

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 29 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2017

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



THEMANUMMER archeologie

- "SHM's leveren een waardevolle bijdrage aan het uitbouwen en het documenteren van het menselijk historisch archief dat in de bodem zit"



Fons Kockx, voorzitter VVH.

INTRO

Doelmatig en doelgericht

De meteorologische lente begint op 1 maart. Een nieuwe lente, een nieuw geluid gaat het spreekwoord. Voor onze sector is dat weer een nieuwe karrenvracht regeltjes, die het 'kaderbesluit' nog complexer maken.

We staan stil bij de doelmatigheid en doelgerichtheid van deze aanpassingen. Dragen ze veel bij aan de uitgangspunten van het woonbeleid, beschreven in de Vlaamse Wooncode als: «ledereen heeft recht op menswaardig wonen.»

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd. Het is niet moeilijk om de prominente plaats van sociaal wonen hierin te zien.

Uit internationaal onderzoek blijkt dat ons systeem van sociaal wonen uitermate doelgericht is. Het zet in op gezinnen en alleenstaanden met een grote woonbehoefte. En binnen deze groep krijgen de zwakste profielen de grootste tegemoetkoming. Onze sector bereikt

deze grote doelgerichtheid door – in 2015 – 461.312.824 euro huurkorting te geven.

Ook de doelmatigheid is zeer groot. Het armoederisico daalt met 40%. Voor velen is de reële huurprijs even hoog als de sociale correctie. Toch leven ook in onze sector nog veel gezinnen en alleenstaanden in armoede. Als sector pakken we de woonbehoefte aan, maar de armoede oplossen vergt een totaalaanpak. De steeds complexere regelgeving lijkt niet noodzakelijk om de doelmatigheid en doelgerichtheid – menswaardig wonen – te waarborgen. De regelgeving is vooral de waarborg voor een gelijke en transparante toegang en het voorkomen van misbruik.

De doelmatigheid en doelgerichtheid van de regels in dit 'kader' kunnen dan ook in vraag worden gesteld.

We hebben het gevoel dat de sterkte van onze sector eerder *ondanks* dan *dankzij* dit regelgevend kluwen bestaat.

Colofon

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

Werken mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Patrick Vercruysse, Marnix Pieters, Bart Velleman, Sven Mistler, Charles Deconinck, Inge Gaublomme, Marc Paesmans, Frank Janssens, Maarten Schellens, Peter Van de Sompele, Hermine Roex, Tom Raes, Gerard van Bortel en Diederik Vermeir

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.2-4,6,10,16, 18,23,30), Marco Mertens (p.1,8,16), Vivendo (p.3, 26,27), J. Semey Universiteit Gent (p.7), Woonzo (p.11), Agentschap Onroerend Erfgoed (p.12, p.15), Ons Dak (p.13), Vrije Universiteit Amsterdam (p. 17)

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

Ingrid In 't Ven, historicus en archeoloog, groeide op in de sociale woonwijk Hof ten Eiken in Rumst. 'Ook al waren de vooruitzichten op werk als archeoloog eerder gering, de sociale koopwoning gaf mijn ouders de financiële ademruimte om hun kinderen te laten studeren.'

18 ACTUEEL

Een volledig gebetonneerde en complexe regelgeving en een gebrek aan lokaal maatwerk blijven in het aangepaste Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) – dat sinds 1 maart 2017 in voege is – de belangrijkste pijnpunten.

En verder ...

- 21 MAO – Wie nog een lege doos?
- 22 VLEM – Door rekening te houden met duurdere realisatiekosten is betaalbaarheid stukje realistischer
- 28 WERKGEVER – Lagere fietsvergoeding voor snelle e-bike
- 30 VRAGEN AAN – Björn Mallants in gesprek met huidig en voormalig voorzitter van de Visitatieraad
- 33 VVH – Studiedag brandveiligheid in bestaande sociale woningen



8 DOSSIER archeologie: is de beker halfvol of halfleeg?

Al zorgt het archeologisch onderzoek voor extra kosten en voor vertraging van sociale bouwprojecten, SHM's leveren hiermee een waardevolle bijdrage aan het uitbouwen en het documenteren van het menselijk historisch archief dat in de bodem zit. Fundamenten praat met Marnix Pieters – directeur Onderzoek Archeologie van het agentschap Onroerend Erfgoed en Bart Velleman – afdelingshoofd projectrealisatie van de VMSW. Diverse specialisten van SHM's geven tips om het archeologisch onderzoek zo vlot mogelijk te laten verlopen aan een zo laag mogelijke kost.



Urneveld Hofstade.

26 VIJF VRAGEN over archeologie

Dit artikel ontleedt het HOE (procedure) en het WANNEER van archeologisch onderzoek.

35 RECHTSPRAAK

Kan een rechter sancties verminderen als de sociale huurder in de fout gaat?



INGRID IN 'T VEN – ONDERZOEKER ARCHEOLOGIE – AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

“Je goed voelen in je buurt legt een basis voor vertrouwen in een wereld die er niet eenvoudiger op wordt”



ROOTS

Ingrid In 't Ven, historicus en archeoloog, groeide op in de sociale woonwijk Hof ten Eiken in Rumst. De sociale koopwoningen waren splinternieuw toen haar ouders begin jaren 70 naar Rumst verhuisden. Omdat haar vader als cameraman bij de VRT werkte, zochten ze een betaalbare plek niet te ver van Brussel. ‘Ik heb de allerbeste herinneringen aan de Weivelden’, vertelt Ingrid In 't Ven enthousiast. ‘Er was een pleintje voor onze deur en er woonden heel wat kinderen van mijn leeftijd. Vriendjes genoeg!’

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH



“Het samenhangingsgevoel van toen is altijd een inspiratiebron gebleven”

Ik herinner me nog goed dat ik als kind bij de burens ging spelen. Ik klom dan door het gat in de haag die tussen onze tuin en die van de burens stond. Meestal speelden we buiten op het plein. We gingen zelfs met onze burens op reis of we kampeerden in elkaars tuin. Ik ging naar school in het centrum van Rumst. Omdat we in de buitenwijk woonden, werden we met een schoolbusje opgehaald. De directeur van de school – hij woonde naast ons – reed met het busje rond en nam alle kinderen uit de wijk mee naar school. We speelden heel vaak samen op dat plein. Dat gaf een enorme vrijheid, maar ook een uniek samenhangingsgevoel. Dat is zeker een inspiratiebron gebleven.’

Hebben jouw roots je studiekeuze beïnvloed?

‘Doordat ik als kind zo vaak met kinderen van diverse achtergronden speelde, ontwikkelde ik een ruim mensbeeld. Respect voor je omgeving en respect voor je medemens, dat is iets wat je ook als archeoloog nodig hebt. Ik ben eerder een melancholisch iemand, een

persoon die graag achterom kijkt en graag de dingen wil begrijpen. Omdat nieuwsgierigheid de basis is van de wetenschap, is het waarschijnlijk geen toeval dat ik voor geschiedenis en archeologie heb gekozen. Archeologie studeren was zeker in de jaren 80-90 geen evidente keuze. Slechts weinigen konden er hun beroep van maken. Dankzij mijn ouders heb ik mijn droom kunnen waarmaken. Zij stonden erop dat ik zou studeren wat mij interesseerde, ook al waren de vooruitzichten op werk als archeoloog eerder gering. Doordat wij in een sociale koopwoning woonden, hadden zij de financiële ademruimte om hun kinderen te laten studeren.’

‘Dankzij de fijne contacten in de wijk ben ik ook een sociaal persoon geworden. Ik ben van nature eerder gereserveerd van aard. Ook mijn maatschappelijk engagement van vandaag vindt zeker zijn oorsprong in de wijk van mijn jeugd. Ik vermoed ook dat ik – doordat we samen zoveel ondernamen – daadkrachtiger geworden ben. Ik had er alles voor over om als archeoloog aan de slag te kunnen gaan. Om ervaring op te doen, heb ik daarom eerst anderhalf jaar op vrijwillige

basis als archeoloog gewerkt. Mijn vrienden verklaarden mij gek omdat ik, ondanks twee universitaire diploma's, nog drie avonden per week in een restaurant ging werken om mijn huishuur te kunnen betalen...

Mijn eerste betaalde job was bij het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium. Het project bestond erin om de aanleg van een pijpleiding die Distrigas dwars door Vlaanderen trok, archeologisch te begeleiden. Het was op dat moment de grootste opgraving uit de Vlaamse archeologische geschiedenis. Die pijpleiding werd diep in de grond gelegd. Overal werd de bodem verstoord, maar het leverde wel de prachtigste vondsten op van de prehistorie tot de Tweede Wereldoorlog.’

Hoe ziet een werkdag van een archeoloog er concreet uit?

‘Als je op het veld staat, graaf je op van 's morgens tot 's avonds, in alle weersomstandigheden. Vaak moesten we bij het Distrigasproject de kranen volgen en kijken of er iets tevoorschijn kwam. Waar het voor Distrigas mogelijk was, kregen we wel de tijd om opgravingen te doen. Maar meestal moest het vooruit gaan. Voor een grafcirkel uit de bronstijd moest alles op één dag afgewerkt worden want «time is money». Maar het is pas na het veldwerk dat het eigenlijke interessante werk voor de archeoloog begint, het «post-excavation»-onderzoek, waarbij je zorgvuldig gaat uitzoeken wat al die sporen en vondsten te betekenen hebben en wat ze ons kunnen bijleren. Het is dan pas dat je een stukje van de puzzel kan bijleggen en het verhaal kan beginnen vertellen.’

Hoe komt het dan dat bij SHM's projecten maanden vertraging oplopen als ze stuiten op archeologische vondsten?

‘Het Distrigasproject is bijna twintig jaar geleden. Dat was een andere tijd. In 1992 werd het verdrag van Malta ondertekend: ▶

ROOTS

het Europees Verdrag ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Een van de basisprincipes daarvan is dat de verstoorder betaalt voor het opgraven en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud «in situ» niet mogelijk is. Het project met Distrigas was een van de eerste keren dat het archeologische aspect systematisch werd geïntegreerd in een dergelijk groot infrastructuurproject. In Vlaanderen werd in de jaren nadien voor een verdere liberalisering gekozen. Dat betekent dat archeologisch onderzoek niet meer door een overheidsinstelling wordt uitgevoerd, maar door privébedrijven. Sinds vorig jaar zijn alle verplichtingen inzake archeologisch onderzoek gebundeld in de Archeologienota.'

Heb je suggesties om de publieke opinie de meerwaarde van archeologie te doen inzien?

'Veel dingen kan je beter begrijpen als je weet waar ze vandaan komen. Verhalen helpen om archeologie gemakkelijker tot bij de mensen te brengen. Daarom onderhoud ik in mijn vrije tijd – puur als hobby – een eigen blog rond archeologisch koken met kinderen. Op mijn website www.eetjewortels.be probeer ik zowel kinderen als volwassenen te bereiken. Een duif bereiden zoals de Romeinen dat deden, dat spreekt tot de verbeelding. Mijn gerechten koppel ik dan telkens aan een archeologische of historische vondst. Eén van de eerste dingen die ik met mijn eigen kinderen voor mijn blog klaarmaakte, was een Romeinse pesto. Daar heb je een vijzel voor nodig. Zo'n vijzel – in het Romeins «morta-

'Verhalen helpen om archeologie gemakkelijker tot bij de mensen te brengen'

rium» genoemd – vinden we vaak bij opgravingen. Door te tonen wat de Romeinen met zo'n schaal deden, wordt zo'n voorwerp veel concreter. Knoflook, koriander en allerlei andere kruiden vermengen we dan met schapenkaas tot een lekkere pesto. Dat smaakt heerlijk op een broodje. Of we maken een authentieke middeleeuwse taart. Dergelijke



Ingrid In 't Ven

activiteiten en verhalen wekken de interesse. Dat is net zo met concrete verhalen van je burens. Verhalen maken enerzijds een cultuur

concreet. Anderzijds maken ze je ook toleranter tegenover dingen en mensen die niet vertrouwd of zelfs helemaal onbekend zijn. Waar ik nu woon in Antwerpen, is de wijk ook zeer gemengd. Onze kinderen komen daarvoor met de meest uiteenlopende culturen in contact. Dat «gekleurd» samenleven maakt hen zeer sociaal. Ze groeien op tot echte wereldburgers.'

Welke raad heb je voor mensen die nu opgroeien in een sociale woning?

