

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 29 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2017

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



ROOTS "Dankbaarheid en nederigheid, dat heb ik geleerd aan de
Antwerpse sociale blokken van 't Kiel" *Axl Peleman, Vlaamse zanger en bassist*



Fons Kockx, voorzitter VVH.

INTRO

Show us the money: overschot van fonds beheersvergoeding moet terugstromen naar sector

In 2006 hervormde de operatie Beter Bestuurlijk Beleid onze sector ingrijpend. Aan de jarenlange 'voogdij' van de VHM over de SHM's - vanaf dan de VMSW - kwam een einde. Maar het duurt blijkbaar even tot de regelgeving en de praktische organisatie van het sociaal woonbeleid aangepast geraken aan deze 'nieuwe' rolverdeling. De recente strubbelingen met het nieuwe procedurebesluit illustreren dit.

Toch ebt beetje bij beetje de vroegere 'voogdij' van de VHM weg. Erkenningen, procedures, ontwerprichtlijnen, beheersaspecten,... allemaal zijn ze intussen verankerd in Vlaamse regelgeving. Vaak gestuurd door organen samengesteld uit verschillende woonactoren.

Een laatste restant dat ons dagelijks helaas nog bruut herinnert aan 'de tijd van toen' is de be-

heersvergoeding. Want hier heeft de operatie Beter Bestuurlijk Beleid blijkbaar geen afbouwscenario voorzien. Nog altijd betalen we rechtstreeks onze eigen administratie. Sinds een aantal jaren wel met een wettelijke basis.

Om de stromen van de beheersvergoeding op te volgen is het Overlegplatform Sociaal Wonen opgericht met onze directeur Björn Mallants als voorzitter. Tijdens het recente Overlegplatform konden we vaststellen dat een overschot werd gerealiseerd. Vorig jaar kwam er dus meer geld binnen in het fonds voor de beheersvergoeding dan de VMSW er uit kon halen.

Voor VVH is de conclusie simpel. Het overschot moet pro rata herverdeeld worden onder de SHM's op basis van hun effectieve bijdragen.

LECTORI SALUTEM

U merkt, waarde lezer, dat deze editie enigszins bescheiden in omvang is en u trouwens later dan gewoonlijk bereikt. Het één omwille van een teruggetrokken bijdrage, het ander omwille van de ziekte van een cruciale medewerker. We vertrouwen er echter op dat u in deze zomerse editie nog menig item naar uw gading vindt.

DE REDACTIE

Colofon

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

Werken mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthyssen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Patrick Vercruyssen, Stefaan Van Rossum, Katrijn Vanherck, Yasmine Driesmans, Anne-Marie Dupont, Anja Schoeters.

Redactiecomité: Björn Mallants, Els Matthyssen, Erik Thora, Patrick Vercruyssen

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthyssen

Fotografie: Els Matthyssen (p.1-8, 22-23), Nieuw Dak (p.3, 16), Dijledal (p.10), Elisabeth Verwaest/Woonhaven (p.12), Patrick Vercruyssen (p.3, 14), DE ARK (p.15)

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

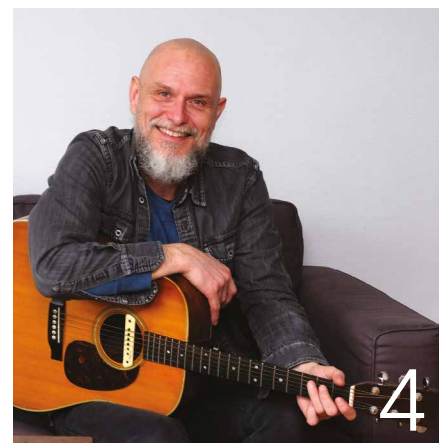
Redactie: fundamenten@vvh.be

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

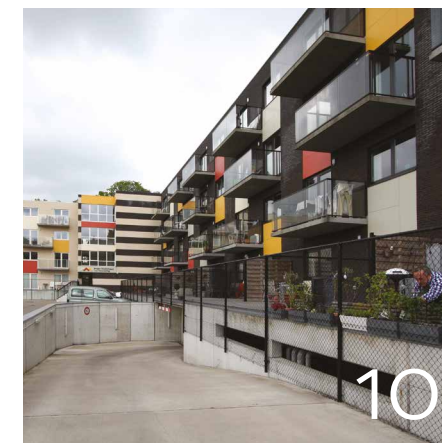


4 ROOTS

Axl Peleman, Vlaamse zanger en bassist groeide op in het Antwerpse Kiel. "Multi-cultureel samenleven is de «shit» van een ander slikken. Het klinkt misschien wat hard, maar mensen moeten beseffen dat als jij niet tolerant bent, iemand anders dat ook niet zal zijn."

18 WERKGEVER

PC 339: Onderhandelingsruimte en einde patstelling in zicht?



10 ACTUEEL

Advies van de Raad van State noopt tot ingrijpende aanpassingen net voor het zomerreces. Nieuw procedurebesluit na bochtig parcours dan toch van start.

20 NIEUWE DIRECTEURS

Yasmine Driesmans van de Geelse Huisvesting en Anne-Marie Dupont van ABC stellen zich voor.



16 VIJF VRAGEN over omgevingsvergunningen

De omgevingsvergunning verenigt en vervangt de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning. De integratie heeft in de eerste plaats betrekking op de procedures.

22 VVH

Terugblik algemene vergadering VVH. Studiedag financiering op 31 augustus.

En verder ...

- 09 MAO - Evenwaardig door ervaring: niet voor de overheid
- 14 VLEM - Algemene vergadering en highlights 2016

BIOGRAFIE

Axl Peleman (46) is een Vlaamse zanger en bassist.

Hij speelde bij Ashbury Faith, Camden, Angelico, The Paranoiacs en De Kreuners.

Hij was te gast in diverse praatprogramma's op televisie zoals Aan Tafel, Zomer 2007 en de quiz De tabel van Mendeljev.

In 2007 schreef hij zijn eerste album in zijn moedertaal, het Antwerps, getiteld "Dagget Wet" (gouden plaat). In 2009 volgde "In 't Gezicht". In 2011 kwam "Volksliedes" uit, een boek met een cd met bijna vergeten Antwerpse volksliedjes.

In 2012 was Peleman het gezicht voor de campagne van Broederlijk Delen.

AXL PELEMAN (46) IS EEN VLAAMSE ZANGER EN BASSIST

“Ik zen 'kik ier gebore, ik zen ier oepgegroeid, sings da 'k oep straat mocht spele, emmen al die mense mij ier geboeid”

Axl Peleman groeide op in het Antwerpse Kiel. Ook al klinkt wat hij zegt bijzonder straf, “Mij mogen ze uitstrooien op d'Abdijstraat van 't Kiel”, mij lijken het geen loze woorden. Uit alles wat hij tijdens het interview voor Fundamenten zegt en doet, merk je een gedreven, sociaal, geëngageerd en sympathiek man met een hart voor zijn omgeving en de mensen van de sociale woonwijk van het Antwerpse Kiel.

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Ik ontmoet Axl in een brasserie op 't Kiel, de sociale woonwijk ten zuiden van Antwerpen. Zijn grootouders woonden daar in de groene tegelblokken, sociale woningen van de Goede Woning (red. nu Woonhaven Antwerpen). Peleman: 'Omdat mijn moeder heel vaak bij haar ma was, ons «bobonne», was ik meer op 't Kiel dan in Pulderbos, een dorp in de Antwerpse Kempen waar ik met mijn ouders woonde. De blokken van 't Kiel waren mijn «echte thuis». Ook al ging ik naar school in Oostmalle, elke woensdagnamiddag stond

ik te popelen om naar 't Kiel te komen. Er ging geen weekend voorbij of ik zat daar bij mijn vrienden. Opgroeien aan de blokken vond ik «tof».

