

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 29 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2017

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



DOSSIER Versnelde toewijzingen: succesfactoren en valkuilen
"Mensen hebben recht op een tweede kans mits aangepaste woonbegeleiding"



Fons Kockx, voorzitter VVH.

INTRO

Dat andere groeipad

De druk op de onderkant van de woonmarkt neemt almaar toe. Sociaal wonen biedt voor vele gezinnen weliswaar een oplossing, maar het aanbod is te beperkt. Alle groeipaden en bindende objectieven ten spijt.

Ook merken we dat meer en meer (kandidaat-)huurders ook welzijnsnoden hebben. Het verlaten van klassieke residentiële zorgmodellen vergroot dit nog.

De oplossing lijkt simpel: een ingrijpende stijging van het aanbod. We bungelen in Europa op het vlak van sociale woningen al te lang achteraan. Meer dan 250.000 gezinnen op de private huurmarkt komen in aanmerking voor een sociale woning.

Een groter aanbod lost echter niet alle problemen op. Ook dan zullen 'checks and balances' moeten zorgen voor een evenwichtige en eerlijke verdeling van het aanbod. Ook in landen met 30% sociaal woonaanbod kent men immers wachtlijsten, is de ene nood acuter dan de andere, zorgen migratiestromen voor pieken,...

Flexibiliteit en autonomie zijn kernbegrippen om die checks en balances fijnmazig toe te passen. We besteden daar in dit nummer veel aandacht aan. Evenwicht voor huurder en verhuurder, voor lokaal en Vlaams beleid, voor welzijnsactor en -afnemer,.... Daar zijn natuurlijk garanties voor nodig, vervat in regelgeving.

Aan de andere kant zijn alle actoren vragende partij voor meer en betere sociale woningen. En daar ijveren we elke dag voor met velen. Laat ons dus zoeken naar wat ons samenbrengt en niet focussen op de paar procentjes waar we – mogelijk – een ander belang hebben. Laten we dus ook, door flexibiliteit en autonomie vorm te geven, inzetten op dat andere 'groeipad' waar we veel en snel winst kunnen boeken...

Colofon

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

Werkten mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthyssen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Patrick Vercruyssen, Stefanie Depuydt, Anne Schiettekatte, Britt Vervliet, Geraldine Serras, Hanne Mistiaen, Ronald Koopman, Bernard Hubeau en Diederik Vermeir.

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthyssen

Fotografie: Els Matthyssen (p.1-5, 8-15, 17, 22, 26-27), Vivendo (p.16, 19), Waase Landmaatschappij (p.27), Elisabeth Verwaest/Woonhaven (p.28)

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

Ann De Brabandere, vijfvoudig Belgisch judokampioen, groeide op in een sociale woonwijk in Rumst. Wanneer ze van school kwam, ging ze met haar speelkameraadjes uit de buurt ravotten in de wijk. "Eigenlijk ben ik in de sociale woonwijk beginnen vechten. Al bleef het altijd een spel."

22 ACTUEEL

Dringend nood aan een sociaal huurbesluit 2.0. waarin de beleidsaccenten van deze en volgende Vlaamse Regeringen ondergebracht kunnen worden.



8 DOSSIER VERSNELDE TOEWIJZINGEN: succesfactoren en valkuilen

Het Kaderbesluit Sociale Huur artikel 24 §2 voorziet een verplichte versnelde toewijzing (5% van alle toewijzingen) voor een aantal afgeijnde doelgroepen: daklozen, psychiatrische patiënten en jongeren onder begeleiding. Dit dossier schetst zowel de ervaringen van leden van het Gentse samenwerkingsprotocol als die van medewerkers van een twintigtal SHM's. Welke factoren verhogen de kans op slagen en wat zijn de mogelijke valkuilen?

28 VIJF VRAGEN over BTW en sociale huur

Wat u moet weten over de recente veranderingen. Lees o.a. welke verrichtingen vrijgesteld zijn van BTW en welke daar nog aan onderworpen zijn.