'Ik geloof in een samenleving waarbij je contact hebt met je burens, en in burgerzin waarbij iedereen een beetje verantwoordelijkheid opneemt voor het geheel. Solidariteit tussen mensen vind ik zeer waardevol. Jaarlijks organiseren we daarom bijvoorbeeld samen met de burens een «speelstraat» en we doen ook jaarlijks met de hele buurt mee aan de «lentepoets». Ook al is de wijk zeer multicultureel, een plantje of een bloempje voor je deur zetten, dat begrijpt iedereen. Zulke activiteiten werken trouwens zeer verbindend. Ik zie ook hoe mijn kinderen er op hun beurt van genieten om, net als ik destijds, op straat te spelen. Spontaan gaan bellen bij de burens, dat geeft een enorm gevoel van vrijheid en samenhang. En dat kan dus ook prima in de stad. Als je moeite doet om met



VTN-tracé (Versterking TransportNetwerk) van Distrigas.

je burens overeen te komen, dan voelen kinderen zich heel veilig. De wereld stopt niet aan je voordeur. Dat buurtgevoel legt de basis voor vertrouwen in een wereld die er niet eenvoudiger op wordt. Hierbij gaat het niet enkel om een andere huidskleur, maar ook over de diverse achtergronden van mensen. Dat is ook iets wat ik ken uit mijn jeugd. Naast de kinderen van de schooldirecteur woonden er in de wijk ook heel wat kinderen wiens ouders in de steenbakkerijen werkten. Een mix van kleur en achtergrond maakt een buurt leefbaar. En als je elkaar kent, dan verdraag je veel meer van elkaar. Het leert je ook om niet simplistisch over mensen te oordelen.'

Kom je nog in de wijk waar je opgroeide?

'Omdat mijn ouders er nog wonen, kom ik er nog wekelijks. Mijn kinderen spelen daar nu op het plein en in de tuin van hun oma en opa.'

Wat heeft het leven jou geleerd?

Wat ik heel mooi vind, is het Japanse concept: Mono no aware (物の哀れ). Het is een term waarmee de schoonheid van vergankelijkheid wordt aangeduid. De weemoed die je kan voelen als je beseft dat de dingen voorbij gaan, en ze net daarom nog meer waardeert, dat is van een hartverscheurende schoonheid. Daarom is het zo fijn om het verleden te proberen begrijpen. Het leert je ook nadenken over wat we nu precies aan de toekomstige generaties willen vertellen. ■

'Ook al waren de vooruitzichten op werk als archeoloog eerder gering, de sociale koopwoning gaf mijn ouders de financiële ademruimte om hun kinderen te laten studeren'



INHOUD DOSSIER

- 9 Archeologie in een notendop
- 11 Archeologische richtlijnen
- 11 Uitdagingen: financiering, vertraging aanpakken en ontsluiting archeologische vondsten
- 15 Tips & trics
- 16 Case - Erfgoed in goede handen
- 17 Case - Uniek urnengrafveld opgegraven in Hofstade

DOSSIER archeologie: is de beker halfvol of halfleeg?

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) doen bij de bouw van sociale woningen vaak archeologische vondsten. Om te vermijden dat bij het graven van funderingen waardevol historisch archief verloren gaat, is de archeologienota in het leven geroepen. Deze archeologiewetgeving zorgt ervoor dat de bouwheer het archeologisch ensemble, wat staat voor het geheel van artefacten, stalen, opgravingsplannen en foto's, op een degelijke manier opgraft, registreert en deponeert. Al zorgt het archeologisch onderzoek voor extra kosten en voor vertraging van het sociale bouwproject, SHM's leveren hiermee een waardevolle bijdrage aan het uitbouwen en het documenteren van het menselijk historisch archief dat in de bodem opgeslagen zit.

TEKST:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Jan de Cock (links), depotbewaarder Onroerend Erfgoeddepot Vlaams Brabant en Marc Paesmans, directeur Gewestelijke Maatschappij voor Volks-huisvesting.

ARCHEOLOGIE IN EEN NOTENDOP

Afhankelijk van de ligging van een sociaal huisvestingsproject wordt een SHM vaak of minder vaak met archeologie geconfronteerd. Enkele getuigenissen: 'Je kan archeologisch onderzoek bekijken als een noodzakelijk kwaad', vertelt **Sven Mistler**, projectverantwoordelijke bij Vivendo. 'Maar het kan ook een spannende ervaring zijn omdat je op voorhand niet weet of er iets waardevols zal gevonden worden. Bij de laatste opgravingen was er zeer veel interesse van de buurtbewoners. De onderzoekers die de opgravingen deden, hebben daarom twee bezoeken momenten voor de omwonenden op de archeologische site georganiseerd. Hierdoor werden de buurtbewoners bij het sociale woningbouwproject betrokken en kon het project daardoor op meer begrip rekenen.' **Charles Deconinck**, directeur Woonmaatschappij IJzer & Zee voegt daaraan toe: 'Onlangs werd op een van onze terreinen een baby gevonden die begraven was in een stenen pot, een zogenaamde «kinderpot», net buiten het vroegere kerkhof. Dit is een unieke vondst. Op hetzelfde terrein zal men ook een oude Duitse luchtafweergeschutsbatterij uit de Tweede Wereldoorlog opgraven. Hierbij zal wel 4.000m² van het terrein afgegraven worden. Dit zal problemen geven voor de fundering van de riolering. Wie zal dit betalen?' Meer hierover op p.11 bij «financiering».

Wat draagt archeologie maatschappelijk bij?

'Archeologische vondsten en sporen documenteren onze geschiedenis', zegt **Marnix** ▶



Marnix Pieters, directeur Onderzoek Archeologie van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Pieters, directeur Onderzoek Archeologie bij het agentschap Onroerend Erfgoed. **Pieters** licht toe: 'Onder de grond vind je een materieel archief (in aanvulling op het geschreven archief dat bewaard wordt in onze rijks- en andere archieven) dat tot tienduizenden jaren kan teruggaan, een «bodemarchief» als het ware. Bij archeologische vondsten gaat het in de eerste plaats over de informatie die bijvoorbeeld een potscherf of een botfragment of een vuurstenen werktuig in zich meedraagt. Ik licht toe. Bij de opgraving van het urnengrafveld in Hofstade (deelgemeente van Aalst) (zie p.17) kunnen we uit de 426 crematiegraven van 3.000 jaar oud heel wat dingen afleiden. Uit het onderzoek van de crematieresten komt informatie over de overledenen (leeftijd, geslacht, ziektepatronen) maar wellicht ook over de offergaven die mee gecremeerd werden op de brandsta-

pel. Het houtskool van de brandstapel vertelt iets over de boomsoorten in de streek en daaruit kan je zaken afleiden over het toenmalige landschap. Naast zijn design en de kleisoort die ons soms naar het productiegebied van de pot leidt, leert een pot ons iets over de toenmalige begrafenisgebruiken. Ten slotte kunnen we uit de opgravingsplannen de verspreiding en de inrichting van het urnenveld aflezen.' Al die informatie laat ons toe heel wat bladzijden toe te voegen aan de geschiedenis van in dit geval de omgeving van Hofstade en bij uitbreiding van Vlaanderen.

Wat is jouw meest tot de verbeelding sprekende vondst tot nog toe?

Pieters: 'Bij opgravingen in het verdwenen vissersdorp Raversijde (Oostende) heb ik ooit 211 14^{de}-eeuwse, in een pot begraven zilveren munten gevonden. Ik kreeg toen vaak

te horen: "Eindelijk heb je eens iets serieus gevonden". Deze munten vertellen echter veel minder dan een klein stukje bot dat ik daar ooit vond. Het ging om een stukje van een benen brilmontuur uit de 15^{de} eeuw. Op zich is dat in financiële termen niets waard, maar het vertelt wel een heel verhaal. Het toont bijvoorbeeld aan dat sommige vissers of bewoners van het vissersdorp in de 15^{de} eeuw al een bril gebruikten om te lezen en te schrijven. Dat is te verklaren als men beseft dat die vissers eigenlijk ook ten dele handelaars waren. Het brilmontuur was gemaakt uit het schouderblad van een stier en bovendien ook nog in het rood geschilderd. Dat vertelt ons ook iets over de heersende mode in die tijd.' Ook bij graafwerken voor sociale huisvestingsprojecten zijn al waardevolle zaken gevonden. **Inge Gaublomme**, directeur van Woonzo in Tongeren vertelt: 'Het grafmonument uit de Romeinse tijd dat we recent hebben opgegraven zal waarschijnlijk worden opgenomen in de permanente tentoonstelling van het Gallo-Romeins Museum.'

'In 10% van de projecten met archeologisch vooronderzoek hebben we effectief iets gevonden', voegt **Sven Mistler**, projectverantwoordelijke van Vivendo toe. 'De meest tot de verbeelding sprekende vondst? Twee mantelspelden (fibula) uit de Karolingische periode.'

'Dé mooiste vondst? Een moeilijke keuze', vindt Marc Paesmans, directeur van de Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting. 'Misschien wel een roestbruin kopje met een oortje. Al lijkt het zo alledaags, het is het oudste in Vlaanderen gekende kopje met een oor.' (zie p.16)

Moet alles opgegraven of gedocumenteerd worden?

Pieters is duidelijk: 'Selecteren in ons bodemarchief is niet zo gemakkelijk, omdat het ook steeds gaat om een stuk lokale en bij uitbreiding Vlaamse geschiedenis. Archeologische sites die bijvoorbeeld al danig verstoord zijn in het verleden door allerlei ingrepen in de bodem dat een opgraving nog weinig kansen biedt tot het bekomen van nieuwe informatie of nieuwe kennis, dienen inderdaad niet opgegraven te worden (cfr. archeologienota met beperkte samenstelling). Soms zeggen mensen echter wat kort door de bocht: "Je hebt nu al twee Romeinse villa's opgegraven. Moeten wij nu nogmaals betalen voor een derde Romeinse villa?" **Pieters** verduidelijkt. 'Om trends vast te leggen zijn herhalingen zeer belangrijk. Als je één villa opgraft, weet je namelijk niet of je de uitzondering of de regel vast hebt. In archeologie en geschiedenis zijn trends belangrijk en die kan je alleen onderzoeken als je voldoende aantallen hebt bestudeerd. Vergelijk het met de «middeleeuwse stadsrekeningen van Brugge» bijvoorbeeld. Met bijvoorbeeld de jaarrekening van 1412 weet je één en ander over Brugge. Met alle jaarrekeningen zie je de evolutie doorheen de tijd en zie je trends. Dat geldt ook voor het bodemarchief.'

ARCHEOLOGISCHE RICHTLIJNEN

Archeologische vondsten zitten vaak maar 30-40 cm onder de grond. Omdat voor de funderingen van gebouwen ongeveer 80 cm diep gegraven wordt, zou een urnenveld zoals dat van Hofstade zonder archeologische voorschriften verloren gaan. Deze voorschriften zijn opgetekend in de archeologienota. De archeologienota zorgt ervoor dat de bouwheer het archeologisch ensemble (artefacten, opgravingsplannen en foto's) op een degelijke manier opgraft, registreert en deponeert. Het artikel «Vijf vragen over ar-

cheologie» verderop in dit nummer (zie p.26) ontleedt het "hoe" (procedure) en het "wanneer" van het archeologisch onderzoek.

UITDAGINGEN

Uitdaging 1: FINANCIERING

Wat kost een archeologisch onderzoek?

'De kostprijs van een archeologisch vooronderzoek (vb. boringen, sleufonderzoek) wordt sterk bepaald door de grootte van het terrein', vertelt **Gaublomme**. De kostprijs van de effectieve opgravingen is vaak moeilijk vooraf in te schatten en kan daardoor soms aardig uit de hand lopen. Enkele recente voorbeelden: het archeologisch onderzoek (AO), een project van twaalf appartementen in de binnenstad van Tongeren, kostte € 292.440. Het AO van een sociaal woonproject van 21 appartementen net buiten Tongeren kostte € 75.300. **Deconinck** beaamt de hoge kosten: 'In de Westhoek worden wij als SHM voortdurend geconfronteerd met archeologisch onderzoek. Het vooronderzoek (bureauonderzoek) kost ongeveer € 5.000

tot € 9.000. De kosten voor verdergezet onderzoek variëren tussen € 40.000 en € 50.000.'

Kunnen SHM's subsidies krijgen voor archeologisch onderzoek?