Wat zijn je mooiste herinneringen?

'Wat ik nooit zal vergeten, zijn de gaanderijen van de sociale woonblokken', vertelt Peleman enthousiast. 'In de zomer zaten de burens daar gezellig in hun strandstoeltjes. Ik kreeg dan van iedereen «snoepkes». Dat vond ik fantastisch. Al gebeurde het ook wel eens dat ik niet kon slapen door een overdosis aan suiker (lacht). Die gaanderijen,... dat gaf een verbondenheid met de burens.'

'Al mijn vrienden woonden in de sociale woonblokken. We zaten de hele dag buiten en kwamen zelfs niet naar binnen om te eten. Ik herinner me nog goed dat ons «bobonne» mijn eten naar beneden gooide (lacht), boterhammen in een zilverpapiertje.'

'We waren wel geen doetjes. Zo bouwden we kampen op de garageboxen, maar het strafste dat ik mij herinner was dat we ooit de kelder van onze woonblok onder water hebben gezet. We hadden een bootje gevonden dat we wilden laten varen. En, bij gebrek aan een meertje in de buurt,... Ons plezier was uiteraard van kort duur.' (lacht)

Kom je nog op 't Kiel?

'Intussen woon ik al twintig jaar in Hoboken, op vijf km van mijn «roots». Maar ik kom nog dagelijks op 't Kiel. Ik heb mijn opnamestudio ▶

Axl Peleman, sociale woonblok Antwerpen Kiel.

in de Abdijstraat, de winkelstraat van 't Kiel. Daar is trouwens mijn liefde voor de muziek ontstaan. Bij ons thuis stond er nooit muziek op. Maar als ik bij «bobonne» was en voor haar naar de kiekenpoelier in de Abdijstraat moest, dan passeerde ik een platenwinkel waar er mensen met de vreemdste kapsels binnen en buiten gingen (red. punkers). Als jongetje van vijf durfde ik uiteraard niet naar binnen te gaan. Maar telkens als de deur even open ging, hoorde ik een stukje muziek en hoorde ik Engelse liedjes. Soms was dat Elvis Costello, soms de Clash. Ik heb heel lang in het Engels gezongen en heb meer dan tien jaar door Amerika getoerd. Omdat ik het reizen beu was, ben ik in het Nederlands beginnen zingen en daarna in mijn eigen taal: het Kiels.' Axl legt mij uit dat hij geen Antwerps zingt maar «Kiels». Hoe zuidelijker in Antwerpen, zoals op 't Kiel, hoe nasaler het Antwerps klinkt. Hoe noordelijker, hoe meer keelklanken je hoort. Axl wil het demonstrenen en neemt me mee naar zijn opnamestudio, niet ver van de brasserie waar het interview plaatsvindt.

t Kiel is een kleurdoos

We zetten het interview verder in zijn opnamestudio, maar eerst zingt hij een liedje dat hij schreef over het Kiel: «'t Kiel is een kleurdoes». Google "Kiel Peleman" en geniet mee. Peleman: 'Het is een eenvoudig liedje met slechts twee akkoorden dat ik speelde als slaapliedje voor mijn zontje. Hoewel het niet geschreven is om uit te brengen, hebben we het later toch opgenomen omdat mijn manager het een mooi liedje vond. De tekst is ontstaan vanuit de vraag of de generatie van mijn zoon (15) nog wel ziet of zijn

'Probeer dingen van elkaar te verdragen. Zeker als je zo dicht op elkaar woont'

vriendjes blank of zwart zijn. Op een middag was mijn zontje met zijn vriendjes in de tuin aan het voetballen toen ik hem vroeg: "Thor, welke kleur heeft den Che eigenlijk?" Che is een Kongolese jongen. Hij is zo zwart als de chocolade die ik net gegeten heb. Waarop mijn zoon mij verbaasd aankijkt en zegt: "Zie je dat dan niet papa? Welke kleur Che heeft? Rood natuurlijk." Che had een rode T-shirt aan. (lacht). Mijn zoon is duidelijk van een generatie die los door de huidskleur heen ziet. Of zijn vrienden zwart, bruin of wit zijn, dat ziet hij niet meer.'

Geldt dat ook voor jou?

'Ik heb nooit problemen gehad met het multiculturele, zelfs integendeel. Ik heb een zeer gemengde vriendenkring. De meeste van mijn «maten» zijn Marokkanen. Wij groeiden samen op, gingen samen uit en we zijn vrienden gebleven. Ook de twee mannen waarmee ik intensief samenwerk, zijn Marokkanen. Ze zijn van de derde generatie intussen.'

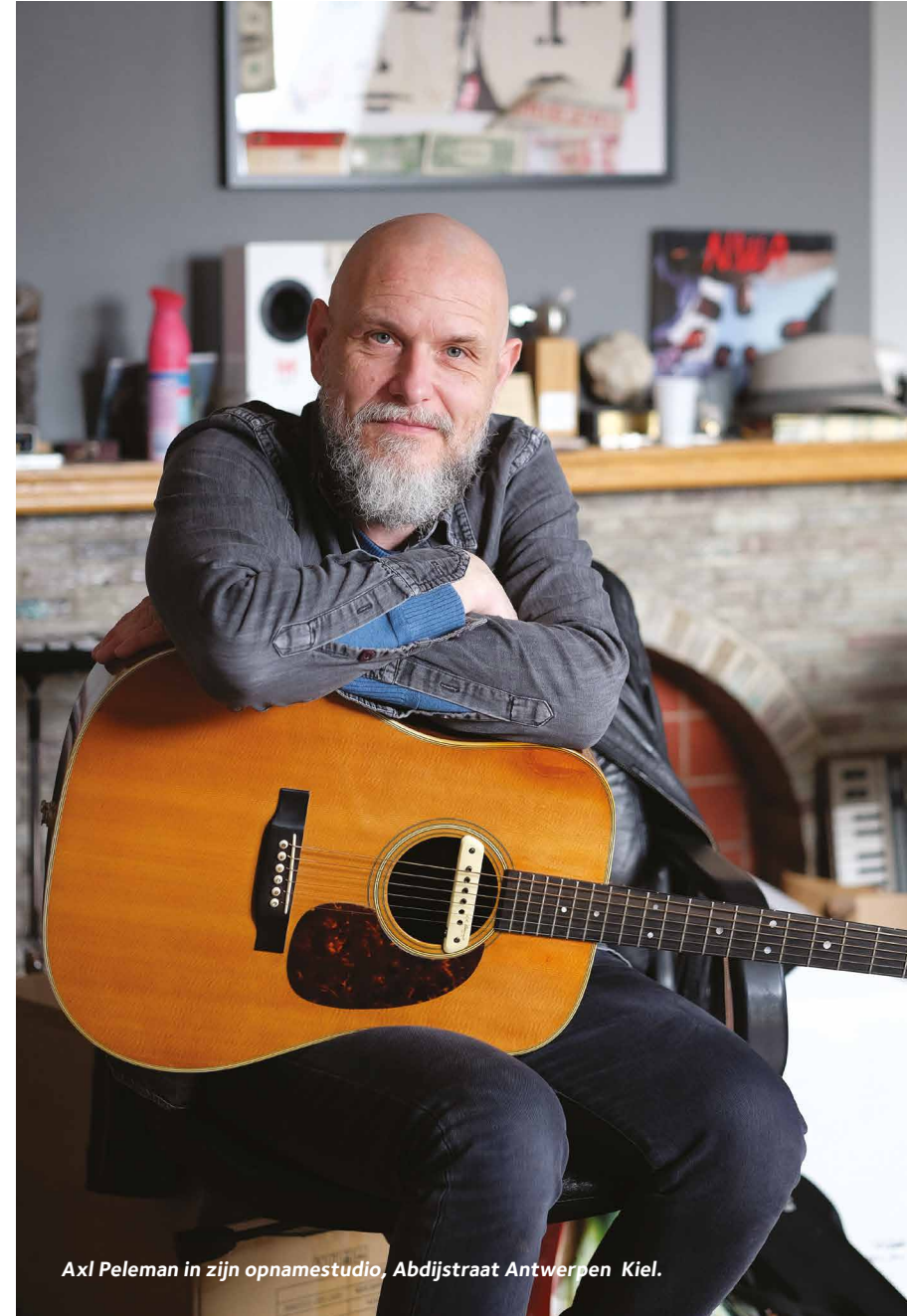
Vind je dat de wijk waar je opgroeide veranderd is tegenover vroeger?