34 VVH

Na een intense werksessie in augustus stelt VVH concrete doelstellingen voor die de financiële betaalbaarheid garanderen voor zowel huurder als verhuurder.

En verder ...

- 21 MAO – De eerlijkheid afgestraft, de leugen beloond
- 26 VLEM – Onderzoek heroriëntatie sociale koop – In memoriam: Luc Gysen, directeur Waase Landmaatschappij
- 30 WERKGEVER – Hoe werkt een automatische loonindexering?
- 32 RECHTSTRAAK – Beëindiging sociale huurovereenkomst door ernstige tekortkoming van huurder

ANN DE BRABANDERE, VIJFVOUDIG BELGISCH JUDOKAMPIOEN – FULLTIME JUDOKA VAN 1986 – 1988

Ann De Brabandere, judoka groeide op in de sociale woonwijk Hof ten Eiken in Rumst



BIOGRAFIE

Ann De Brabandere

Studeerde Politieke & Sociale Wetenschappen

Vijfvoudig Belgisch kampioen (gewichtsklasse min 61 kilo)

Europese kampioenschappen:

1984	zilver	Open Nederlandse Kampioenschappen
1984	zilver	Internationaal toernooi Orleans
1985	brons	Europees Kampioenschap Zweden
1985	brons	Open Nederlandse Kampioenschappen
1986	goud	Open Poolse Kampioenschappen
1986	zilver	Europese Kampioenschappen Londen

Ann De Brabandere (55), vijfvoudig Belgisch judokampioen, groeide op in een sociale woonwijk in Rumst. Als ze van school kwam, ging ze met haar speelkameraadjes uit de buurt ravotten in de wijk. “Eigenlijk ben ik in de sociale woonwijk beginnen vechten. Al bleef het altijd een spel.”

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Voor het interview heb ik afgesproken in Boom, waar Ann De Brabandere woont, samen met haar man Raf. Vijfentwintig jaar geleden hebben ze deze woning, het ouderlijke huis van de moeder van Raf, volledig gerenoveerd. Het toeval wil dat dit huis ook het ouderlijke huis was van mijn moeder. Zij en de mama van Raf waren namelijk zussen. Omdat ik hier nooit eerder geweest ben, krijg ik een korte rondleiding. Daarna rijden we naar Rumst waar Ann opgroeide en waar haar ouders nog altijd wonen. 'Ik heb tot mijn 18^{de} in deze sociale woonwijk gewoond', vertelt de judoka. 'Kort voor mijn geboorte zijn mijn ouders hier met mijn broer en zus komen wonen. Ik ben de derde van vier kinderen. Mijn vader werkte bij de spoorwegen. Vooral het groen in de wijk sprak mijn ouders aan. Als kind speelden we voortdurend op de straat, bij de vijver en bij de bunker in het bos. Als we van school kwamen, dan trokken we onze speelkameraadjes aan en gingen we met onze speelkameraadjes uit de buurt ravotten in de wijk totdat we ons moeke hoorden roepen. Haar stem weerklonk door de ganse wijk: "Ann, Daan,... komen eten!!" Het was een zalige tijd.'

Wat zijn je mooiste herinneringen?

'Ik was een echte wildebras. In de wijk vond ik de perfecte uitlaatklep. We bouwden kam-

pen en klommen in bomen – iets wat mijn kinderen later enkel op vakantie hebben kunnen ervaren. Voor ons was die vrijheid van het buiten spelen dagelijkse kost. Maar soms ging het er ook hard aan toe en eigenlijk heb ik hier in de wijk leren vechten. Al was het altijd om te spelen. Er waren «strijdende kampen» en met elkaar ravotten, dat deed ik dolgraag. Je probeerde dan iemand op de grond te krijgen, zijn polsen vast te pakken en als die niet meer weg kon, dan was je gewonnen. Heerlijk was dat. De link met judo is niet ver weg hé.' (lacht).

Heb je daar je talent voor judo ontdekt?