'Meestal is voor de kost van de opmaak van de archeologienota of voor de archeologische opgraving een subsidie sloop en infrastructuur (SSI) mogelijk', zegt **Bart Vellemans**, afdelingshoofd projectrealisatie van de VMSW. 'Daarop zijn twee uitzonderingen, één voor huur- en één voor koopwoningen. Voor sociale huurwoningen is een SSI niet meer mogelijk als er voor de grondaankoop al een FS3-lening voor uitgeruste grond (met verhoogd prijsplafond) ontvangen is. Voor sociale koopwoningen of – kavels geldt een SSI niet meer tenzij die sociale koopwoningen onder de overgangsregeling vallen of wanneer sociale koopwoningen deel uitmaken van een gemengd sociaal woonproject met minimum 80% sociale huurwoningen.' ▶

Dit loden «vervloekingsplaatje» werd tijdens recente opgravingen gevonden op een werf van SHM Woonzo, in het centrum van Tongeren. Deze vondst - een loden plaatje van 10 op 10 cm - is voorlopig uniek in Vlaanderen. In het buitenland (vb. Bath in UK) zijn er wel al vaker van deze plaatjes aangetroffen. Dergelijke plaatjes werden vaak op een gebouw (vb. een tempel) bevestigd. Vandaar de twee nagels die er zijn doorgeslagen. Op het plaatje staat een tekst in het Grieks en het Latijn. Mogelijk gaat het om een vervloeking maar verder onderzoek moet dit nog uitwijzen.



Vervloekingsplaatje.

'Archeologie zorgt voor een positieve bijdrage aan het prehistorisch bewustzijn waardoor we «de mens» beter kunnen begrijpen'



Archeologische site in Ulbeek.

Subsidies voor archeologienota en archeologische opgraving

	SSI - subsidie	FS3 - lening
	infrastructuraandeel sociale huur en sociale koop/- kavels onder overgangsregeling en sociale koop in gemengd project met min. 80% sociale huur	sociale huurwoningen
met ingreep in de bodem (incl. opgraving)	bij 'bouwrijp maken van de gronden' 100% subsidie (aankopen is nodig)	bij bouw- of renovatiewerken 10% van de studiekosten beleenbaar
geen ingreep in de bodem	* SHM is opdrachtgever? Subsidies zijn inbegrepen in de 10% algemene kosten. * de VMSW is opdrachtgever? deel openbaar domein is ten laste van de VMSW, deel privédomein is ten laste van initiatiefnemer.	alleen de grondaankoop 'extra kosten' van archeologisch vooronderzoek (notaris- en aktkosten) kunnen voor max. 2% van totale aankoopkostprijs beleend worden.

Subsidies voor archeologische prospectie met ingreep in de bodem

Velleman: 'Is bij de opmaak van de archeologienota een archeologische prospectie met ingreep in de bodem vereist? Dan beschouwen we dit als het «bouwrijp maken van gronden». Dit geldt ook voor een archeologische opgraving die opgelegd wordt in de bekrachtigde archeologienota. Belangrijk: dit moet aangemeld worden. Het subsidiepercentage is dan 100%.'

Geen archeologische prospectie met ingreep in de bodem? Enkel subsidie voor openbaar domein

Velleman: 'Is bij de opmaak van de archeologienota geen archeologische prospectie met ingreep in de bodem vereist, dan kan de SSI-subsidie enkel als het sociale woonproject

'Al zorgt archeologisch onderzoek voor extra kosten en voor vertraging van het sociale bouwproject, SHM's leveren hiermee een waardevolle bijdrage aan het uitbouwen en het documenteren van het menselijk historisch archief dat in de bodem zit'

ook de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur omvat.'

Is een SSI-subsidie financieel interessanter dan een FS3-lening?

'Absoluut'. **Velleman** verduidelijkt: 'Is de SHM opdrachtgever, dan behoort de kostprijs voor de opmaak van de archeologienota zonder ingreep in de bodem voor het infrastructuurgedeelte tot de 10% algemene kosten die gesubsidieerd worden via SSI. Is de VMSW opdrachtgever, dan neemt de VMSW alleen het openbaar domein ten laste. Het SSI-percentage voor de opmaak van de archeologienota is gelijk aan het percentage oppervlakteaandeel voor infrastructuur in het hele woonproject. Dat geldt ook voor sociale koopwoningen en/of kavels als die onder de overgangsregeling vallen en voor koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject met minimum 80% sociale huurwoningen. Voor het deel ten laste van de SHM kunnen zij een FS3-lening aanvragen.'

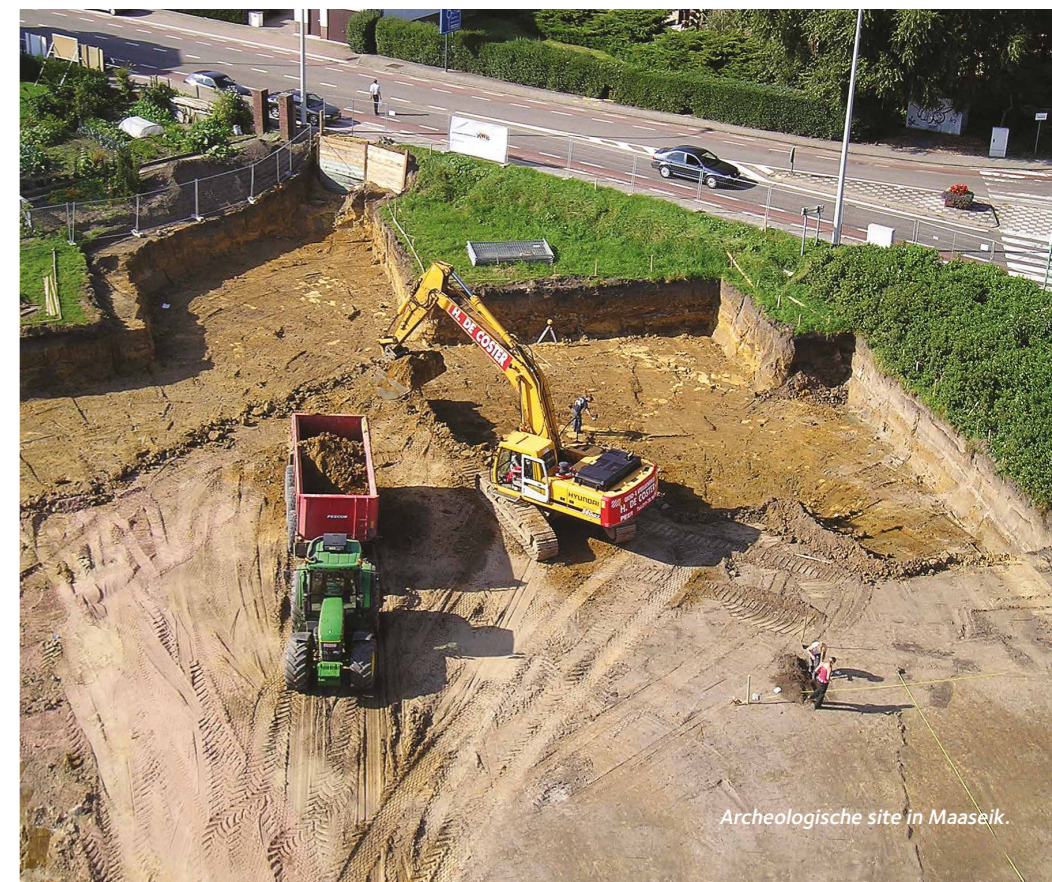
Wanneer is een FS3-lening mogelijk?

SHM's kunnen de kost van de opmaak van de archeologienota ook belenen met de FS3-lening. Uiteraard kunnen ze enkel dat deel financieren waarvoor ze nog geen SSI ontvingen. **Velleman** licht toe: 'Nemen ze een FS3-lening voor de grondaankoop en is bij de opmaak van de archeologienota geen ingreep in de bodem nodig, dan kan de opmaak van de archeologienota onder de extra kosten vallen bij het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem. Deze

extra kosten zijn globaal beperkt tot 2% van de geplafonneerde kostprijs van de aankoop. Nemen ze een FS3-lening voor bouw- of renovatiewerken en is er een ingreep in de bodem nodig, dan kan de archeologienota onder studiekosten vallen met een beperking tot 10% van de geplafonneerde kostprijs van de bouw- of renovatiewerken.'

Uitdaging 2: VERTRAGING AANPAKKEN

Naast de kostprijs – al is die in de meeste gevallen betoelaagd – ervaren veel SHM's de vertraging van het bouwproject en de onzekerheid over de tijdsduur als het belangrijkste ongemak van archeologisch onderzoek. Sinds 1 juni 2016 zijn de archeologische plichten van een bouwheer opgenomen in het ►



Archeologische site in Maaseik.

archeologiehoofdstuk (Hoofdstuk 5) van het onroerendergoeddecreet. Door het luik archeologie vooraan in het bouwtraject te voorzien, kan een bouwheer beter plannen. En een betere planning zorgt voor betere kostenbeheersing.

Vanaf welk moment in de projectplanning kan je best archeologie opnemen?

Van zodra een SHM een project wil ontwikkelen, nemen ze best archeologie mee op in de planning. **Pieters:** 'Neem een erkend archeoloog onder de arm om te kijken of en wat er nodig is aan archeologisch onderzoek. Hij of zij kan de archeologische erfgoedwaarde inschatten en bekijken welke stappen noodzakelijk zijn.' Vroeger kregen bouwheren pas bij het bekomen van de bouwvergunning – als de plannen al getekend waren – te horen dat er archeologisch onderzoek nodig was. Sinds het Onroerendergoeddecreet wordt het archeologieonderzoek helemaal vooraan in het bouwproces opgenomen.

Worden plannen soms aangepast in functie van de archeologie?

Om kosten en tijd te besparen kan de erkend archeoloog soms adviseren om het project te verplaatsen naar een plek op het terrein waar geen erfgoedwaarde zit. **Pieters** verduidelijkt: 'Stel dat je 200 woningen wil bouwen op een perceel van vijf hectaren en dat het in één hectare tjkvol zit met archeologisch waardevolle vondsten en in de rest niet? Het kan dan interessant zijn om de gezamenlijke groenruimte te voorzien op de plek waar de artefacten zich bevinden. De woningen «opschuiven» zorgt voor tijdswinst en werkt kostenbesparend (geen archeologisch onderzoek).' 'Wat veel mensen niet weten is dat we trachten zoveel als mogelijk «in situ», letterlijk «ter plaatse», onder de grond dus, te bewaren. Opgraven is, hoe goed je het ook wil uitvoeren, altijd een destructieve activiteit. Je ver-

nielt willens nillens altijd informatie. Daarom krijgt «in situ»-bewaring in de mate van het mogelijke voorrang.'

Zijn er voldoende archeologen beschikbaar?

SHM's bevestigen het tekort aan archeologen. Dat is een probleem. Daardoor kan het soms tot zes maanden duren voor een erkend archeoloog aan de slag kan gaan. Om het probleem van de beschikbaarheid van een erkend archeoloog op te lossen, wordt momenteel onderzocht of de VMSW een archeoloog in dienst zou kunnen nemen die het bureauonderzoek op zich neemt en het proces verder begeleidt. Een andere optie is de samenwerking met stadsarcheologen.

Uitdaging 3: DRAAGVLAK CREËREN

Hoe worden archeologische vondsten kenbaar gemaakt?

Pieters: 'Het eindverslag van al de archeologische onderzoeken zal gepubliceerd worden op onze website. Maar ik geef toe dat we als archeologiesector globaal genomen te weinig doen om archeologie en archeologisch onderzoek toegankelijk en zichtbaar te maken voor het grote publiek. In het best denkbare geval stel je alle interessante vondsten in een museum tentoon voor het grote publiek. Uiteraard is dat praktisch en financieel niet haalbaar. Op het vlak van ontsluiting is in elk geval nog werk aan de winkel en ontsluiting en draagvlak gaan hand in hand.'

Kan een SHM een vondst tentoonstellen in haar vestiging?

'Deze vraag krijgen we regelmatig,' aldus **Pieters**. 'Het decreet zegt dat je het archeologisch ensemble in zijn geheel moet bewaren. Je kan wel met een erkend depot een bruikleenovereenkomst afsluiten waarbij je voor een aantal jaren of zelfs permanent x, y en z ontleent. In een vitrine in de inkomhal kunnen dan de belangrijkste resultaten ge-

toond worden. Uiteraard kunnen SHM's ook altijd een paar mooie foto's van archeologische vondsten ophangen. **Deconinck:** 'Tot op heden hebben we nog geen vondsten tentoongesteld in onze inkomhal, maar we overwegen dat wel. De resultaten van het onderzoek worden ook uitgehangen aan de werkhekken.'