'Ik heb het hier enorm zien veranderen. Maar niet in slechte zin. Ook al is de bevolking volledig «vermarokkaanst» ik vind dat het Kiel zelfs veiliger geworden is. De essentie van goed samenleven is dat mensen elkaar kennen en dat ze communiceren. In een buurt met zoveel verschillende culturen, gera-

ken mensen sneller verzuurd. Als je elkaar persoonlijk kent, dan verdraag je veel meer van mekaar. En daar ligt de sleutel. Wat ook wonderwel werkt, is je allochtone burenspreken in «hun» taal. Ook al ken je maar een paar woorden zoals "sjoekran" (dank u) of "Salaam, Essalamoe Alaikoem" (goeiedag), dankzij een paar vriendelijke woorden in hun moedertaal, krijg je vaak een enorm respect terug. Dat opent deuren.'

Merk je ook moslimextremisme?

'Ik zie inderdaad dat er de laatste jaren meer en meer jongens zijn die in hun pubertijd extreem moslim worden. Dat hebben mijn vrienden niet gehad. Ook al gaan ze op vrijdag naar de moskee, ze zijn niet extreem. Uit sympathie voor hun geloof, ga ik soms ook mee.' Axl staat recht, demonstreert en vertelt verder. 'Je staat zoals rugbyspelers voorover gebogen met je handen op je knieën en buigt dan door je knieën. In tijden van lumbago is dat geen goed idee. Ik hou ervan onze en hun tradities te delen. Als wij Kerstmis vieren, dan gaat er een stuk kalkoen naar mijn vrienden en als 't bij hen Suikerfeest is, dan ligt onze tafel thuis vol zoete spullen of – nu doen ze dat niet meer omdat ze weten dat mijn vrouw daarvan gruwelt – er stopt een auto voor onze deur, het kofferdeksel gaat open en ze geven mij een dood schaap met de boodschap «van uw maten». Een schaap met kop en al (lacht).'



Axl Peleman in zijn opnamestudio, Abdijstraat Antwerpen Kiel.

Heb je een tip om beter samen te leven?

'Multiculturaliteit is niet één keer per jaar Marokkaanse koekjes eten of een Vietnamese loempia bestellen op de vreemdelingenmarkt. Multicultureel samenleven is de «shit» van een ander slikken. Het klinkt misschien wat hard, maar mensen moeten beseffen dat als jij niet tolerant bent, iemand anders dat ook niet zal zijn. Een concreet voorbeeld: ik vind dat mijn Marokkaanse vrienden niet moeten «zeiken» als er een poster van een halfblote vrouw in de apotheek hangt als reclame voor een middelje tegen cellulitis. Langs de andere kant moeten wij ook tolerant zijn tijdens het Suikerfeest. Als de moslims dan 's nacht lawaai maken op straat, steek dan oordopjes in en klaar. Probeer dingen van elkaar te verdragen. Zeker als je zo dicht op elkaar woont.'

Van 't Kiel naar het Koninklijk Paleis

Voor Peleman is thuis de plek waar hij zich op z'n gemak voelt. Het is stevast een gezellige boel bij de zanger en zijn gezin, al heeft ook hij wel eens nood aan rust. Dan trek hij zich terug in zijn «gitaarkot». 'Mijn afgebakend plekje van twee op twee meter is verboden terrein voor mijn huisgenoten. Daar hangen al mijn mooie gitaren, mijn vinylplaten,... al mijn spullen liggen daar en daar voel ik mij op mijn gemak. Maar de ideeën voor mijn muziek ontstaan in mijn slaapkamer. Ik lig dan op mijn rug op mijn bed dat netjes is opgemaakt. Ik heb mijn koptelefoon op en kijk naar het plafond. Dan komen de ideeën. De effectieve uitwerking doe ik daarna in mijn opnamestudio.'

Waar droom je nog van?

'Op professioneel vlak heb ik alles al gedaan – en doe ik alles – waar ik ooit van droomde. Maar mocht ik er financieel zo goed voorzitten dat ik vier jaar lang niet meer behoefde te werken, dan ging ik geschiedenis studeren. Omdat ik begin jaren '90 continu op tournee ►

'Als je elkaar persoonlijk kent, dan verdraag je veel meer van mekaar. Daar ligt de sleutel'

was, heb ik nooit verder gestudeerd. Waarom geschiedenis? Vanuit mijn respect voor het verleden en de kans die je krijgt om lessen te trekken voor de toekomst heeft geschiedenis mij altijd geboeid.'

Waar ben je het meeste fier op in je leven?

'Ook al ben ik van eenvoudige afkomst, ik kan mijn vrouw en mijn kind onderhouden als een «prins en een prinsesje». Dat ik kan leven van mijn muziek – mijn jongensdroom – is fantastisch. Ook al heb ik mezelf kapot gewerkt, ik heb het nooit aangevoeld als «werken». Werchter, Pukkelpop, een optreden met de Kreuners in het Antwerpse Sportpaleis met 20.000 fans,... dat alles vervalst in het niets

tegenover de dankbaarheid die ik dagelijks voel. Ik doe mijn werk graag en ben blij dat ik «mag» werken.'

Wat heeft het leven jou geleerd?

'Mijn grootvader zei altijd "je bent geboren op 't Kiel, je bent geboren als een rat (red. Kielenars worden Kielse ratten genoemd), je zal sterven als een rat en in tussentijd ga je je gedragen als een rat." Dat gevoel van nederigheid, dat heb ik altijd gehad. Ik ben ooit ontvangen op het Koninklijk Paleis en ik dacht toen "ik hoor hier niet thuis, ik ben van 't Kiel". Ik merk dat vooral aan collega's die uit Leuven, Brussel of Gent komen. Die gedragen zich anders. Als wij samen iets gaan eten

ben ik altijd de enige van de ploeg die naar de keuken gaat om tegen de kok te zeggen "dankjewel voor het lekkere eten." Dat is iets wat ik aan de blokken geleerd heb, omdat ik het met minder moest stellen. Wees dankbaar voor wat je krijgt. Als ik zie hoe verwend onze kinderen vandaag zijn... Dat is een wezenlijk verschil. Dat respect voor de dingen en de mensen, dat kennen zij niet meer.