'Oorspronkelijk dacht ik eerder aan atletiek. Toen ik 13 jaar was, kwamen er trainers van de atletiekclub naar onze wijk op zoek naar talent. En dan trainden we samen. Al kon ik goed hardlopen, ik werd niet «opgepikt». Een ander meisje uit de wijk wel. Maar ik ben blijven zoeken naar een sport – liefst een vechtsport – waarin ik kon uitblinken. In die tijd waren vechtsporten voor vrouwen geen evidente keuze. Toevallig ben ik een keer naar een judotraining en een judowedstrijd van een vriend van mijn broer gaan kijken. Dat was Raf. Na een paar trainingen was ik verkocht. Zowel voor het judo als voor Raf die later mijn coach én mijn man is geworden. Ik was toen eigenlijk nog maar 14 (lacht). Ik ben op slag met al mijn andere hobby's (piano en scouts) gestopt. Door intensief te trainen met zeer veel verschillende partners heb ik heel snel veel vooruitgang geboekt. Twee jaar later, in 1979, vocht ik mijn eerste wedstrijd en op slag was ik Belgisch kampioen.' Ann blijft er zeer bescheiden onder.

De Olympische droom

Ann is zeer blij met wat ze bereikt heeft, maar eigenlijk wilde ze meer. Haar ultieme droom was deelnemen aan de Olympische Spelen. 'Ik hield als kind alles bij wat met de Olympische Spelen te maken had. Helaas ben ik er ►

nooit geraakt (lacht hartelijk). Al was ik wel enkele jaren bij de «A-élite», een klasse waarmee je vandaag sowieso naar de Olympische spelen zou gaan. Maar judo voor vrouwen is pas in 1988 een Olympische sport geworden. Ingrid Bergmans die één jaar ouder is dan ik, is langer fulltime judoka geweest. In 1988 stond zij op de Olympische Spelen, toen nog een demonstratiesport.'

'Was Ann doorgestaan tot 1988', voegt Raf er aan toe, 'dan was ze naar Seoel gegaan want ze was geselecteerd. Maar in dat jaar is onze zoon geboren. Je moet keuzes maken hé.'

Studeren en topsport

'Ik heb gekozen voor een judocarrière én voor een leven daarna', vertelt Ann. 'Een universitair diploma (nvdr: Ann studeerde Politieke en Sociale Wetenschappen) was een absolute vereiste en dat heb ik gehaald, al ging ik niet veel naar de les. Zo ben ik ooit naar het examen van een vak geweest waar ik op dat moment de prof voor de eerste keer zag (lacht).' Op haar 19^{de} trouwde Ann met Raf. Omdat ze nog studeerde en haar man en coach een deeltijdse baan had in het onderwijs woonden ze in een gemeenschapshuis in Antwerpen waar ze met weinig geld moesten rondkomen. Raf: 'Ann studeerde nog en na haar studies wilden we twee jaar alles op het judo zetten. Als je vandaag de dag het niveau van Ann hebt, dan krijg je een loon via de overheid. Dat was toen niet het geval. Maar ondanks de moeilijke financiële situatie heeft Ann in die twee jaar topprestaties geleverd.'

In de media

Ondanks haar mooie prestaties - ze was vijf jaar lang Belgisch kampioen en behaalde goud, zilver en brons op internationale tor-

'Als we van school kwamen, trokken we onze speelkleden aan en gingen met speelkameraadjes uit de buurt ravotten in de wijk'

noeien - is Ann, in tegenstelling tot Ingrid Bergmans, veel minder bekend. Toch pikten de media haar prestatie in Londen op toen ze in 1986 zilver behaalde. Ingrid Bergmans behaalde daar toen brons.

We onderbreken het interview, een DVD gaat de DVD-speler in en tien minuten lang zijn we even terug in 1986. Sportweekend maakte bij haar terugkeer uit Londen een portret van het nieuwe judotalent Ann De Brabandere. Aan artikels uit kranten en tijdschriften die over haar verschenen geen gebrek. Haar coach heeft alles mooi gedocumenteerd en in een plakboek bijgehouden. Alle materiaal dateert van de jaren 80, het pre-internetijdperk.