TIPS & TRICS voor SHM's die voor het eerst geconfronteerd worden met archeologie



Begin er op tijd mee. Er zijn te weinig archeologen om alle nota's op te maken, dus je moet er snel bij zijn. Voor een bouwvergunning dien je alleen de bureaustudie afgerond te hebben. De extra onderzoeken ter plaatse kunnen meestal ook achteraf uitgevoerd worden waardoor het dossier ondertussen kan verder lopen.» **Maarten Schellens, Ingenieur Architect, Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting**



De meerkost door de omgewoelde grond bedraagt al gauw zo'n 10.000 euro per woning. Spreek daarom in de offerte duidelijk af dat het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet achtergelaten worden.» **Hermine Roex, medewerker technische dienst, Ons Dak**



Probeer grond te vinden die niet meer moet worden onderzocht.» **Charles Deconinck, directeur Woonmaatschappij IJzer & Zee**



Sta niet toe dat er archeologische opgravingen plaatsvinden onder het niveau van de nieuwe fundering. Zo beperk je de kosten voor de aannemer bij de opstart op de werf na het archeologisch onderzoek.» **Inge Gaubomme, directeur Woonzo** ▶



Anticipeer tijdig en probeer bij het vooronderzoek inspraak te krijgen over de plaats waar de testsleuven gegraven worden.» **Marc Paesmans, directeur Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting**



Onderzoek of de archeologische werken in aanmerking komen voor VMSW-subsidies.» **Sven Mistler, projectverantwoordelijke Voorbereiding Vivendo**



Start het vooronderzoek best voor het project is opgestart. De plannen kunnen dan nog aangepast worden en je verliest minder tijd.» **Peter Vandepelle, architect en diensthoofd Technische dienst van De Ideale Woning**

Archeologische site in Aartselaar.



Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting CASE - ERFGOED IN GOEDE HANDEN

Het sociale woonproject in Kampenhout legde enkele jaren geleden archeologische vondsten bloot uit de Bronstijd (circa 3000 tot 800 jaar voor Christus).

'Het ruwe kopje uit klei zat diep onder de grond aan de Tritsstraat in Kampenhout', vertelt Marc Paesmans, directeur van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. 'Toen we in Kampenhout een sociaal woonproject startten, lieten we eerst archeologen de ondergrond onderzoeken. Met resultaat. De archeologen vonden sporen van liefst drie langgerekte boerderijen. In elke boerderij woonde een huishouden met grootouders, ouders en kinderen samen met hun boerderijdieren. Op de bodem van een crematiegraf vonden de archeologen het kopje. Het lijkt wel een gewone koffiemok, maar dit roestbruine kopje is maar liefst 3400 jaar oud.'

In veilige handen

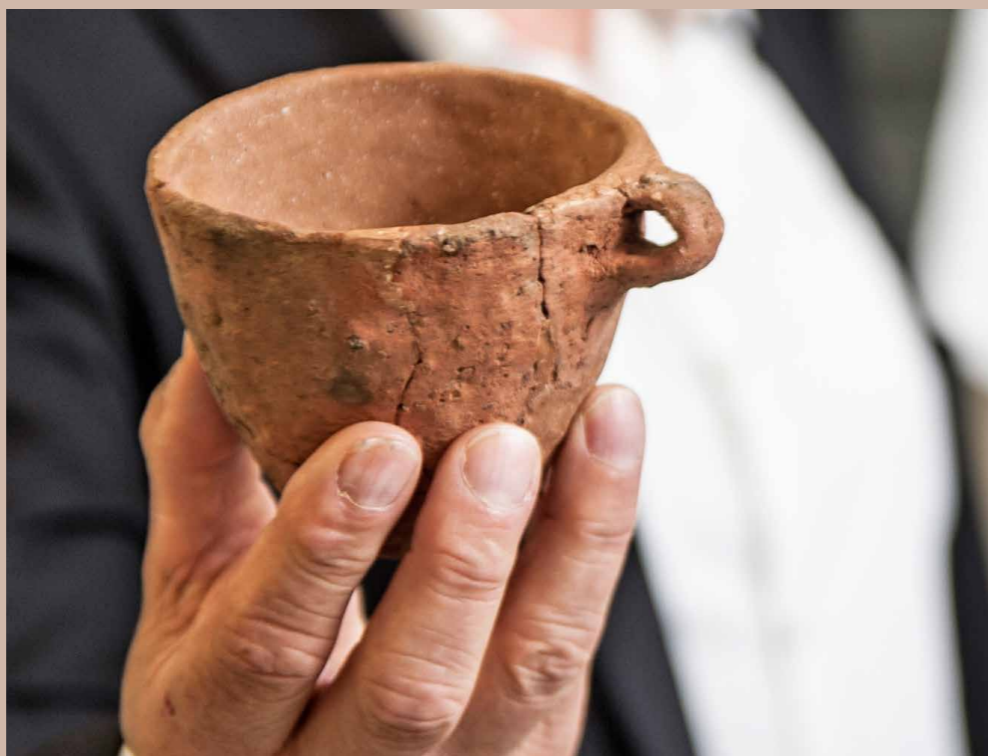
Als eigenaar van de grond is een sociale huisvestingsmaatschappij ook eigenaar van het archeologisch ensemble (artefacten, foto's, plannen en documenten) dat is opgegraven. Zij hebben de plicht om dit archeologisch ensemble als één geheel te bewaren, in goede staat te houden en beschikbaar te stellen voor wetenschappelijk onderzoek. Voor de wetenschappelijke kennis en de juiste bewaarinfrastuur doen SHM's bij archeologische vondsten beroep op een Onroerend Erfgoeddepot. Het Onroerend Erfgoeddepot van Vlaams-Brabant zorgt kosteloos voor een goede bewaring. Dat gebeurt in de beste

omstandigheden. Dat kan in een kamer met een aangepast klimaat zijn of zelfs in een koelcel als dat nodig is. Ook maken zo'n erfgoeddepot de archeologische vondsten beschikbaar voor wetenschappelijk onderzoek en doen zij inspanningen om het publiek te laten kennismaken met de voorwerpen en de verhalen die door de opgravingen aan het licht komen. Om te weten bij welk depot je terecht kan, raadpleeg www.depotwijzer.be.



Marc Paesmans, directeur Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting.

Het oortje maakt het artefact uniek. Dit is in Vlaanderen het oudste gekende kopje met een oor.



SHM Denderstreek CASE - UNIEK URNENGRAFVELD OPGEGRAVEN IN HOFSTADE

In juli 2016 hebben archeologen in Hofstade (deelgemeente Aalst) het grootste urnengrafveld van het land blootgelegd. Ze vonden 426 crematiegraven van 3.000 jaar oud. Het archeologisch onderzoek in Hofstade kwam er omdat de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek op de site sociale woningen zou bouwen.

Archeologisch proces

'In 2014 hadden we bij een steekproef op het terrein enkele sleuven van twee meter breed gegraven', zegt Henk Hiddink van de Vrije Universiteit Amsterdam. 'Daarbij werden 22 urnen

gevonden uit de Late Bronstijd en de Vroege IJzertijd. We legden 426 urnen bloot die dateren uit de periode 1.000 tot 500 voor Christus, een record in België. Hofstade heeft daarmee het grootste urnengrafveld opgegraven uit die periode van België. Dat is echt uniek.' 'Er zijn geen geschreven bronnen uit die tijd en alles wat we weten, weten we dankzij vondsten als deze', zegt Frank Janssens, projectopvolging SHM Denderstreek: 'De opgravingen vonden plaats van 30 maart 2016 tot 29 juni 2016. De totale kosten van het onderzoek bedroegen €495.000 waar-



Henk Hiddink, Vrije Universiteit Amsterdam.

van €400.000 voor het veldwerk en de rapportage. Het resterende bedrag was voor het natuurwetenschappelijk onderzoek en de conservering.'

Menselijke crematieresten 3.000 jaar oud

De urnen bevatten nog menselijke crematieresten van 3.000 jaar oud. 'Als je iemand begraaft', aldus Hiddink, 'vergaat het lichaam in de grond. Door de crematie blijven de botten beter bewaard. Deze 426 graven zijn wellicht van enkele families die hier een nederzetting hadden en generaties lang hun doden op deze plek begroeven. Het waren mensen die hier woonden en aan landbouw deden. Als het moest gingen ze met het zwaard hun vijanden te lijf. Ze cremeerden en begroeven hier hun doden.'

TIP: Een volledige opgraving meemaken?

Volgend filmpje toont in 3 minuten - in versneld tempo - het proces. De moeite waard.

Google: "urnengrafveld Hofstade filmpje" of ga naar www.vimeo.com/170808545



Archeologische site, urnengrafveld, Hofstade (deelgemeente Aalst).



KADERBESLUIT SOCIALE HUUR (KSH): DEREGULERING LEIDT TOT NOG MEER REGELTJES

Vereenvoudiging, lokaal maatwerk en huurprijsberekening laten op zich wachten

Het Steunpunt Wonen kreeg in 2015 de opdracht van het beleid om de regelgeving sociale huur grondig te evalueren. Op hetzelfde moment werden de «kortetermijnaanpassingen» in de regelgeving doorgevoerd. Een volledig gebetonneerde en complexe regelgeving en een gebrek aan lokaal maatwerk blijven in het aangepaste KSH - dat sinds 1 maart 2017 in voege is - de belangrijkste pijnpunten.

Als voorbereiding voor de evaluatie van het KSH organiseerde de sector in 2015 en 2016 twee uitgebreide bevestigingen en diverse terugkopelingsmomenten. Meer dan de helft van de VVH-leden gaf haar input. In 2016 werden de bevindingen uitvoerig besproken op de Raad van Bestuur van VVH en op diverse provinciale en regionale bijeenkomsten. Eind 2016 en begin 2017 werden de inzichten in focusgroepen samen met andere actoren afgetoetst door de onderzoekers van het Steunpunt Wonen.

Kortetermijnaanpassingen Kaderbesluit Sociale Huur: nog méér regels

Het gevolg van de recente aanpassing van het KSH is dat er - sinds 1 maart 2017 - een hoop nieuwe regels in voege getreden zijn. Een greep uit de decretale wijzigingen: tijdelijke huurcontracten, strengere aanpak van onderbezetting, strengere aanpak van fraude, strengere eigendomsvoorwaarden. De nieuwe regelgeving bevat vooral méér en nog meer ingewikkelde regels. Maar geen nood: afwijkingen om billijkheidsredenen zijn altijd mogelijk.

Grondige vereenvoudiging laat op zich wachten

De huidige legislatuur is intussen halfweg. Nu pas zijn de «kortetermijnaanpassingen» aan de regelgeving sociale huur klaar. Met deze timing lijkt een «grondige aanpassing» weinig haalbaar. Maar we leven op hoop. Misschien

moeten we het Regeerakkoord er even bij nemen.

«We evalueren en vereenvoudigen grondig het kaderbesluit sociale huur, met het oog op het versterken van de lokale regisseursrol van de gemeente en de sociale verhuurder. Sociale huurwoningen worden volgens tijdelijke contracten ter beschikking gesteld na het voldoen aan de inschrijvings- en toelatingscriteria. Inkomensgrenzen worden sneller afgetoetst, het eigen of gedeeltelijk bezit van een woning wordt in principe uitgesloten. Inzake de taalbereidheidsvoorwaarden evolueren we van een inspanningsverbintenis naar een geattesteerd of bewezen resultaat, met respect voor de rechtspraak en het recht op wonen. Elke vorm van fraude moet worden uitgesloten. In de toekomstige huurprijsberekening van sociale huurwoningen wordt onder andere rekening gehouden met de energieprestatie en renovatie van de woning, het inkomen van de bewoner en wordt regionale differentiatie mogelijk. Daarnaast wordt er volop ingezet in het optimaliseren van de bezettingsgraad van het sociaal woonpatrimonium.»

Wat hierboven in kleur staat is reeds uitgevoerd. De grondige vereenvoudiging, een essentieel doel uit het Regeerakkoord, laat helaas op zich wachten. Maar ook de aanpassingen aan de huurprijsberekening zijn er nog niet. Deze zijn noodzakelijk om ons ►

Tekst: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

Foto: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

uitermate effectieve en efficiënte systeem van sociale huur in stand te houden en om te vermijden dat de sector op een hellend vlak van financiële tekorten terecht komt.

Individuele dossiers en anekdotische problemen

Concreet werden met de laatste wijziging enkele dossiers aangepakt. We spreken ons hier niet uit over de noodzakelijkheid van deze maatregelen. Beleidsaccenten bepalen is het primaat van de politiek. We hebben in het verleden wel al meermaals aangekaart dat het hier eerder om geïsoleerde – anekdotische – problemen gaat en dat de sector liever aanmoedigend dan penaliserend werkt. Het resultaat is ons inziens groter en vooral: het laat veel meer maatwerk toe.