Ook al loop ik rond met een lederen vest en dure schoenen "ik ben van 't straat, ik blijf van 't straat en ik zal altijd van 't straat blijven". Mijn hart ligt hier. Mij moeten ze begraven onder de stenen van de Abdijstraat. Dat meen ik echt.' ■



'Wat ook wonderwel werkt, is je allochtone buren toespreken in «hun» taal'

Axl Peleman, sociale woonblok Antwerpen Kiel.

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

MAO – Evenwaardig door ervaring: niet voor de overheid

MAO

U heeft misschien gehoord van de farce waarbij de collega's die leningen verstrekken plotsklaps aan de deur de FSMA – de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ⁽¹⁾ – gestelde voorwaarden dienden te voldoen.

Aangezien men bij de VMSW oorspronkelijk van mening was dat de sector daar niet onder viel – wat de VMSW al wel eens vaker ongegrond doet – werd er pas te elfder ure in gang geschoten: cursussen moesten gevolgd en examens afgelegd. Wie niet slaagde, mocht niet langer leningen verstrekken.

Eigenaardig genoeg werd al wie over een universitair diploma beschikte, vrijgesteld van die proeven. Klaarblijkelijk is een licentiaat/master Slavische Talen dankzij zijn diploma een financieel specialist. Nazdrovje, zou ik zo zeggen!

Alle anderen dienden de hele wetgeving inzake leningverstrekking en verzekeringen onder de knie te krijgen. Enigszins nutteloos als men weet dat het in de praktijk gaat om het volgens een strak patroon verstrekken van steeds hetzelfde product dat per definitie in

het voordeel van de 'klant' werkt, los van commerciële overwegingen.

Ook wel vreemd dat men moet gaan blokken en proeven afleggen om te mogen doen wat men zijn hele loopbaan al probleemloos gedaan heeft.

Als klap op de vuurpijl kwam de instructie dat bestuurders van vennootschappen die leningen verstrekten, minstens over een diploma middelbaar onderwijs moesten beschikken. Daarmee greep de FSMA feitelijk in in de samenstelling van de raden van bestuur van de huisvestingsmaatschappijen.

Waarschijnlijk zal een dergelijke onderrichting zin hebben in het financiële wereldje – ook al moeten we vaststellen dat de bankencrisis alleszins niet ontstaan is door een gebrek aan diploma's – maar in de huisvestingssector kan men zich afvragen in hoeverre het beleid enkel gevoerd kan worden door gediplomeerden. In theorie is de kans dan ook vrij groot dat bijvoorbeeld huurderscoöperatieven ofwel geen leningen meer mogen verstrekken ofwel bestuurders moeten bedanken voor bewezen diensten. Met welk nut?

Het heeft er natuurlijk mee te maken dat de federale regelgever niet heeft stilgestaan bij de effecten voor de sociale leningverstrekkers. Verdienen zij gelet op hun maatschappelijke opdracht geen aparte regeling? Te veel werk, allicht.

En er is het gegeven dat de overheid het hoe langer hoe minder nodig vindt om overgangsmaatregelen te treffen. Vindt men het te moeilijk? Is het te technisch en moet men energie steken in het fatsoenlijk afwikkelen van andermans beleid en wil men dat niet opbrengen? Wie zal het zeggen? Alleszins wordt het schering en inslag. ■



⁽¹⁾ In het drietalige België heeft deze federale dienst gekozen voor een letterwoord dat verwijst naar het Engelse Financial Services and Markets Authority.

ADVIES RAAD VAN STATE NOOPT TOT INGRIJPENDE AANPASSING

Nieuw procedurebesluit na bochtig parcours dan toch van start

De afgelopen jaren werden we net voor de zomervakantie verblijd met een karrenvracht wetgeving die op de laatste bijeenkomst van de Vlaamse Regering nog behandeld moesten worden. Belangrijke dossiers voor sociaal wonen maakten deel uit van deze 'eindsprint'.

Vorig jaar rond deze periode maakten bijvoorbeeld het overdrachtenbesluit, het decreet 'proefomgeving', het decreet 'taalkennis' en de gekoppelde wijziging aan het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) deel uit van deze eindsprint. Hierin zaten een aantal belangrijke accenten uit het Vlaams regeerakkoord 2014-2019 vervat.

Eindsprint met weinig dossiers sociaal wonen

Dit jaar zijn de dossiers die een grote invloed hebben op sociaal wonen eerder beperkt. Het accent voor wonen ligt nu op het 'huurdecreet', de uitvoering van de regionalisering van de woninghuur als gevolg van de zesde staatshervorming. Voor sociaal wonen gaat het hoofdzakelijk over uitvoeringsbesluiten waar de discussie binnen de regering en het overleg met de sector reeds hebben plaatsgevonden. De definitieve goedkeuring van de aanpassingen aan het KSH in het kader van de taalkennis bijvoorbeeld, of het besluit over de 'fusiesteun' voor SHM's dat al uitgebreid besproken werd en geadviseerd door de Vlaamse Woonraad.

Raad van State kritisch over procedurebesluit

Ook de definitieve goedkeuring van het procedurebesluit – met wel een zeer grote impact op de werking van onze sector – had een formaliteit moeten zijn. Na een traject van twee jaar met zeer uitgebreide consultatie van de actoren en een eerste uitgebreide bespreking binnen de regering leek niets een vlotte afhandeling in de weg te staan. Tot het advies van de Raad van State roet in het eten strooide. De Raad van State heeft op zich weinig bedenkingen bij (proportionele) voorwaarden die de Vlaamse regering koppelt aan overheidsfinanciering, zoals het hanteren van een procedure, ontwerprichtlijnen, de simulatietabel,... Wel stelt de Raad van State zeer duidelijk dat dit moet gebeuren op het niveau van de Vlaamse Regering zelf. Resultaat: zowel de beslissingen over de voorwaarden als het effectief uitwerken van de voorwaarden kan niet zomaar gedelegeerd worden. Concreet kan het delegeren van een beslissing naar een ander orgaan enkel indien dit expliciet decretaal wordt voorzien. Het delegeren van de voorwaarden die gekoppeld worden aan financiering kan sowieso niet. Dus moet dit door de Vlaamse Regering zelf gebeuren. Ook merkt de Raad van State op dat voorzichtig moet omgesprongen worden met het toekennen van beslissingsbevoegdheid aan andere actoren – in dit geval de gemeenten – ►

Structureel overleg met de sector nodig

St.-Maartensdal Blok 4, Dijledal Leuven.

als voorwaarde tot overheidsfinanciering. VVH had al afgedwongen dat dit beperkt bleef tot de meerjarenplanning. Ook dit kan enkel in het kader van het Bindend Sociaal Objectief (BSO).

Procedurebesluit wordt aangepast

De bemerkingen van de Raad van State zorgden ervoor dat het principieel goedgekeurde procedurebesluit ingrijpend aangepast moest worden. Voor de Beoordelingscommissie – die al meer dan drie jaar onder deze vorm werkt – vormt art. 33 van de Vlaamse Wooncode een voldoende basis voor noodzakelijke veranderingen. Ter verduidelijking: de kwaliteitskamer zal zonder een decretaale basis niet kunnen opgericht worden. Daardoor zal een van de belangrijke wijzigingen in de procedure (nog) niet kunnen doorgaan. De kwaliteitskamer was namelijk opgericht om tegen negatieve adviezen een beroepsmogelijkheid los van de VMSW te organiseren. Maar ook om aanpassingen aan de ontwerprichtlijnen mogelijk te maken. Dit vormde toch wel een sluitstuk in het principieel goedgekeurde 'procedurebesluit'.