In de schaduw van Ingrid Bergmans

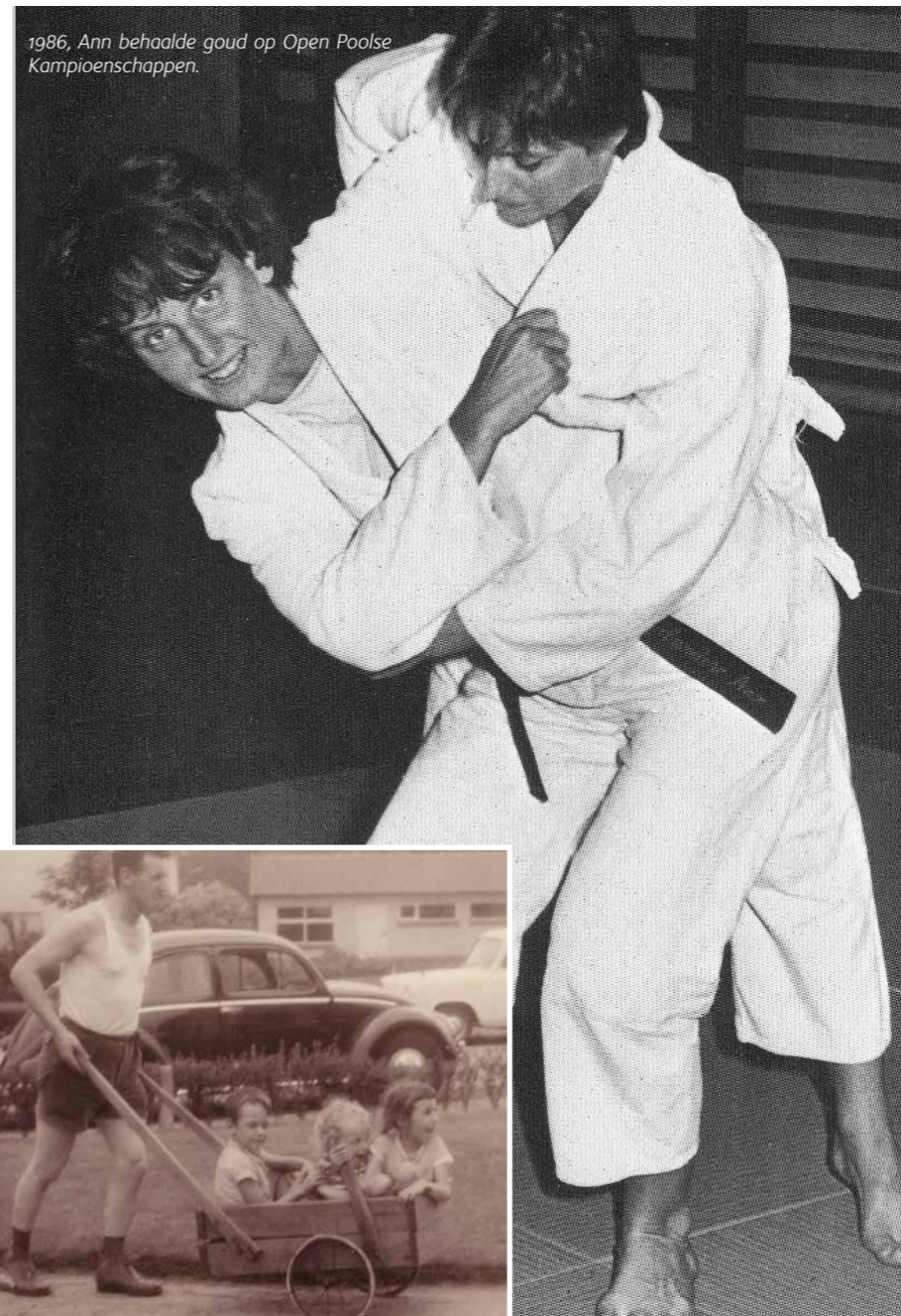
'Raf is mijn hele carrière lang mijn coach geweest en dat lag in die tijd moeilijk bij onze nationale coach Jean-Marie De Decker. Hij wou mij trainen en dat botste. En Ingrid Bergmans? Zij vocht in een andere gewichtsklasse, namelijk die van min 72 kilo. Op stages slieden we vaak samen op de kamer. Al had ze een andere status, haar succes opende ook wel deuren voor mij en voor het judo in het algemeen. We hebben nog contact via Facebook. Ingrid volgde een ander parcours dan ik. Ze stopte haar studies voor haar judocarrière. Zij is ook langer fulltime judoka geweest. Ik wilde graag kinderen en ik wilde ook mijn carrière na het judo verzekeren, vandaar mijn universitaire diploma.'