Sommige van de nieuwe maatregelen lijken weg te glijden van hun oorspronkelijke doel. De eigendomsvoorwaarde is een element om de woonbehoefte te bepalen. Wie een eigen huis heeft, kan daar gaan wonen en heeft dus geen sociale woning nodig. Door deze voorwaarde te «verstrengen» – dit zijn de woorden van het beleid – verschuift deze maatregel naar een vermogenstoets. Het is een open deur intrappen wanneer we stellen dat onroerende goederen slechts één element van het vermogen zijn. Het bezit van 1/12^{de} van een stukje bouwgrond laat niet direct een woonbehoefte verdwijnen. Zelfs vanuit vermogensoogpunt lijkt het weinig waarschijnlijk dat een dergelijk «grondbezit» voldoende zal zijn om de eigen woonnod te ledigen. Al is dit een anekdote, het beeld ophangen dat sociale huurders zelf appartementen zouden verhuren, is ook anekdotisch en gelukkig de uitzondering.

Vereenvoudiging, lokaal maatwerk en huurprijsberekening laten op zich wachten

We zien dat in de helft van deze legislatuur er twee cruciale elementen – vereenvoudiging en lokaal maatwerk enerzijds, de huurprij-

berekening anderzijds – op zich laten wachten. Meer nog, de regelgevende vertaling van de «kortetermijnaanpassingen» blijkt net in hetzelfde bedje ziek als de vroegere aanpak: overregulering en uitermate complexe regels en uitzonderingen, die lokaal maatwerk grotendeels verstikken. De voorziene afwijkingen om billijkheidsredenen zijn in het aangepaste KSH grotendeels een pleister op een houten been. Erger nog. Ze zetten de deur open voor nog meer regelgeving en pseudoregelgeving. Zo belanden we in een vicieuze cirkel met een nog grotere nood aan vereenvoudiging en lokaal maatwerk.

Taalkennis als resultaatverbintenis

Ook de recente gestemde «taalkennis» als resultaatverbintenis past in dit rijtje. De regering heeft hiervoor overigens uit onze hogervermelde evaluatie geput. De passage heeft een heel prominente plaats gekregen in de Memorie van Toelichting en de Raad van State verwees er ook expliciet naar. Hopelijk worden ook onze andere inzichten in de grondige evaluatie verwerkt.

Regels: doelmatig en doelgericht

Zonder doelmatigheid en doelgerichtheid zijn regels niet meer dan opsmuk. Erger nog. Holle regels kunnen leiden tot meer onduidelijkheid en een verhoogde frustratie bij huurders, verhuurders, kandidaten en lokale actoren. Geen wonder dat resultaten dan uitblijven. Zelden wordt er geconcludeerd dat het probleem misschien niet zo groot is, dat de regels te ingewikkeld zijn of dat ze te weinig maatwerk toelaten. Het gevolg is meestal nog méér en nog strengere regels, nog meer verplichte werkwijzen. En om deze perverse effecten weg te weken: nog méér uitzonderingen. Nóg meer regels dus. Eén van de speerpunten van de vorige grondige wijziging van het KSH eind 2013 was de 5%-regel voor specifieke doelgroepen. Recent publiceerde VVH een artikel met de eerste gebun-

delde resultaten van de toepassing van deze regel. Daaruit bleek dat slechts de helft van het vooropgestelde quotum gehaald werd. Een aantal regels zouden zelfs nog nooit toegepast zijn.⁽¹⁾

SAMENGEVAT

Nog meer regels invoeren gaat het niet eenvoudiger maken om met de huidige volledig gebetonneerde regelgeving te werken of de zeer grote complexiteit en het gebrek aan lokaal maatwerk aan te pakken. Als je zo'n manier van aanpak tien jaar volhoudt, dan krijg je een te rechte schreeuw om een eenvoudig kader. En dan wordt die zelfs opgenomen in het Regeerakkoord. Hopelijk trapt deze regering niet in de val van haar voorgangers. Beginnen vanuit deregulering, met als resultaat nog meer regeltjes... Practice what you preach. Pak de regeldiarree echt aan en we zullen met veel plezier meewerken om de krijtlijnen uit het kader (sic) doelmatig en doelgericht vorm te geven. Zoals het Regeerakkoord stelt: «We...vereenvoudigen grondig het kaderbesluit sociale huur, met het oog op het versterken van lokale regisseursrol van [...] de sociale verhuurder.» We leven op hoop. ■

⁽¹⁾ Björn Mallants en Sven Van Elst, in de Gids 2017/3, te verschijnen.

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN MAO – Wie nog een lege doos?

MAO

Sinds lang kennen we het gegeven van de onderbezette woningen: door het verstrijken van de tijd dunnen gezinnen uit en de overblijvers bezetten dan een te grote woning. Althans, dat leest men zo uit de statistieken.

By the way: Benjamin Disraeli, een ouwe Victoriaanse premier, onderscheidde drie soorten leugens: leugens, grove leugens en statistieken. Iets minder cassant gezegd: met statistieken bewijs je precies datgene wat je bewezen wil zien.

Zoals steeds is de werkelijkheid complexer dan de cijfers doen uitschijnen. Het gaat in hoofdzaak om mensen die al sinds jaar en dag in een wijk wonen, er geworteld zijn en door de band een janmodaalbestaan geleid hebben, lees: getrouwd/samengewoond, gewerkt, de kinderen opgevoed, de woning onderhouden, de huur betaald en nu gepensioneerd. Zij zijn een essentieel onderdeel van het sociale weefsel in een wijk en vaak de sterkhouders in verenigingsleven en vrijwilligerswerk.

Hoe beloont Brussel Jan Modaal? Oprotten of bijbetalen. Uiteraard maakt Brussel daarbij abstractie van het feit dat die mensen indertijd op basis van de regelgeving werd verzekerd dat hun

sociale huurwoning voor het leven was. Eerste woordbreuk.

Daarnaast toeteren onze vroede vaad'ren en moed'ren aan de Hertogstraat met de regelmaat van de klok uit volle borst over Levenslang Wonen. Alvast niet in de sociale huur, dus. Tweede woordbreuk.

Te velde tracht men al langer om mensen aan te moedigen om naar iets kleineren te verhuizen: minder onderhoud aan een vaak nieuwere woning, ondersteuning van de SHM bij verhuis, enz. Een belangrijk argument werd ons in 2008 uit handen geslagen: beweren dat iets kleiner ook goedkoper is, gaat met de huidige huurprijsberekening niet meer op, gelet op de veel te geringe band tussen woninggrootte en huurprijs. In plaats van het lokale aanmoedigingsbeleid te ondersteunen, wordt er komaf mee gemaakt en wordt de kat met de negen staarten bovengehaald. En hoe! Om alsnog eenieder te plezieren heeft het Vlaamse regelgevend monster een inmiddels typisch gedrochtelijk reglement gebaard: arbeidsintensief in de uitvoering en gedoemd tot een uiterst pover resultaat.

Ik bespaar u de jammerlijke details: die zijn u inmiddels bekend. Eén dingetje

nog: als de kleinere woonst geen hogere huur mag hebben dan de oorspronkelijke – *huurlasten inclusief* – dan betekent dat, dat men per definitie mensen uit een onderbezet huis geen appartement als alternatief kan aanbieden. En aangezien kleine types huizen (1 of 2 slaapkamers) gelet op de grondprijzen bijzonder schaars zijn, zullen er niet veel alternatieven aangeboden kunnen worden.

En zo spaart men kool én geit: men heft een onderbezettingsvergoeding, maar men zorgt ervoor dat niet veel mensen ze zullen moeten betalen. Bijkomende bonus: men zadelt het werkveld op met extra-werk dat men ook nog eens kan controleren/bijsturen/bestrafen. Lang leve het Vlaamse arbeidscircuit. ■



DIFFERENTIATIE VAN SOCIALE LENINGEN: GEZINSGROOTTE EN NIEUWBOUW

Door rekening te houden met de duurdere realisatiekost is betaalbaarheid weer stukje realistischer



VLEM

De Vlaamse Regering gaf in haar regeerakkoord aan dat ze ook na het stopzetten van de subsidies voor sociale koopwoningen een beleid wil dat nog meer Vlamingen de mogelijkheid biedt om een eigen woning te verwerven. Sociale koopwoningen geven dat extra duwtje. Door de bemerkingen van de sector te volgen en te erkennen dat nieuwbouwprojecten nu eenmaal meer kosten, en als gevolg hiervan een differentiatie in te voeren vanaf het eerste kind ten laste, komt die doelstelling alvast een stap dichterbij. Zeker voor (jonge) gezinnen met kinderen blijft een sociale koopwoning bij iets lagere inkomens zonder eigen vermogen vaak het enige alternatief voor een eigen woning.

Tekst: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

Foto: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Eind december keurde de Vlaamse Regering een tweede maal principieel het «nieuw kader sociale koop» goed dat na het stopzetten van de subsidiëring sterk gewijzigd is. Naast de aanpassingen aan de reglementering voor de verkoop en de prijsbepaling van sociale koopwoningen voorziet dit nieuwe kader ook prijsplafonds voor sociale koopwoningen via de «bijzondere sociale lening».

Bijzondere sociale lening en lagere BTW

Na het stopzetten van de subsidies was het net deze bijzondere sociale lening die samen met de lagere BTW de betaalbaarheid van sociale koopwoningen garandeerde. Niet enkel de lagere aankoopprijs maakt sociale koopwoningen interessant. Vele burgers missen de noodzakelijke «eigen inbreng» die nodig is om op de private markt te kunnen kopen.

Differentiatie van sociale leningen

De sector heeft het beleid er van kunnen overtuigen om een differentiatie in te bouwen. Voor nieuwbouw zal vanaf het eerste kind ten laste een verhoging van het prijsplafond mogelijk zijn en niet pas vanaf het derde kind zoals voor de private markt. Hierdoor wordt toch minstens al met één element rekening gehouden, namelijk de gezinsgrootte. Dat is zeker voor nieuwbouw belangrijk, omdat elke vierkante meter hier gebouwd moet worden. En dus ook betaald aan de volle pot.

Nieuwbouw versus bestaande koopwoning

De prijs van een nieuwbouwwoning is anders dan de prijs van een bestaande woning. De minister van Wonen geeft dat in de nota aan de Vlaamse Regering duidelijk aan: «...de kwaliteit van [...] de sociale koopwoningen ligt hoger. Hierdoor wordt geopteerd om de differentiatie op basis van het aantal personen ten laste aan te passen zodat de maximale verkoopwaarde/prijs voor deze woningen hoger komt te liggen.» Dit is een belangrijk en een terecht element om mee te nemen in de toekomstige differentiatie van sociale leningen. Dat geldt ook voor andere zaken. Zo is een duurzame woning beter voor bewoner en maatschappij, maar de bouwkost ligt heel wat hoger. Dergelijke elementen zouden ook hun plaats moeten hebben in een gedifferentieerde bepaling van de prijsplafonds voor sociale leningen.

Sector drukt haar stempel

De sector is tevreden dat er rekening werd gehouden met haar opmerkingen. We zijn er van overtuigd dat sociale koopwoningen ook zonder subsidies een haalbare kaart kunnen zijn voor gezinnen die nu net te kort komen om een eigen woning te verwerven. Ons sociaal oogmerk zonder winstmaximalisatie, de lagere BTW en de expertise en schaalvoordelen van de sector resulteren in nieuwbouwwoningen die een zeer scherpe prijs-/kwaliteit verhoudingen bieden en die ook be- ▶



Sociaal koopproject: 11 sociale koopappartementen in Oostende. De meeste kandidaat-kopers zijn jonge gezinnen met kinderen.

taalbaar zijn voor de doelgroep. De solvabiliteit wordt immers apart bekeken. Daarnaast garandeert het toewijzingssysteem van sociale koopwoningen transparantie en gelijkheid.

Geen eigen inbreng nodig

Vaak is het gebrek aan eigen inbreng een obstakel. De gouverneur van de Nationale Bank riep zelfs recent op om de eigen inbreng nog strenger toe te passen. Net daar maken sociale leningen – zeker als ze gekoppeld worden aan sociale koopwoningen – een groot verschil.

Doelgroep sociale koop

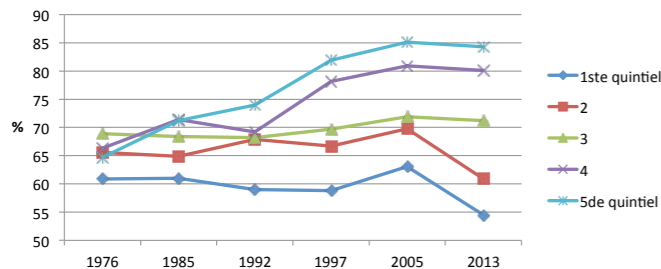
Om een zo groot mogelijk effect te hebben, worden herverdelende maatregelen vaak niet lineair, maar degressief uitgewerkt. Het idee is dat de ondersteuning minder wordt naarmate(hoofdzakelijk) het inkomen stijgt. Dit mechanisme zorgt bijvoorbeeld bij sociale huur voor een zeer groot effect. Zeker bij schaarste (uiteraard kan niet iedereen in de doelgroep een sociale koopwoning kopen en van eenzelfde voordeel genieten) is dit de meest logische invulling. De subsidies voor sociale koopwoningen stonden trouwens al langer onder druk

‘Voor mensen zonder eigen vermogen is een sociale koopwoning met een gekoppelde lening een van de weinige betaalbare alternatieven voor een kwaliteitsvolle eigen woning’

Nood aan sociale koopwoningen

Als we de meest recente statistieken over het eigendomsstatuut uit het Groot Woononderzoek 2013 bekijken, lijkt de doelstelling van sociaal wonen ook in de eigendomssector erg nodig.