De ontwerprichtlijnen, simulatietabel,... zijn zoals gezegd volgens de Raad van State niet disproportioneel in functie van overheidsfinanciering. Zij moeten evenwel door de Vlaamse Regering uitgevaardigd worden. Omdat de procedure zélf ook in een BVR (Besluit Vlaamse Regering) is ondergebracht, is dit niet onlogisch. Een gelijkaardige opmerking leidde er trouwens toe dat van het MB Beheeraspecten (Ministerieel Besluit) een BVR Beheeraspecten gemaakt werd.

De VMSW heeft – uitgezonderd het 'gewoonterecht' – geen enkele rol te spelen in de ontwerprichtlijnen, tenzij als adviserende administratie

De vroegere 'voogdij' van de VHM blijft de olifant in de kamer

Zowel op het vlak van de beheeraspecten als op het vlak van de procedures botst dat allemaal op een 'jarenlange' gewoonte, namelijk de sturende rol van de vroegere VHM op deze en vele andere niveaus. Tot 2006 bepaalde de VHM dat vanuit haar 'voogdij'. Ze organiseerde ook zelf het toezicht daarop. De operatie Beter Bestuurlijk Beleid vormde de VHM om tot de VMSW en bedeelde die met een vooral ondersteunende rol. Toezicht werd een aparte entiteit en een prestatiebeoordelingssysteem werd ontwikkeld. De SHM's werden als autonome entiteiten 'geresponsabiliseerd' als bevoorrechte partners van het sociaal woonbeleid. Veel van de ope-

De vroegere 'voogdij' van de VHM blijft de olifant in de kamer

rationele werking moest dan ook via Vlaamse regelgeving geregeld worden. En dat ging niet altijd even vlot. Dat gold bijvoorbeeld ook voor de beheersvergoeding en de erkenning als SHM. En nu ook voor het procedurebesluit.

De oplossing die intussen gevonden werd, is eerder het gevolg van de vroegere rol van de VHM dan een moderne invulling van de rolverdeling binnen sociaal wonen. Concreet zal de Vlaamse Regering de ontwerprichtlijnen en de simulatietabel bekrachtigen die de VMSW op haar Raad van Bestuur zal goedkeuren.

Structureel overleg met de sector nodig

Dit is een werkwijze die voor VVH één keer maar dan nooit meer kan gevolgd worden. De VMSW heeft – uitgezonderd het 'gewoonterecht' – geen enkele rol te spelen in de ontwerprichtlijnen, tenzij als adviserende administratie.

Nog gekker werd het dat de Raad van Bestuur van de VMSW dit zou goedkeuren zonder overleg met de sector. Het zijn de SHM's die weten wat de zin en onzin is van de ontwerprichtlijnen als ze in de praktijk zullen toegepast worden. Het zijn de SHM's die van architecten, ingenieurs, aannemers uit de praktijk terugkoppeling krijgen over de richtlijnen. Het zijn de SHM's die op basis van de simulatietabel keuzes zullen moeten maken.

VVH heeft dan ook geëist dat voor de goedkeuring door de VMSW op 4 juli nog een uitgebreide terugkoppeling met de sector plaatsvond. Hier werd nog zeer veel concrete input gegeven en een aantal pertinente wijzigingen aangebracht, vooral dan op vlak van de simulatietabel.

Constructieve dialoog beste garantie voor werkbare regelgeving

In dit dossier is duidelijk gebleken dat constructieve dialoog met medewerkers uit het veld de enige manier is om dergelijke oefening vorm te geven. Ontwerprichtlijnen uit-

werken zonder dat de input gevraagd wordt van de SHM's die ze moeten toepassen, heeft weinig kans op succes. Wel hebben we gekozen om dit dossier 'enfin' te laten landen, en te remediëren indien nodig. Na twee jaar voorbereiding en speculatie mag dat ook wel. We mogen ook niet vergeten dat er positieve elementen aan het nieuwe procedurebesluit

zijn. Definitieve ontwerpen moeten bijvoorbeeld niet meer geadviseerd worden, de ontwerprichtlijnen zijn veel beperkter en praktischer, beroepsmogelijkheden worden buiten de VMSW voorzien, zonnepanelen kunnen gefinancierd worden,...

Laten we er nu snel mee aan de slag gaan om nieuwe woningen te bouwen en het bestaand

patrimonium te verbeteren. Onze huurders en kandidaat-huurders zullen er beter van worden. En dat is uiteindelijk waar we het voor doen. ■

Björn Mallants, directeur VVH



Sociale huurders, Moretusstraat in Hoboken, Woonhaven Antwerpen.



Daniël Vanpoucke, voorzitter VLEM en Bert Cox, secretaris VLEM.

Algemene vergadering



Op dinsdag 6 juni kwamen de leden van VLEM bijeen op de algemene vergadering in Sint-Niklaas. Na de verwelcoming door voorzitter Daniël Vanpoucke werd het jaarverslag over het werkjaar 2016 voorgesteld aan de vergadering.

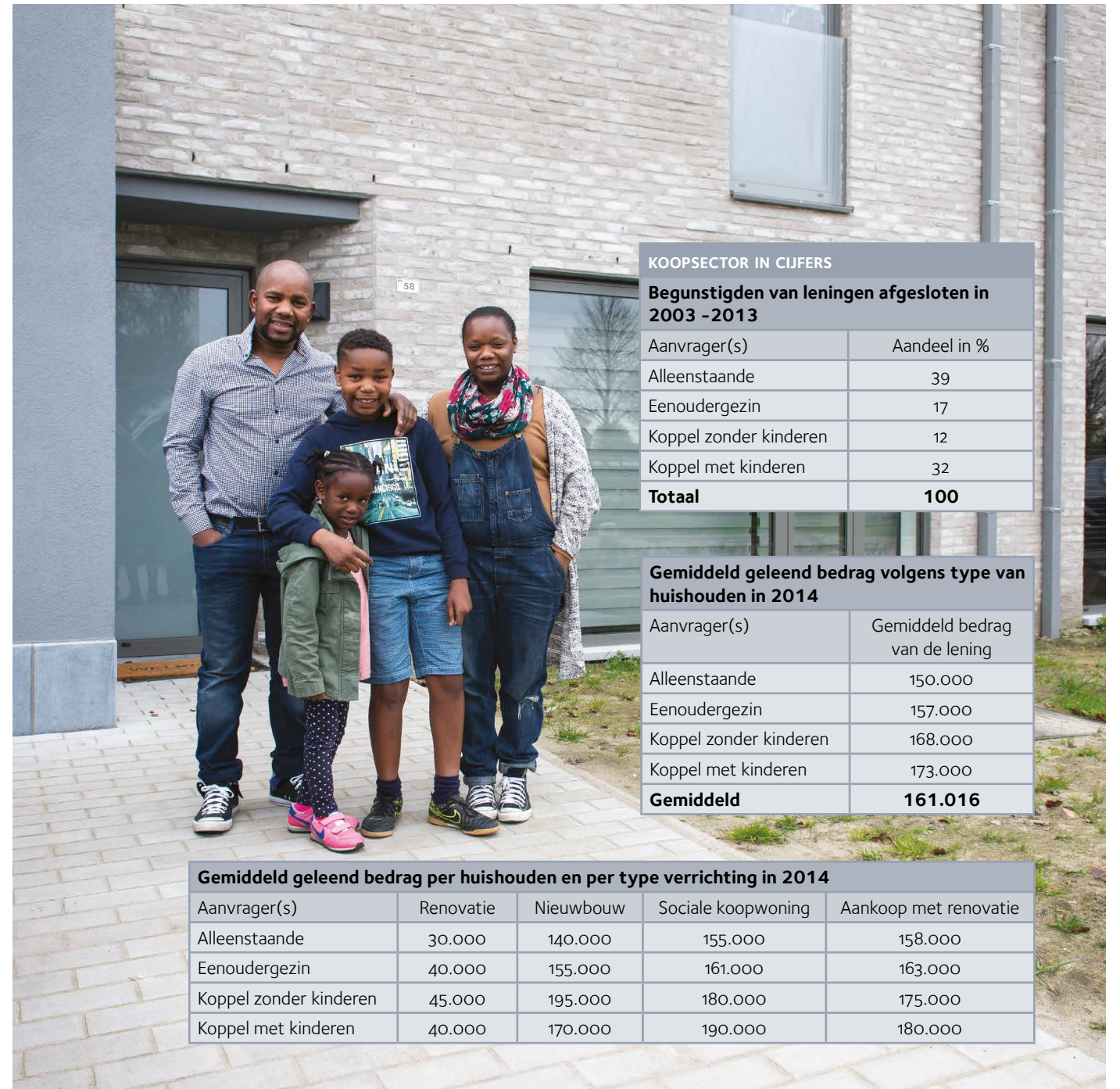
TEKST: PATRICK VERCRUYSE, DIRECTEUR WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE

FOTO'S: PATRICK VERCRUYSE (P.14), DE ARK (P.15)

Enkele highlights uit het jaarverslag:

- In 2016 werden in het Vlaams Gewest 752 koopwoningen opgeleverd en vond de aanbesteding plaats voor de bouw van 906 koopwoningen. Er werden 2373 woonleningen afgesloten voor een totaal bedrag van € 374.309.379. Het nieuwe overdrachtenbesluit brengt enkele fundamentele wijzigingen met zich mee.
- Welke subsidies werden afgeschaft voor de sociale koopwoningen?
 - Subsidie verwerving gronden;
 - Subsidies infrastructuur (wegen, openbare verlichting, hoofdleiding water, omgevingswerken);
 - Subsidies bouwwerken (onder bepaalde voorwaarden).
- Voor gemengde projecten met ten hoogste 20 % koopwoningen, blijven subsidies bestaan.

De aanwezigen keurden het jaarverslag en de jaarrekening van 2016 en de begroting voor 2017 goed met eenparigheid van stemmen. Vervolgens werd de verlenging van de mandaten in de raad van bestuur van Bert Cox, Tom Bridts en Patrick Vercruyse goedgekeurd voor een nieuwe termijn van drie jaar. In het informatieve gedeelte van de vergadering gaf Kristof Heylen, onderzoeksexpert aan het HIVA (Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving), een toelichting bij het rapport «Bijzondere sociale leningen: hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?» Hij presenteerde ook de essentie uit de recente studie van Frank Vastmans (onderzoeker aan de faculteit Economics and Business van de KU Leuven) over de regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde.



Koopwoningen DE ARK, Dokter Govaertsplantsoen (Baarle-Hertog).

KOOPSECTOR IN CIJFERS

Begunstigden van leningen afgesloten in 2003 -2013

Aanvrager(s)	Aandeel in %
Alleenstaande	39
Eenoudergezin	17
Koppel zonder kinderen	12
Koppel met kinderen	32
Totaal	100

Gemiddeld geleend bedrag volgens type van huishouden in 2014

Aanvrager(s)	Gemiddeld bedrag van de lening
Alleenstaande	150.000
Eenoudergezin	157.000
Koppel zonder kinderen	168.000
Koppel met kinderen	173.000
Gemiddeld	161.016

Gemiddeld geleend bedrag per huishouden en per type verrichting in 2014

Aanvrager(s)	Renovatie	Nieuwbouw	Sociale koopwoning	Aankoop met renovatie
Alleenstaande	30.000	140.000	155.000	158.000
Eenoudergezin	40.000	155.000	161.000	163.000
Koppel zonder kinderen	45.000	195.000	180.000	175.000
Koppel met kinderen	40.000	170.000	190.000	180.000

OMGEVINGSVERGUNNING VERENIGT & VERVANGT STEDENBOUWKUNDIGE EN MILIEUVERGUNNING

Vijf vragen over omgevingsvergunningen

1 Wat is een omgevingsvergunning?

Een omgevingsvergunning is een schriftelijke toelating voor een vergunningsplichtig project. Afhankelijk van het project moeten volgende vergunningen aangevraagd worden:

- een vergunning ruimtelijke ordening (stedenbouwkundige handelingen en verkaveling van gronden)
- en/of een milieuvergunning (exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten). De omgevingsvergunning verenigt en vervangt de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning. Ook voor het verkavelen van gronden moet voortaan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De integratie heeft in de eerste plaats betrekking op de procedures. De bepaling van welke projecten vergunningsplichtig zijn, wordt niet gewijzigd. Ook de aspecten waarop een aanvraag beoordeeld moet worden (stedenbouwkundige voorschriften,

goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare risico's of hinder voor de mens en het milieu) veranderen niet.

2 Waarom de omgevingsvergunning? Hoe verloopt de procedure?

In het verleden werden soms stedenbouwkundige vergunningen verleend, terwijl de bijhorende milieuvergunning werd geweigerd. Of omgekeerd. Dit kon leiden tot tijdverlies en inhoudelijke discussies. De aanvragen voor vergunningsplichtige projecten die zowel stedenbouwkundige handelingen als een exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten inhouden

- worden verplicht samen ingediend;
- worden indien vereist aan één openbaar onderzoek onderworpen;
- worden in één adviesronde behandeld;
- resulteren in één beslissing bij één en dezelfde overheid.

Aanvragen voor vergunningsplichtige projecten met uitsluitend stedenbouwkundige handelingen of uitsluitend de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten zullen ook de geïntegreerde procedure doorlopen. Nieuw is dat de omgevingsvergunning voor de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten een permanent karakter krijgt. Hierdoor verdwijnt het twintigjaarlijks "hervergunningssysteem" van het Milieuvergunningsdecreet. Milieuvergunningen die voor 20 jaar werden verleend, kunnen onder bepaalde voorwaarden via een summier mededelingsprocedure naar een omgevingsvergunning van onbepaalde duur omgezet worden. Wordt niet aan de voorwaarden voldaan, dan moet de gewone procedure gevolgd worden.

3 Wat met meldingen?

Naast de vergunningplicht blijft de meldingsplicht bestaan voor louter meldingsplichtige projecten (bijvoorbeeld klasse 3 stookinstallaties of in bepaalde gevallen: de oprichting van bijgebouwen aangebouwd aan de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning). Ook hier is er een integratie.

- Omvat een project meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen én een meldingsplichtige exploitatie, dan moet de melding beide aspecten bevatten.
- Omvat een project zowel vergunningsplichtige als meldingsplichtige elementen, dan geldt de vergunningsplicht en niet de meldingsplicht.

De bevoegde overheid zal nagaan of de gemelde handelingen of exploitatie meldingsplichtig is of niet verboden is bij of krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. Ook kan de overheid in de meldingsakte voorwaarden - met inbegrip van bijzondere milieuvorwaarden - opleggen.