Heeft je judocarrière - waaruit veel wilskracht blijkt - je later geholpen in de zoektocht naar werk?

'Bij Siemens - mijn eerste baan - heeft dat misschien wel de doorslag gegeven. Initieel zocht ik een job in de sportwereld, bijvoorbeeld bij Bloso, maar daar waren toen geen vacatures. Eind jaren 80 waren trouwens zwarte jaren op de arbeidsmarkt. Omdat ik geen werk vond, heb ik me negen maanden bijgeschoold in informatica. Bij Siemens ben ik destijds gestart in het opleidingscentrum, maar ik werkte daarna onder andere ook als projectbeheerder. Na tien jaar ben ik overstapt naar het onderwijs. Dat alles te veel om geld draaide - budget primeerde op kwaliteit - begon me tegen te steken. Ik wilde ook meer met mensen werken. Toen de directeur van een Boomse school mij vroeg of ik wilde lesgeven in zijn school - hij was ook een judoka - heb ik geen moment getwijfeld.'

Wat kan sport betekenen voor jongeren in een sociale woonwijk?

'Judo werkt zeer pedagogisch. Vaak sturen ouders hun kind naar een judotraining om twee redenen: een timide kind leert assertiever te worden en wie te agressief is, leert met judo om die agressie te kanaliseren. In judo wordt respect enorm benadrukt: het respect voor je trainer en voor je tegenstander. Als je je tegenstander werpt, dan moet dat correct gebeuren zodat die zich geen pijn



1986, Ann behaalde goud op Open Poolse Kampioenschappen.



1967, sociale woonwijk Hof ten Eiken in Rumst.

doet. Zelfs al beoefenen mensen maar even de judosport, ze halen er hun voordeel uit. Judo is een Japanse vechtsport die steunt op twee pijlers: algemeen welzijn en met een minimum aan inspanning, een maximum aan resultaat behalen. In het judo betekent dit dat je in plaats van terug te duwen, de kracht van de tegenstander gebruikt.'

Hoe belangrijk is judo nog in je leven?

'Ik ben met mijn man destijds een eigen judoclub gestart in Duffel waar de hele familie getraind heeft en ook nu nog traint. Ik ben niet enkel voorzitter van de club, maar ik bereid onze judoka's ook voor op de technische examens. In judo heb je graden die gaan van wit over geel, oranje tot zwart. De gekleurde gordels zijn leerlinggraden, de zwarte gordel is een meestergraad. Binnen de zwarte gordel heb je de «DAN-graden», van één tot ... En om je graad van zwarte gordel te verhogen moet je examens doen waarbij je volgende zaken moet beheersen: diverse stijloefeningen, worpen, houdgrepen, wurgingen en klemmen. Ik maak intussen 15 jaar deel uit van de officiële examencommissie.' Op de vraag welke DAN Ann heeft antwoordt ze: 'Ik ben 7^{de} DAN, momenteel de hoogste graad in België. Raf is 6^{de}. (lacht). En mijn kinderen Moos en Hannah hebben beiden een zwarte gordel.'