Evolutie van het aandeel eigenaars naar inkomensquintielen, voor huishoudens op actieve leeftijd (referentiepersoon jonger dan 65 jaar), in %, Vlaanderen, 1976-2013

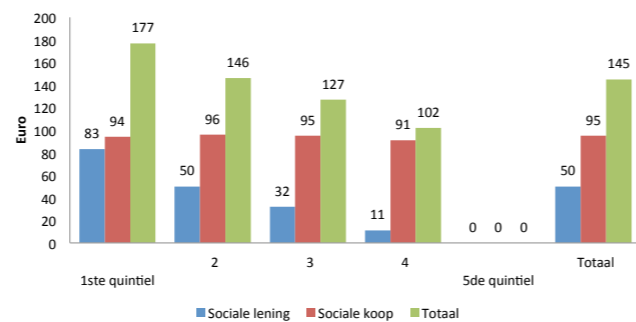


Bron: Socio-economisch Panel '76, '85 en '97, Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Pannecoucke et al. (2001), Heylen (2015)

We zijn er van overtuigd dat sociale koopwoningen en sociale leningen voor de laagste twee inkomensgroepen wel degelijk het verschil kunnen maken. Natuurlijk houdt deze redenering enkel steek als de juiste doelgroep wordt aangesproken en de maatregelen het nodige effect hebben. We gaan daar iets dieper op in.

net omdat het voordeel hier lineair was. Met andere woorden, iedere sociale koper kreeg eenzelfde voordeel in de verkoopprijs, dus zowel kopers die net onder de inkomensgrens uitkwamen als kopers die nauwelijks aan de helft van dit inkomen kwamen. De sociale lening heeft dat herverdelende degressieve karakter. Hier komt nog bij dat deze tegemoetkoming «eindig» is. Ze loopt immers af bij het einde van de leningstermijn. De subsidie die toegekend werd voor sociale koopwoningen bleef «in de stenen» zitten.

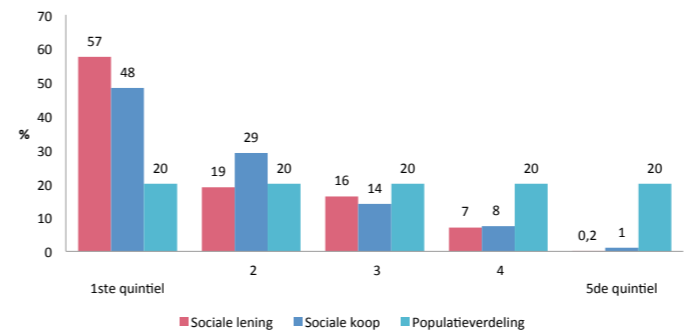
Subsidie sociale lening, sociale koop en totaalsubsidie, in prijzen van 2008 (gemiddeld per maand in euro), naar quintielen van belastbaar inkomen, sociale koopwoningen verkocht in 2003, situatie 2008, Vlaanderen



Bron: VMSW, Heylen (2013)

Ook de doelgroep zit juist. Als we de theoretische doelgroep bekijken – onder de inkomensgrenzen en zonder eigendom – en we filteren daar de doelgroep voor sociale huurwoningen uit, dan komen we bij een groep die tussen de sociale huurmarkt en de eigendomsmarkt zit. De maatregelen richten zich dus op wie net te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar te weinig heeft om op eigen kracht een woning te kunnen kopen. Sociale koopwoningen maken daar het verschil. Onderstaande grafiek geeft goed aan dat – naar equivalent inkomen – bijna 80% van de ondersteuning naar de laagste inkomensgroepen gaat. Zeker voor gezinnen kwam dat door de overhaaste toepassing van de prijsplafonds onder druk.

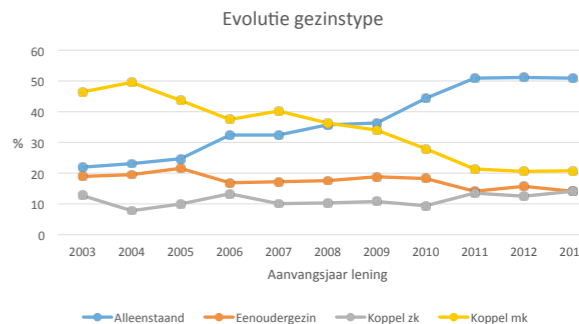
Verdeling totaalbedrag (in %), subsidie sociale lening en sociale koop in prijzen van 2008, quintielen van equivalent inkomen en verdeling van alle Vlaamse huishoudens naar inkomensquintielen (populatieverdeling), sociale koopwoningen verkocht in 2003, situatie 2008, Vlaanderen



Bron: VMSW, N=245; Heylen (2013)

baal prijsplafond te hanteren wordt dit fenomeen versterkt en gaat de groep die er echt nood aan heeft vaker uit de boot vallen. Een analyse van de wachtlijsten van sociale koopwoningen leert dat nog geen derde van de kandidaten alleenstaande zonder kinderen is. Ongeveer een vijfde zijn koppels. Meer dan de helft zijn gezinnen met kinderen. Vaak gaat het ook over jonge kandidaten, waar dus ook nog gezinsuitbreiding kan verwacht worden. Meer dan 60% is jonger dan 35 jaar. Met andere woorden, het merendeel van de kandidaat-kopers zijn jonge gezinnen met kinderen. Net voor die groep – die vaak ook nog geen eigen vermogen heeft en daardoor moeilijkheden heeft om op de private hypotheekmarkt geld te ontfemen – is een sociale koopwoning met een gekoppelde lening een van de weinige betaalbare alternatieven voor een kwaliteitsvolle eigen woning. Door de grote(re) gezinssamenstelling hebben deze mensen behoefte aan een grotere (nieuwbouw)woning die logischerwijs duurder is. Om die reden dreigen deze gezinnen boven het voorgestelde prijsplafond te vallen.

Begunstigden sociale lening VMSW, evolutie van gezinstype (bij laatste herziening), naar aanvangsjaar lening, Vlaanderen, 2003-2013



Bron VMSW, Heylen (2016)

‘De meeste kandidaat-kopers zijn jonge gezinnen met kinderen’

Jonge gezinnen met kinderen

Dit brengt ons bij het laatste punt dat we willen maken. Net daar waar sociale koopwoningen en sociale leningen echt het verschil kunnen maken – voor jonge gezinnen met kinderen – bleek de beleenbaarheid in het gedrang te komen. We zien ook dat de afgelopen jaren in het kader van sociale leningen het aantal alleenstaanden sterk toeneemt terwijl het aantal koppels met kinderen sterk daalt. Door een glo-

Zeker voor (jonge) gezinnen met kinderen – maar ook voor de andere kandidaten op de wachtlijst – blijft een sociale koopwoning voor iets lagere inkomens zonder eigen vermogen hiermee vaak het enige alternatief voor een eigen woning. Naast de sterke stijging van het aantal en de kwaliteit van de sociale huurwoningen maakt ook daar onze sector elke dag het verschil. ■

Vijf vragen over archeologie

Proefsleuvenonderzoek in Beernem – 24 sociale huurappartementen van SHM Vivendo.

Sinds 1 juni 2016 zijn de archeologische plichten van een bouwheer opgenomen in het archeologiehoofdstuk van het Onroerend Erfgoeddecreet volledig van kracht. Een verduidelijking.

1 Is een archeologisch onderzoek altijd nodig?

Slechts in bepaalde gevallen is een sociale huisvestingsmaatschappij als bouwheer verplicht een bekrachtigde archeologienota (AN) toe te voegen aan zijn aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met ingreep in de bodem of van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Deze verplichting is onder meer afhankelijk van de:

- totale oppervlakte van de betrokken percelen;
- totale oppervlakte van de geplande bodemingrepen;

- ruimtelijke bestemming van het terrein;
- archeologische karakterisatie van het terrein (beschermde archeologische site, vastgestelde archeologische zone, gebied waar geen archeologie verwacht wordt, gebied waar de overheid geen uitspraken over deed op archeologisch vlak. (zie vraag 4)

2 Wat is de procedure voor een archeologisch onderzoek?

Wanneer je verplicht bent een bekrachtigde archeologienota toe te voegen bij je vergunningsaanvraag, dan stel je een erkend archeologisch vooronderzoek uit te voeren en de archeologienota op te stellen. Een erkend archeoloog zal de bestaande archeologische kennis vergelijken met de bodemimpact van het bouwproject. Hij zal beide met elkaar matchen en aangeven wat er op archeologisch vlak moet gebeuren. Door het recente in voege treden van het archeologieluik is het voor bouwheren niet altijd even duidelijk of men de procedures uit het Archeologiede-

creet moet volgen, dan wel die uit het Onroerend Erfgoeddecreet. Een handig stroomschema helpt initiatiefnemers van bouw- en verkavelingsprojecten bij het bepalen van de correcte procedures voor het archeologisch onderzoek dat zij (laten) uitvoeren. (zie www.onroerenderfgoed.be).

3 Archeologisch vooronderzoek

De aangestelde erkende archeoloog voert een archeologisch vooronderzoek uit conform de Code van Goede Praktijk voor Archeologie en Metaaldetectie. De archeoloog dient de archeologienota ter bekrachtiging in via het archeologieportaal. Het agentschap Onroerend Erfgoed of de erkende onroerenderfgoedgemeente (vanaf 1 januari 2017) behandelt de aanvraag tot bekrachtiging. Hebben de werken in het laatst vermelde geval betrekking op percelen die op het grondgebied van verschillende gemeenten liggen, dan behandelt het agentschap het dossier. Het agentschap of de

onroerenderfgoedgemeente brengt de bouwheer en de archeoloog binnen een termijn van 21 dagen op de hoogte van de bekrachtiging of weigering van de archeologienota. Na bekrachtiging voegt de bouwheer de archeologienota bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met ingreep in de bodem of tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. De vergunningverlenende overheid neemt in de vergunning als voorwaarde op dat de maatregelen uit de archeologienota moeten uitgevoerd worden bij de realisatie van de werken. Gaat het om een opgraving, dan wordt die voor de aanvang van de bouw- of verkavelingswerken uitgevoerd. De opgraving kan eventueel ook gefaseerd gebeuren, afgestemd op de bouwwerken, als dat zo voorzien is in de archeologienota. Bij een behoud in situ betekent het naleven van de maatregelen dat de werken worden uitgevoerd zoals voorzien in de archeologienota om de archeologische site te sparen.

4 Het onroerenderfgoeddecreet deelt Vlaanderen op in vier zones op vlak van archeologie

1. GGA-gebieden zijn gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, omdat daar bv. in het verleden al archeologisch onderzoek (AO) werd uitgevoerd of omdat daar in het verleden de bodem al zodanig verstoord is door bv. zandwinning. Voor deze locaties moet nooit een archeologienota toegevoegd worden omdat daar geen archeologisch relevant onderzoek meer kan gebeuren.

2. Beschermde archeologische sites zijn uitzonderlijk waardevolle gebieden op archeologisch vlak zoals bv. de Gallo-Romeinse vicus van Kester waarvan het bodemarchief heel goed bewaard is. In deze gebieden is de kans op kenniswinst groot in geval van onderzoek. Bij de minste ingreep in de bodem is een AO nodig. Er is daar geen drempelwaarde. Als een SHM een vergunning nodig heeft binnen een beschermde archeologische site, moet ze altijd een AN toevoegen.

3. Vastgestelde archeologische zones zijn gebieden waar op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kan worden dat ze met hoge waarschijnlijkheid archeologische waarde hebben. In Vlaanderen zijn dat momenteel de 58 historische stadskernen. De drempelwaarde is 300m² voor de volledige oppervlakte

van het perceel en 100m² voor de ingreep. Als je onder deze waarden zit, is er geen AN nodig.

4. Gebieden waarover geen uitspraak wordt gedaan met betrekking tot archeologie. In deze gebieden gelden de drempelwaarden 3000m² (30 are) voor de oppervlakte en 1000 m² voor de bodemingreep.