4 Zal de vergunningverlening langer duren?

Het decreet van 25 april 2014 en het uitvoeringsbesluit stroomlijnen de procedures tot twee: de gewone en de vereenvoudigde procedure. Bij de gewone procedure is de aanvraag bij de behandeling in eerste aanleg altijd onderworpen aan een openbaar onderzoek. De beslissingstermijn bedraagt in eerste aanleg:

- **105 dagen** als er geen advies van de omgevingsvergunningscommissie vereist is,
- **120 dagen** als er wél een advies van de omgevingsvergunningscommissie vereist is.

Deze termijnen worden van rechtswege met **60 dagen** verlengd:

- ingeval van de toepassing van een administratieve lus;
- als de wijziging van de aanvraag heeft geleid tot een tweede openbaar onderzoek;
- als de aanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad moet beslissen.

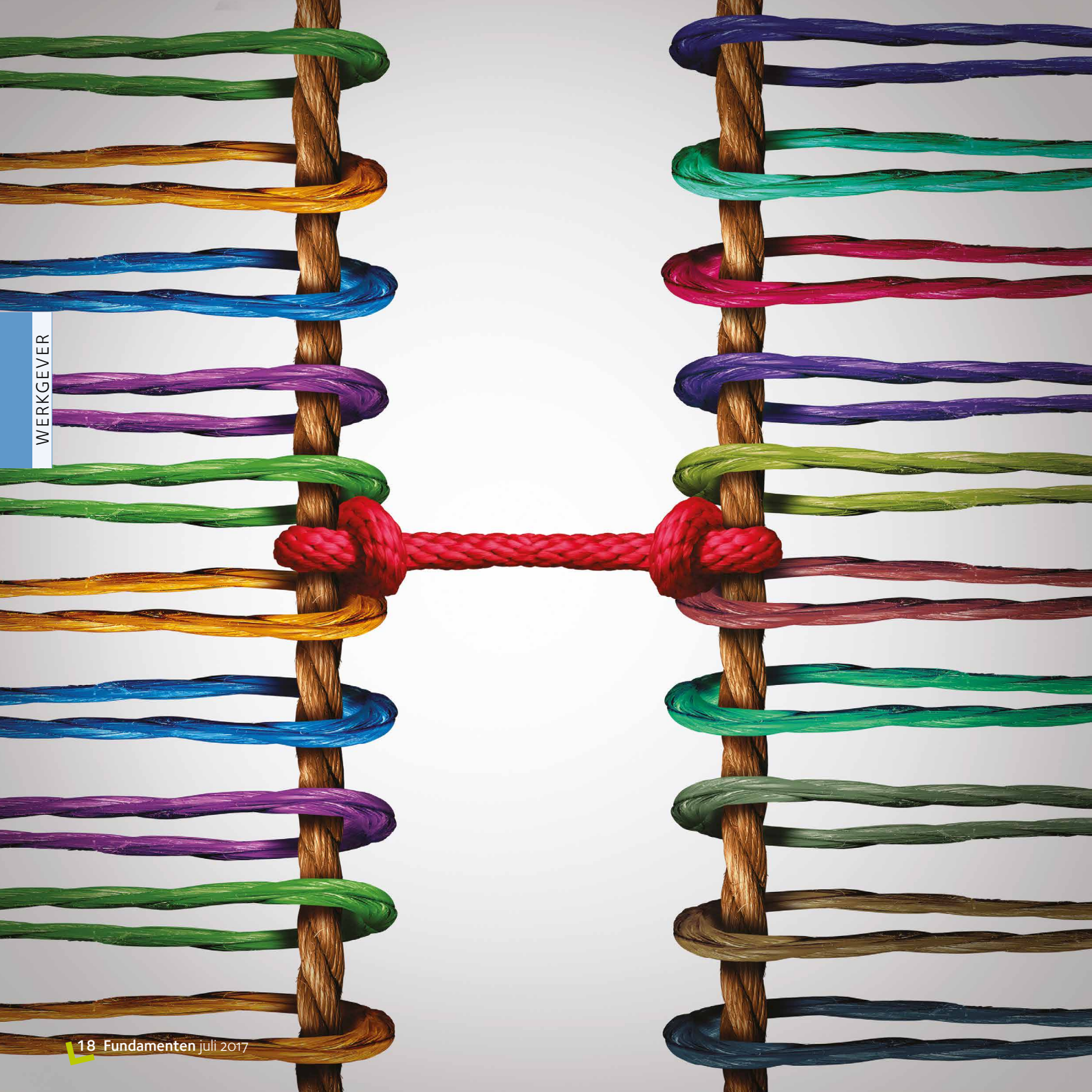
Bij de vereenvoudigde procedure is de aanvraag nooit onderworpen aan een openbaar onderzoek en komt de omgevingsvergunningscommissie niet tussen. De beslissingstermijn bedraagt in eerste aanleg **60 dagen**, zonder mogelijkheid tot verlenging.

5 Wie levert de vergunning af?

De beslissingsbevoegdheid kan liggen bij het college van burgemeester en schepenen, de deputatie of de Vlaamse Regering. Om te bepalen wie bevoegd is, moet eerst gekeken worden naar de lijsten met de Vlaamse en provinciale projecten. Staat het project daar niet op, dan moet gekeken worden naar de indelingslijsten (milieuaspecten). Staat het project ook niet op deze lijsten, dan is het college van burgemeester en schepenen bevoegd voor het behandelen van de vergunningsaanvraag. Uitzonderingen zijn aanvragen voor projecten op het grondgebied van twee of meer gemeenten (bevoegdheid deputatie) of twee of meer provincies (bevoegdheid Vlaamse Regering). In de meeste gevallen zal het college van burgemeester en schepenen bevoegd zijn voor het behandelen van aanvragen voor sociale woningbouw. ■

Stefaan Van Rossum en Katrijn Vanherck, departement omgeving - afdeling Beleidsontwikkeling en Juridische Ondersteuning

Nieuwbouwproject in Genk-Sledderlo, SHM Nieuw Dak.



SYNDICALE AFVAARDIGING ZOU BETER NAAR 30 WERKNEMERS OPGETROKKEN WORDEN

PC 339: onderhandelingsruimte en einde patstelling in zicht?

Wat voorafging

In 2011 werd het paritair comité "PC 339" opgericht. Vakbonden en werkgeversorganisaties waren akkoord om het paritair comité onmiddellijk op te splitsen in subcomités. Maar op de eerste bijeenkomst wilden de vakbonden eerst op federaal niveau een gemeenschappelijke sokkel uitwerken vooraleer er sprake kon zijn van paritaire subcomités. Deze gemeenschappelijke sokkel die aanvankelijk uit zeven onderwerpen bestond, werd na talloze onderhandelingen gereduceerd tot twee: een CAO over het minimumloon en het indexeringsmechanisme enerzijds, en een CAO over de syndicale afvaardiging anderzijds. Maar deze laatste zeer concrete CAO werd door de sector afgeketst.

Syndicale afvaardiging vanaf 25 werknemers nog niet aanvaard

Uiteindelijk is men gekomen tot een voorstel van CAO over het statuut van de syndicale afgevaardigden waarin staat dat een syndicale afvaardiging kan opgericht worden vanaf 25 werknemers. De uitvoeringsmodaliteiten zullen bepaald worden in CAO's die afgesloten worden in de paritaire subcomités. De paritaire subcomités zullen onmiddellijk opgericht worden wanneer deze CAO goedgekeurd wordt. Tot op heden is er nog steeds geen akkoord over een syndicale afvaardiging vanaf 25 werknemers.