Beoefen je naast judo nog andere sporten?

'Ik fitness en ik fiets. Zo heb ik in juli de Mont Ventoux beklommen.'

Nog een laatste vraag: Heb je nog contact met de mensen uit de wijk?

'Via het internet heb ik enkele jaren geleden mijn buurmeisje van toen teruggevonden. Ze is Joods en woont nu in Israël. Ze is laatst nog bij ons op bezoek geweest. Haar dochter woont in Antwerpen.' ■

'Voor ons was die vrijheid van het buiten spelen dagelijkse kost'

INHOUD DOSSIER

- 9 Gentse samenwerkingsprotocol
- 12 Onderzoek Steunpunt Wonen
- 13 Strategisch Plan Wonen-Welzijn-Zorg
- 13 Ervaringen
- 14 Getuigenis Reinoud
- 16 Succesfactoren en valkuilen

EEN SOCIALE WONING IS NIET VOOR IEDEREEN DÉ OPLOSSING

DOSSIER VERSNELDE TOEWIJZINGEN: succesfactoren en valkuilen

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

In 2013 werd voor een aantal doelgroepen in het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) een nieuwe manier van 'toewijzen' ingevoerd.

Deze borduurde voort op het bestaande artikel 24, de «versnelde toewijzing omwille van uitzonderlijke omstandigheden van sociale aard», dat ook bleef bestaan. De nieuwe 'toewijzingen' voor doelgroepen die werden uitgewerkt, is opgenomen in art. 24 §2 en behelst een verplichte versnelde toewijzing voor een aantal afgeijnde doelgroepen zolang het contingent van 5% niet bereikt is.

In dit dossier getuigen, naast leden van het Geneste samenwerkingsprotocol ook twintig SHM's hoe zij hiermee aan de slag zijn gegaan. De grote uitdaging is de samenwerking in eenzelfde werkgebied van alle betrokken actoren: de lokale besturen (gemeentes-OCMW's), SHM's en welzijnsactoren met hun diverse doelgroepen en begeleidende diensten. Hoewel artikel 24 §2 hier niet echt een oplossing voor biedt, heeft de lokale creativiteit toch gezorgd voor vele waardevolle invullingen. Concrete uitdagingen: hoe garanderen dat alle doelgroepen een eerlijke kans krijgen? Hoe afspraken maken met diverse SHM's met overlappende werkgebieden? Hoe de toewijzingen verdelen over verschillende gemeentes binnen het werkgebied? Naast deze praktische afspraken blijft de sleutel tot succes de juiste screening en een intensieve begeleiding van deze extra kwetsbaren.

SAMENWERKINGSPROTOCOL DAKLOZEN

In Gent centraliseert het OCMW alle dringende aanvragen van kandidaten die in aanmerking komen voor een sociale woning via de versnelde procedure. Alle afspraken tussen de Gentse SHM's en OCMW Gent zijn gebundeld in een samenwerkingsprotocol.

Hoe verloopt zo'n versnelde toewijzing?

Geraldine Serras, diensthoofd Wonen van OCMW Gent verduidelijkt: 'Als wij vanuit het OCMW een aanvraag voor een sociale woning via de versnelde toewijzingsprocedure doorsturen naar een SHM duiden we onmiddellijk een woonbegeleider aan. Een eerste taak is om de aanvrager tijdig in te schrijven of aan te melden bij de SHM. In afwachting van een effectieve toewijzing neemt de woonbegeleiding op frequente basis contact op met de cliënt met het oog op het opbouwen van een hulpverleningsrelatie. De effectieve woonbegeleiding gaat van start bij de toewijzing van een sociale woning. De woonbegeleiding gebeurt bij de cliënten thuis op een zeer frequente basis met volgende doelstellingen:

- Een stabiele woonvorm creëren;
- Het behoud van de woning;
- Helpen met het onderhoud van de woning;
- Helpen om van een huis een thuis te maken;
- Activering, in de ruime zin van het woord.