5 Wat is een archeologienota met beperkte samenstelling?

Indien uit de confrontatie tussen de toekomstige werken en één doorslaggevend aspect uit de beschrijving van de landschappelijke ligging van het onderzochte gebied, de historische beschrijving of de bespreking van het onderzochte gebied in zijn archeologisch kader blijkt dat:

- er geen archeologisch erfgoed aanwezig is of
- de bodemingrepen geen negatieve impact veroorzaken of
- een opgraving niet tot nuttige kenniswinst zou leiden

dan volstaat een archeologienota met beperkte samenstelling. Enkele voorbeelden: als je via betrouwbare bronnen kan aantonen dat op het terrein in het verleden tot op grote diepte klei werd gewonnen, dan volstaat een archeologienota met beperkte samenstelling. Soms is door de aanleg van wegen en nutsleidingen en andere bodemverstoringen het archeologisch bodemarchief zodanig versnipperd dat bij een opgraving de kenniswinst zeer beperkt zal zijn. De opbrengsten wegen dan niet op tegen de kosten. Ook in dit geval kan de rapportering over het bureauonderzoek beperkt blijven tot een archeologienota met beperkte samenstelling. ■

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed



Archeologisch onderzoek in Jabbeke – 12 sociale huurwoningen van SHM Vivendo.

SNELLE E-BIKE (TOT 45 KM/UUR) WORDT BESCHOUWD ALS EEN BROMFIETS

Lagere fietsvergoeding voor snelle e-bike

Ook voor woon- en werkverplaatsingen is de elektrische fiets of e-bike populair. De elektrische fiets is goed voor het milieu en de gezondheid van de werknemer. Maar hoe kijken de RSZ en de fiscus naar deze e-bikes en de bijhorende fietsvergoeding? Wie met een snelle e-bike naar het werk komt, is financieel slechter af dan een collega die met een gewone e-bike rijdt. Dat verschil loopt al snel op tot 50 euro netto per maand.

Snelle e-bike haalt tot 45 km per uur

De fiscus en de sociale zekerheid beschouwen een 'gewone' e-bike als een fiets. Maar de voordelen die daaraan verbonden zijn, gelden niet wanneer de e-bike tot 45 km per uur kan halen. Deze snelle e-bikes – ook wel speed pedelec genoemd – zijn gelijkgesteld met een bromfiets. Er zijn momenteel twee varianten van de e-bike op de markt.

1. De 'gewone' e-bike kan tot 25 km per uur halen;
2. De snelle e-bike (of speed pedelec) haalt tot 45 km per uur.

De elektrische fiets met trapondersteuning tot 45 km per uur is volgens de Belgische wegcode geen fiets, maar een bromfiets klasse B. Voor de speed pedelec gelden daarom de verkeersregels voor bromfietsen:

- Het is verplicht om een helm te dragen, ook voor wie achterop zit. Wel heb je de keuze tussen een fiets- of bromfietshelm;
- Je hebt een rijbewijs nodig. Aan deze verplichting is voldaan wanneer je al in het bezit bent van een rijbewijs voor een auto of een bromfiets. Heb je dat niet, dan moet je slagen voor een theoretische proef;
- De speed pedelec moet ingeschreven worden bij de DIV en een speciale kleine nummerplaat hebben.

Gevolgen voor RSZ & bedrijfsvoorheffing

Wanneer een werknemer met de fiets naar het werk rijdt en de sector (of onderneming) daarvoor een vergoeding voorziet, dan is deze vergoeding vrij van RSZ en bedrijfsvoorheffing op voorwaarde dat ze beperkt blijft tot €0,22 per effectief getrapte kilometer. De fietsvergoeding heeft een apart statuut. Het is geen vergoeding voor de kosten gemaakt in het kader van het woon-werkverkeer. De vergoeding is eerder een aanmoediging om werknemers een financieel duwtje in de rug te geven en zo de overstap van de auto naar de fiets te vergemakkelijken.

Gewone e-bike

Voor de gebruikers van de gewone e-bike (tot 25 km/uur) verandert er niets wat de fietsvergoeding betreft. Wanneer werknemers met hun e-bike naar het werk rijden, kunnen zij nog steeds genieten van de vrijgestelde fietsvergoeding.

Speed pedelec

De snelle e-bike (tot 45 km/uur) wordt beschouwd als een bromfiets. De vrijgestelde fietsvergoeding van €0,22 per effectief getrapte kilometer is hier niet van toepassing. Voor de speed pedelec kan je als werkgever tussenkomen in de kosten verbonden aan het woon-werkverkeer. Op deze vergoeding zijn geen RSZ-bijdragen verschuldigd. Fiscaal geldt slechts een gedeeltelijke vrijstelling van €31,70 per maand (of €380 op jaarbasis). Wanneer de werkgeverstussenkomst méér bedraagt, wordt dat als een surplus bij het belastbaar loon geteld.

Gevolgen voor werkgever

De kosten die de werkgever maakt om werknemers aan te moedigen met de fiets naar het werk te rijden, genieten een verhoogde kostenaftrek van 120%.


Welke kosten gelden als verhoogde kostenaftrek?

- kosten voor het verwerven of (ver)bouwen van een gebouw bestemd voor het stallen van fietsen tijdens de werkuren, kleedruimtes, sanitaire installaties en douches voor personeelsleden;
- kosten voor verwerving (via aankoop of fi-

nanciële leasing), onderhoud en herstelling van bedrijfsfietsen en hun toebehoren.

Welke kosten komen niet in aanmerking voor de verhoogde kostenaftrek?

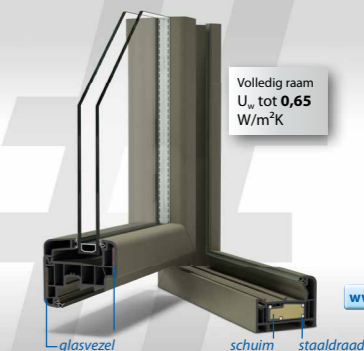
- kosten voor het verwerven van roerende goederen (bv. inrichting van lokalen);
- financieringskosten;
- onderhouds- en personeelskosten (bv. reinigen van lokalen);
- kosten om een onroerend goed te huren.

Omdat de speed pedelec geen fiets is, komen de kosten verbonden aan de terbeschikkingstelling ervan niet in aanmerking voor de verhoogde aftrek van 120%. Als het voordeel belast wordt in hoofde van de werknemer zijn ze wél voor 100% aftrekbaar. 

Elke Verstrepen, juridisch stafmedewerker VVH

Bespaar op energie,
niet op comfort en design

deceuninck



Zendow#neo Standaard/Premium

Ramen & deuren

LINKTRUSION
by deceuninck



Building a sustainable home

Wees niet bang en wees gefundeerd mondig

VRAGEN AAN



Sinds 1 oktober 2016 is Tom Raes voorzitter van de Visitatie-raad. Björn Mallants, directeur van VVH, praatte met hem en met zijn voorganger Gerard van Bortel. De gespreksthema's: de eerste visitatieronde die eind 2016 werd afgerond en de tweede visitatieronde die in het najaar 2017 van start zal gaan.

v.l.n.r. Tom Raes, Gerard van Bortel en Björn Mallants

Zijn de doelstellingen van de eerste visitatieronde bereikt?

Gerard van Bortel: 'De belangrijkste doelstelling was ongetwijfeld om sociale huisvestingsmaatschappijen ertoe aan te zetten om te leren en te verbeteren. Ik heb het idee dat dit gelukt is. Intussen gaan heel wat SHM's met hun visitatierapport aan de slag. Concreet onderzoeken ze hoe ze hun organisatie kunnen verbeteren.'

Hebben de visitaties op alle SHM's dezelfde impact gehad?

'De meeste SHM's zijn erg gretig om hun visitatierapport te gebruiken', aldus **van Bortel**. 'Ze gaan ook echt aan de slag met hun verbeterpunten. Bovendien hadden ze zich vooraf al grondig voorbereid. Sommige SHM's doen dat jammer genoeg niet. Die willen het liefst alles bij het oude laten. Het idee «de visitatie als kritische vriend» heeft in de meeste gevallen gewerkt, maar in sommige gevallen jammer genoeg niet.'

Je merkt dat sommige SHM's bepaalde initiatieven nemen louter in functie van de voorbeelden die uitgewerkt zijn in de visitatie.

Tom Raes: 'Er is ook een middengroep die als strategie gaan kopiëren. Op zich is daar niks mis mee. De visitatie is voor deze SHM's een aanleiding om met nieuwe zaken aan de slag te gaan. Maar als het puur om trucjes gaat, zullen ze bij de tweede visitatie wel door de mand vallen.'

Zijn sommige doelstellingen niet heel subjectief qua invulling waardoor de voorbeelden in het prestatiebeoordelingsdraaiboek eerder normatief dan illustratief werden?

'Eigenlijk zouden de toelichtingen «als bijlage» - totaal los van de doelstellingen - moeten staan' verduidelijkt **Raes**. 'We hebben deze suggestie meegegeven aan Wonen Vlaanderen.'

Van Bortel: 'Het is heel belangrijk dat de visitatiecommissie constant in gesprek blijft met de sector over de manier waarop dingen beoordeeld worden. En dat hebben we ook gedaan. Kijk maar naar de doelstelling «aanpasbaar bouwen».'

Raes: 'Het is belangrijk om te kijken naar het ambitieniveau van de SHM's. Mag het iets meer zijn? De visitatie mag daar ook naar polsen. Met de invoering van de nieuwe beoordelingsschaal (red: categorie slecht) zal dit eenvoudiger worden, omdat de categorie «voor verbetering vatbaar» beter uit de verf zal komen. Het betekent dan «je bent niet slecht bezig, maar je kan op dit vlak nog stappen vooruit zetten».'

Worden er niet te veel verschillende aspecten van de werking van de SMH gevisiteerd?

'Het is best veel', geeft **van Bortel** toe. 'Sommigen willen nog meer aspecten onder de loep nemen, maar dat is niet haalbaar op twee dagen.' **Raes:** 'Het is een spanningsveld. Sommige directeurs willen nog een derde visitatiedag om dieper in te gaan op aspecten

die te weinig aan bod komen. Twee dagen moeten volstaan om een beeld te krijgen. Uiteraard kan de analyse nog bijgestuurd worden. Dat is zo voorzien.' 'Ook is het', aldus **van Bortel**, 'een goede zaak dat in de nieuwe visitatieronde interne controle en organisatiebeheersing niet meer apart worden beoordeeld, maar pas aan bod komen als er iets mis is met de prestaties.'

Een vaak terugkerende kritiek van SHM's is dat het lijkt alsof er vooral op procedures beoordeeld wordt.

'Als je terugblijkt op de eerste visitatieronde zou dit soms het geval kunnen zijn', antwoordt **van Bortel**. 'Procedures zijn een middel om een doel te bereiken. Maar in de tweede ronde zal er op de eerste plaats veel meer naar die doelen worden gekeken. Pas als de doelen niet bereikt worden, zullen de visitatoren kijken naar de gebruikte procedures. Vergeet niet dat procedures voor kennisborging zorgen. Zonder procedures zal een SHM geen goed rapport krijgen. Competenties zijn een ander middel om een doel te bereiken. Vaak zijn die inderdaad belangrijker dan procedures.'

Wordt er genoeg samengewerkt in de sector?

'Nee', reageert **van Bortel** fel. 'Er zou veel meer samengewerkt kunnen worden en veel meer geleerd kunnen worden van elkaar.' 'Er is veel overleg op provinciaal niveau', aldus **Raes**. 'Maar dat betekent niet dat er ook operationeel wordt samengewerkt. Daar zijn nog een aantal mogelijkheden. De schaalgrootte is niet bepalend voor het goed of minder goed functioneren van een SHM. Kleine SHM's hebben operationeel soms beperkte mogelijkheden. Samenwerking heeft in zo'n gevallen zeker zijn voordelen. Een samenwerkingsmethodiek is er nu nog te weinig.' 'De visitatierapporten bevatten heel veel materiaal om een argumentatie op te ►

VRAGEN AAN

'SHM's zouden meer kunnen samenwerken en veel meer kunnen leren van elkaar'

TEKST: SVEN VAN ELST, STAFMEDEWERKER VVH

FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

bouwen waarom die «1.000-woningengrens» eigenlijk niet echt zinvol is», aldus **van Bortel**. 'Heel veel kleinere SHM's leveren hele goede prestaties.'

Soms konden SHM's zich niet vinden in het oordeel van de visitatie. Soms was er de indruk dat in een gelijkaardige situatie een ander oordeel werd geveld.