Belang van een sectorspecifiek PC


PC 339 is opgericht op vraag van VVH. Al hoeven door de huidige impasse geen CAO's

afgesloten te worden, en kan iedereen blijven doen wat hij wil, toch is het een gemiste kans. Een PC kan namelijk bij ernstige conflicten een bemiddelende rol spelen. Ook kan binnen een sectorspecifieke PC een algemeen personeelskader op sectorniveau uitgewerkt worden. Er zou ook duidelijkheid kunnen komen over o.a. de indexering en over het statuut van de directeur. Ook dienen meer en meer bepalingen op sectorniveau in CAO's geactiveerd te worden zoals bijvoorbeeld de harmonisering arbeiders-bedienden en CAO 127 bis voor landingsbanen. En de sociale vrede? Al lijkt het weinig realistisch dat er stakingen zullen uitbreken bij sociale huisvestingsmaatschappijen, een paritair comité voor onze sector zou een bemiddelende rol kunnen spelen, mochten er bijvoorbeeld conflicten zijn bij fusiebesprekingen.

Bestaat het risico op afschaffing van PC 339?

In de geest van het regeerakkoord bestaat het risico dat het niet-functioneren wordt aangegrepen om het PC 339 op te heffen om daarmee een afslanking van het aantal PC's te realiseren. Daarom zal de Minister van Werk ook niet zélf het initiatief nemen voor een splitsing. Mocht PC 339 verdwijnen, dan zou onze sector ondergebracht kunnen worden bij een PC waar reeds een CAO voor bestaat – vaak algemeen bindend verklaard over een syndicale delegatie. Als mogelijkheden worden in deze context PC 200 en PC 329 uit de socioculturele sector vernoemd. Mocht dit gebeuren, dan loopt de sector de kans mis om mee aan het stuur te zitten.

Hoe uit de impasse geraken?

VVH kijkt momenteel of er onderhandelingsruimte is en zal een voorstel uitwerken. Momenteel tellen 13 leden meer dan 25 medewerkers. VVH wil daarom de Syndicale afvaardiging vanaf 25 werknemers optrekken naar 30 werknemers als onderhandelingsmarge voor de volgende onderhandelingsgesprekken. Eens het Vlaamse subcomité geactiveerd zal worden, dienen er 14 vertegenwoordigers aangeduid te worden (7 effectieve en 7 plaatsvervangers), en zal de werkgroep opnieuw samengesteld zijn. 

Elke Verstrepen, juridisch stafmedewerker VVH

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

Nieuwe directeurs stellen zich voor

DIRECTEURS

Yasmine Driesmans
Geelse Huisvesting
Vanaf 15.06.2017



Passies: Reizen, koken voor vrienden, films maken van reizen en feestjes, geocachen en genieten van de kleine leuke dingen in het leven.

Opleiding: Master in de Sociaal-Economische Geografie, Master in Overheidsmanagement en Bestuurskunde.

Carrière: Ik werkte 27 jaar voor het stadsbestuur van Geel. Ik startte als Milieumambtenaar, werd directeur van de Technische dienst, was twee jaar waarnemend secretaris en sinds 2010 werkte ik als sectormanager van grondgebonden zaken.

Toekomstplannen i.v.m. sociale huisvesting: De Geelse Huisvesting leiden en ondersteunen in het realiseren van haar missie. Ondanks de gewijzigde en moeilijke financiële omstandigheden wil ik ons kwalitatief huisvestingsaanbod uitbreiden. Mijn doel: samen met een enthousiast en professioneel team een efficiënte en gezonde maatschappij worden waar het aangenaam werken is.

Mijn favoriete informatiebronnen: Informatieve en kwalitatieve websites, de experts in mijn team, mijn bestaand en nog verder uit te bouwen netwerk.

Verwachtingen van VVH: Een vereniging die ondersteuning biedt via informatie en doorstroming. Een vereniging die de belangen verdedigt en de problemen van SHM's aankaart bij de hogere overheden en de minister.

Anne-Marie Dupont
ABC
Vanaf 01.06.2017



Passies: Ultralopen en roeien

Opleiding: Licentiaat Landmeetkunde

Carrière: Ik was negen jaar directeur bij de sociale huisvestingsmaatschappij Het Lindenhof, drie jaar woonbeleidscoördinator bij de Stad Brugge en zes jaar procesmanager bij Van Roey Vastgoed.

Toekomstplannen i.v.m. sociale huisvesting: Groeien als maatschappij, passie en ambitie uitstralen.

Mijn favoriete informatiebronnen: Google.

Verwachtingen van VVH: Kritische benadering van beleidsplannen met een pragmatische blik op regelgeving en een proactieve aanpak.

Anja Schoeters werkte tien jaar als directeur bij de sociale huisvestingsmaatschappij Gezellige Woningen in Bornem. In januari dit jaar maakte ze de overstap naar Volkswoningbouw Herent waar ze vanaf 1 augustus als directeur de fakkel overneemt van Denise Demessemaekers.



Bespaar op energie, niet op comfort en design

deceuninck

Volledig raam U_w tot **0,65** W/m^2K

glasvezel schuim staaldraad

www.deceuninck.be

Zendow#neo Standaard/Premium Ramen & deuren

LINKTRUSION by deceuninck

innovation ecology design

Building a sustainable home

Healthy Apartment Concept **RENSON**
Creating healthy spaces

Bouwen aan energiezuinige en gezonde woningen

De continue toevoer van **verse lucht** en de gecontroleerde afvoer van vervuilde lucht zorgt voor een **goede luchtkwaliteit**

Optimaliseer de gezondheid en comfort van bewoners

Buitenzonwering in combinatie met ventilatieve koeling (of nightcooling) garandeert steeds aangename temperaturen

www.renson.be

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

Traditioneel formaat WF

Eco-brick WF 6,5

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

Wienerberger



VVH

Algemene Vergadering VVH



Op 25 april organiseerde VVH in Grobbendonk haar jaarlijkse algemene vergadering. 59 leden waren aanwezig of vertegenwoordigd. Tijdens het besloten gedeelte gaf Björn Mallants toelichting bij de activiteiten van 2016. Als externe sprekers waren te gast: Sien Winters, onderzoeksleider bij HIVA Onderzoeksgroep Sociaal en Economisch Beleid en Maatschappelijke Integratie van de KULeuven, en Diederik Vermeir, onderzoeker bij UA. Zij gaven meer toelichting bij het onderzoek «Grondige evaluatie Kaderbesluit Sociale huur».

Sien Winters en Diederik Vermeir.



Op 31 augustus organiseert VVH een Studiedag over financiering. Meer informatie volgt.



Bij Housing Europe, de Europese koepelorganisatie van sociale huisvesters, werd onze directeur verkozen tot ondervoorzitter (Vice-Chair) van de werkgroep economie, financiering en lokale markten (Economics, Finance, Internal Market). **F**



Björn Mallants, directeur VVH.

Tekst & Foto's: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH.

Over opportuniteiten gesproken!

Bent u klaar voor de digitale revolutie van uw stad of gemeente?

Ontdek Joyn Urban en verbind de verschillende spelers in uw stad of gemeente!

Met Joyn hebben uw lokale handelaars al een digitaal getrouwheids-programma waarmee ze klanten kunnen belonen. Joyn Urban is de tegenhanger voor steden en gemeenten. Dit digitaal platform brengt alle activiteiten in uw stad of gemeente samen. Met Joyn Urban kunt u niet alleen communiceren met inwoners, maar ook hun loyaliteit belonen met tal van voordelen.

Geïnteresseerd? Neem contact op met uw ING Relationship Manager op ing.be/contactbusiness

