en de gebruiker. Concreet werd er een voorstel gelanceerd om te investeren in de installatie van zonnepanelen op de daken van sociale woningen waar dat praktisch realiseerbaar is. Hiermee kan er een triple-win gerealiseerd worden. Er is winst voor de huurders die een belangrijke besparing op hun energiefactuur zullen zien. Daarnaast is er winst voor de SHM's. Zij kunnen energiezuinige investeringen doen die binnen de reguliere financiering nog al eens te duur uitvallen. Ten slotte is er natuurlijk winst voor de samenleving en het milieu. Door deze investeringen wordt er immers heel wat energie bespaard en de CO₂-uitstoot vermindert.

Venning Kortrijk meest duurzame sociale woonwijk van Europa

Venning Kortrijk is bekroond als meest duurzame sociale wijk van Europa. De European Responsible Housing Award is voor SHM Goedkope Woning en haar architectenbu-



Venning Kortrijk.

reau BURO II & ARCHI+I een kroon op het werk. De jury loofde de sociale woonwijk Venning voor haar hoogwaardige architectuur. "De CO₂-neutrale appartementen doen denken aan een mediterraan vakantieoord", aldus de jury. "Aan het idee van gettovorming dat voorheen rond de wijk hing, is daarmee resoluut een einde gekomen." BURO II & ARCHI+I en Goedkope Woning bewijzen met de Venning dat hoogwaardige duurzaamheid ook mogelijk is voor sociale huisvesting. De verschillende types woningen houden rekening met veranderingen in de levensloop. De gezamenlijke projecten, zoals de gemeenschappelijke tuin, geven de bewoners de mogelijkheid om mee verantwoordelijkheid op te nemen voor hun eigen leefomgeving, en zich sociaal te engageren.

GROEPSAANKOOP ABR VOOR AMLIN INSURANCE

In de zomer organiseerde VVH, samen met WoningGent, De Ideale Woning en Woonhaven Antwerpen als pilootbesturen, een groepsaankoop ABR (Alle Bouwplaats Risico)-verzekering voor de leden van VVH en VLEM. Samen zullen zij de volgende vier jaar voor bijna 1,4 miljard euro nieuwe sociale woningen bouwen of bestaande woningen renoveren, onder voorbehoud van financiering door de Vlaamse overheid. De gunningsprocedure werd begeleid door Vanbreda Risk & Benefits. De opdracht werd gegund aan MS Amlin. Vanaf 1 november 2016 verzekeren zij alle mogelijke bouwplaatsrisico's van de deelnemende SHM's.

TECHNISCH FORUM 2.0 STUDIEDAG ASBEST

Op 24 november organiseerde het Technisch Forum van VVH een studiedag over asbest. In de voormiddag gaf Eddy Coddens van Provikmo een uitgebreide uiteenzetting over de geschiedenis van het asbestgebruik in België. Vroeger werd asbest, toen er nog niet geweten was hoe gevaarlijk het product eigenlijk is, zowat overal gebruikt. Vervolgens gaf Luc Neyens van de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg meer uitleg over de wettelijke verplichtingen inzake de bescherming van werknemers die in aanraking komen met asbest. Ook lichtte Sven De Mulder van OVAM het huidige en het toekomstige Vlaamse beleid inzake asbestverwijdering toe. De studiedag werd afgesloten met een heel praktische uitleg door Bob Rottiers van de Vereniging van Asbestverwijderende Bedrijven over hoe het verwijderen van asbest in de praktijk in zijn werk gaat. ■

Sven Van Elst, stafmedewerker VVH

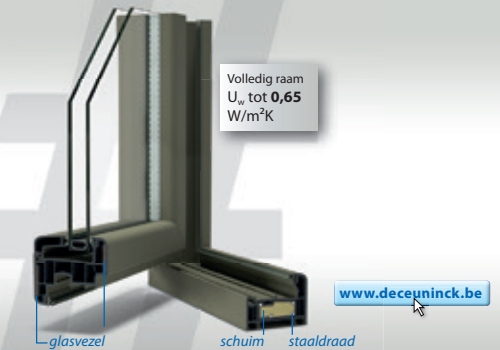


Verwijderen van asbest cementtegels.



Bespaar op energie,
niet op comfort en design

deceuninck



Zendow#neo Standaard/Premium

Ramen & deuren

LINKTRUSION
by deceuninck



Building a sustainable home

Remeha geeft de toon aan
daar waar het om warmte
en warm water gaat



Remeha is toonaangevend producent van sanitair warm water en centrale verwarmingssystemen voor de woning- en utiliteitsbouw. Als geëngageerde voortrekker maakt Remeha het verschil als het gaat om **duurzaamheid, energie-efficiëntie en warm wonen**. Dankzij de nieuwste innovaties in gas- en stookolieketels, warmtekrachtkoppelingen en hernieuwbare energie in de vorm van zonnepanelen, warmtepompen en hybridesystemen werkt Remeha mee aan een groenere wereld en helpt Remeha uw energiekosten te drukken.

Remeha presenteert de thema avond “Warm Wonen” op 19 januari 2017 te Havenhuis Antwerpen. Interesse als professional? Meer informatie en inschrijving surf naar <http://warmwonen.remeha.be>