'In welke mate dit correct is, valt moeilijk te beoordelen', reageert **Raes**. 'Voor de tweede visitatieronde is in elk geval afgesproken dat de rapporten van de eerste tien SHM's die dit najaar zullen gevisiteerd worden, even in de mouw gehouden zullen worden om ze eerst, met alle visitatoren samen, te bespreken. Zo kan afgecheckt worden in welke situatie je een bepaalde score geeft.' 'De Visitatieraad is steeds meer gaan kijken naar de onderlinge ijkning', verduidelijkt **van Bortel**. 'De visitaties zijn ook een leerproces geweest voor de visitatoren', voegt **Raes** toe. 'Ik vind het heel belangrijk dat de Visitatieraad aanspreekbaar is voor SHM's. Dat is ook zo ingebouwd in de procedure. Daarnaast is er ook het systeem dat de visitatoren met elkaar meeleezen bij de opmaak van de visitatieverslagen.'

'Bij de tweede visitatieronde zal slechts één van de drie visitatoren dezelfde zijn als bij de eerste visitatieronde. Dat verzekert enerzijds de continuïteit, maar het zorgt er anderzijds ook voor dat er twee mensen met een frisse blik naar de SHM zullen kijken. Door dit alles gaat de visitatie de verschillen in beoordeling - als die er al zouden zijn - uitvlakken.'

Een vaak gehoorde kritiek is dat visitatoren hun eigen stempel drukken op een visitatie.

'We zijn hiervan op de hoogte', antwoordt **van Bortel**. 'Maar dit is inherent aan de methode die we hebben gekozen. We weten dat dit een aandachtspunt is. In sommige gevallen hebben we rapporten aangepast, omdat SHM's er ons op wezen dat vergelijkbare

situaties soms anders beoordeeld werden.' 'Je zal dit nooit volledig kunnen uitsluiten', voegt **Raes** toe. 'Zoals gezegd hebben we nu voldoende instrumenten om de visitaties zo objectief mogelijk te laten verlopen. De huidige visitatoren zullen ook opnieuw moeten solliciteren. VVH zal betrokken worden bij de selectieprocedure.'

De visitatie focust sterk op de data die beschikbaar zijn over de SHM's. Achter al die data zit een verhaal. Wordt daar ook naar gekeken?

'Sommige directeurs vonden dat er te weinig tijd was voor gesprek', aldus **van Bortel**. 'Het is zeker geen instrument dat alles omvat. Sommige SHM's willen graag zoveel mogelijk meegeven aan de visitatoren. Ik zie echter geen link met een betere prestatie.' 'Het is misschien een misvatting dat visitatoren gediend zijn met een berg materiaal', aldus **Raes**. 'Dat is niet het geval. Als er bijkomende informatie wordt opgevraagd, is dat omdat dit nodig is om het oordeel te kunnen «wegen». Veel papier produceren, leidt niet per definitie naar een goede beoordeling.'

Heel wat mensen zijn met sociaal wonen bezig (Wonen Vlaanderen, Afdeling Toezicht, Visitatie, de VMSW,...). Is het duidelijk afgelijnd wie wát doet?

Raes: 'In de voorbereiding van de tweede ronde heb ik al verschillende gesprekken gehad om te bepalen wie wát wanneer doet. Het moet voor een SHM duidelijk zijn wat ze moet doen. Het zal nog moeten blijken of dit zal lukken. Hetzelfde geldt ook voor de tools. Om een goede visitatie te kunnen doen, is het van groot belang dat de prestatiedatabank op punt staat en correct is. Dat ga ik ook bespreken met de VMSW. Op die manier proberen we een aantal ergernissen die het visitatieproces doorkruisen aan te pakken. In de tweede ronde zal blijken dat er al heel wat leergeld betaald is. Directeurs zullen ook be-

ter weten wat hen te wachten staat. Dat alles is positief. VVH heeft zeker ook een rol te spelen door de verzuchtingen en ergernissen van de SHM's te blijven communiceren naar de Visitatieraad.'

Hoe zal de ondersteuning door Wonen Vlaanderen in de tweede visitatieronde verlopen?

'Ondersteuning is gegarandeerd, aldus **Raes**. 'Maar de ondersteuning zal met een grotere terughoudendheid zijn dan in de eerste ronde. Er zal ook met een soort van managementsamenvatting gewerkt worden.'

Hoe zien jullie de volgende visitatiecyclus?

Raes: 'Hoopvol (lacht). 'We zijn beter gewaardend dan in de eerste ronde. We verwachten dat de gesprekken met de directeurs in de tweede ronde op een andere manier zullen plaatsvinden. Nu is duidelijk wat er verwacht wordt. De visitatiecommissie zal van een aantal ergernissen en misverstanden werk maken. Na elke individuele visitatie zal er ook heel snel een evaluatie volgen. Mochten er dan bepaalde misverstanden zijn, dan kan er heel snel op de bal gespeeld worden.'

Hebben jullie nog tips?

Tom Raes: 'Niet bang zijn (lacht) en gefundeerd mondig zijn. ■

Studiedag brandveiligheid in bestaande sociale woningen



Op donderdag 8 juni 2017 organiseert het Technisch Forum 2.0 van VVH in samenwerking met het WTCB en Brandweer Antwerpen een studiedag over brandveiligheid in bestaande woningen. De studiedag richt zich op technische medewerkers van sociale huisvestingsmaatschappijen. Er zal worden ingegaan op de wettelijke normen en verplichtingen waaraan een sociale huurwoning moet voldoen en er zullen concrete en praktische tips gegeven worden over manieren waarop de brandveiligheid in - soms oudere - sociale woningen kan verbeterd worden. Meer hierover in het volgend nummer van Fundamenten. ■

Sven Van Elst, stafmedewerker VVH



Healthy Apartment Concept



Bouwen aan energiezuinige en gezonde woningen



www.renson.be

VERMINDERING VAN SANCTIE IS MOGELIJK OP BASIS VAN HET GRONDRECHT OP WONEN

Kan een rechter sancties verminderen als de sociale huurder in de fout gaat?

Een sociale verhuurder kan een financiële sanctie opleggen wanneer de huurder zijn verplichtingen niet naleeft. Zo kan de reële huurprijs tot de basis-huurprijs worden opgetrokken wanneer de huurder nalaat om de elementen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs tijdig mee te delen. Ook is er onder meer de mogelijkheid om achterstallige sommen met 10% te verhogen bij laattijdige betaling van de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg. In de praktijk bestaat discussie over de vraag of een rechter de omvang van deze sancties kan verminderen.

TEKST: DIEDERIK VERMEIR, ONDERZOEKER AAN HET STEUNPUNT WONEN EN DE RECHTSFACULTEIT VAN DE UNIVERSITEIT ANTWERPEN

Voor juristen is daarbij van belang of de Vlaamse overheid alle aspecten van de sociale huur eenzijdig heeft vastgelegd in de regelgeving. Want de bevoegdheid van de rechter om toezicht uit te oefenen op sancties hangt samen met de mogelijkheid voor de huurder en de verhuurder om onderlinge afspraken te maken op basis van een contract. Met zijn arrest van 9 september 2016 bracht het Hof van Cassatie meer duidelijkheid.

Waarover gaat het?

De aanleiding voor de uitspraak van het Hof was een conflict over een verhoging met 10% van de onbetaalde som bij huurachterstallen. In eerste aanleg en in graad van beroep keurden de rechters deze verhoging af. Zij kwamen tot deze conclusie omdat de sanctie een onredelijk «strafbeding» zou zijn. Dit is een contractuele bepaling waarmee iemand zich verbindt om een vergoeding te betalen wanneer hij zijn contractuele verplichtingen niet nakomt. De wet bepaalt echter ook dat de rechter controle kan uitoefenen: wanneer de overeengekomen sanctie onredelijk is, dan kan de rechter de omvang ervan verminderen. De verhuurder stapte vervolgens naar het Hof van Cassatie. Hij wees er op dat de wettelijke



regeling omtrent het strafbeding alleen van toepassing is bij sancties die werden opgenomen in een contract. Voor sancties die door de overheid werden ingevoerd – via een decreet of een besluit van de Vlaamse overheid – gelden de regels over het strafbeding niet. Het gevolg is dat de rechter in dit laatste geval ook niet bevoegd is om de sanctie te verminderen.

Conclusie van het Hof van Cassatie?

De vraag waar het Hof een uitspraak over moest doen, was bijgevolg of het in deze zaak gaat om een sanctie die voortvloeit uit een contract of uit de door de overheid opgelegde regelgeving. De verhoging bij huurachterstallen is een maatregel die de verhuurder kan nemen op basis van artikel 11 van de typehuurovereenkomst (contract). Tegelijkertijd verplicht het Kaderbesluit Sociale Huur om de typehuurovereenkomst te

gebruiken (regelgeving). Bij zijn beoordeling wees het Hof op deze verplichting. Ook haalde de cassatierechter aan dat uitzonderingen slechts mogelijk zijn in de gevallen die de bevoegde minister bepaalt. Uit beide elementen concludeerde het Hof van Cassatie dat de sanctie voortvloeit uit het Kaderbesluit Sociale huur en niet uit de sociale huurovereenkomst. De rechter besloot vervolgens dat de regels omtrent het strafbeding niet van toepassing zijn binnen de sociale huur.

Betekenis en relevantie van de uitspraak

De uitspraak van het Hof van Cassatie is op twee vlakken betekenisvol. In de eerste plaats is nu duidelijk dat een sanctie die voorzien is door de regelgeving of de typehuurovereenkomst door de rechter niet als een strafbeding kan worden beschouwd en verminderd. Vanuit een juridisch oogpunt blijkt daarnaast

dat de rechtsverhouding tussen de sociale huurder en verhuurder slechts in beperkte mate een contractueel karakter heeft, want ook die aspecten die worden vastgesteld in de typehuurovereenkomst, vloeien volgens het Hof voort uit de regelgeving. Hieruit besluiten dat geen enkel rechterlijk toezicht meer mogelijk is of dat er geen ruimte meer bestaat voor contractuele afspraken, zou een brug te ver gaan. De mogelijkheid om onderling bijkomende afspraken te maken in de huurovereenkomst wijzigt niet, dit uiteraard op voorwaarde dat de inhoud ervan niet in strijd is met de regelgeving, waaronder de bepalingen van de typehuurovereenkomst. Daarnaast zal de verhuurder rekening moeten houden met zijn opdracht van algemeen belang. De toepassing van financiële sancties is in zekere mate namelijk afhankelijk van de beoordeling door de sociale verhuurder. Zo stelt de reglementering bijvoorbeeld dat een

verhoging van de huurprijs kan worden opgelegd tot maximaal de basishuurprijs. Vanuit de maatschappelijke opdracht van de verhuurder is daarbij moeilijk te verantwoorden dat steeds een automatische toepassing van de zwaarste sanctie zou worden gemaakt. De verhuurder zal eerder een belangenafweging moeten maken, waarbij onder meer ook de zwakke positie van de huurder van tel is. Voor beslissingen van de verhuurder die raken aan het grondrecht op wonen van de sociale huurder kan de rechter op zijn beurt toezicht houden op de gemaakte afweging. In het kader daarvan kan hij nagaan of de opgelegde sanctie niet disproportioneel is. Eventueel kan hij ook de omvang van de sanctie verminderen op basis van het recht op wonen. Op die manier is er voor de huurder nog steeds een onafhankelijke controle op de redelijkheid van de sanctie mogelijk. Maar de stap naar de rechter is wel niet evident. ■

‘Een rechter kan de omvang van de sanctie verminderen op basis van het recht op wonen’

Traditioneel formaat WF

Eco-brick WF 6,5

Eco-brick®: het verschil zit hem niet alleen in zijn slanke lijn.

Eco-brick is minder breed, zo kunt u tot 3,5 cm meer isoleren en dat is super energiebesparend.

- + u wint aan uitstraling, want de Eco-brick is nu verkrijgbaar in diverse nieuwe kleuren uit het aanbod gevelstenen van Terca en Desimpel.
- + u wint aan woonruimte, want de steen neemt binnenin de woning minder plaats in.
- + de lichtere steen maakt een energiezuiniger transport mogelijk, én dat is goed voor 't milieu.
- + u wint ruimte als u verbouwt en aan de buitenzijde wil na-isoleren.

Meer info? Vraag uw brochure aan via info@wienerberger.be www.wienerberger.be

Over opportuniteiten gesproken!

De Week van de Ondernemers

24
27
april

Kom ideeën delen en creëer zo nieuwe businessopportuniteiten

Innovatieve businessmodellen zijn steeds vaker de start van een mooie groeispart. Laat u inspireren door de ervaringen van Infrac en ontdek hoe u dit dagdagelijks kunt aanpakken.

Schrijf u in voor deze en andere inspirerende lezingen op ing.be/ondernemers

ING 