We evalueren de woonbegeleiding regelmatig via een individueel cliëntoverleg. Twee keer per jaar organiseren we een overleg met elke SHM waarbij we de individuele dossiers bespreken. In een overleg met alle betrokken SHM's, bespreken we de dagelijkse werking van het samenwerkingsprotocol.' ►

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet een verplichte 'versnelde toewijzing' voor een aantal afgeijnde doelgroepen: daklozen, psychiatrische patiënten en jongeren onder begeleiding. Dit vooraf bepaald contingent (5%) wordt afgezonderd van de normale wachtlijsten. Al zijn vooral welzijnspartners vragende partij voor deze versnelde toewijzingen, door de samenwerking met welzijn, kunnen SHM's een extra steentje bijdragen om die bijzonder kwetsbaren een tweede kans te geven. Al blijft het voor SHM's wel zoeken naar een haalbaar evenwicht tussen een versnelde maar beheersbare instroom van kwetsbare doelgroepen en oog hebben voor huurders die regulier instromen en die in eenzelfde wooncomplex terecht komen.

Henri: "Ik heb eindelijk privacy en rust gevonden."



Ondersteuningsovereenkomst: verplichte begeleiding

In Gent moeten kandidaten voor een versnelde toewijzing openstaan voor begeleiding. Deze afspraken zijn vastgelegd in een ondersteuningsovereenkomst waarin ook de plichten van de huurder zoals o.a. huishuur betalen, de woning onderhouden, respect voor de burens zijn opgelijst. **Geraldine**: 'Dat wonen in het begin moeilijk is, dat weten we, daarom krijgen ze een intensieve begeleiding via de OCMW wooncoaches.'

Wat is de ideale duur voor woonbegeleiding?

'De oorspronkelijke duurtijd van zes maanden is al lang achterhaald', vertelt **Geraldine**. 'Uit ervaring weten we dat twee jaar realistischer is. Enkel mensen met een eenmalige tegenslag krijg je op een half jaar terug op de rails. Mensen met een complexere problematiek – en dat is meestal het geval – hebben nood aan een meer intensieve en een meer langdurige woonbegeleiding. De meeste daklozen bijvoorbeeld zijn structureel dakloos. Het wordt alsnog moeilijker voor hen om uit hun situatie te geraken. Omwille van de complexe problematiek stellen wij voor de begeleiding geen termijn meer voorop. We werken volgens de principes van «Housing First» dat indien nodig een levenslange begeleiding voorschrijft waarbij de intensiteit in het begin uiteraard hoger ligt dan na een tijdje.'

Lost begeleiding alles op?

De begeleiding heeft als doel de kandidaat succesvol te laten wonen. De meeste begeleidingen lopen goed, maar dat betekent niet dat er nooit problemen zijn. 'Dankzij een gerichte woonbegeleiding krijgen en houden we de pro-

blemen onder controle', zegt **Britt Vervliet**, wooncoach van OCMWGent. 'De situatie wordt zwaarder met complexere problematieken. De meerderheid van de mensen die we versneld toewijzen, heeft een psychiatrische problematiek en/of kampt met een verslaving. En dat vraagt een specifieke expertise. Deskundigen rond psychische problematieken zoals de MOBIL-teams in de psychiatrie, zijn overbevraagd.'

Wat kan de overheid extra doen? Kan extra budget voor begeleiding helpen?

Stefanie Depuydt, afdelingshoofd Verhuur en **Anne Schiettekatte**, afdelingshoofd Sociale Zaken & Leefbaarheid WoninGent: 'Er zijn meer MOBIL-teams nodig om deze huurders psychiatrisch te ondersteunen. Maar vergeet niet dat je daar niet alles mee oplost. Mensen kunnen onverwacht in een psychose raken, waarbij ze de buurt op stelten zetten. En dat blijft zwaar voor de burens, voor de wooncoaches (welzijn) en de maatschappelijk werkers (SHM's). Dus met extra budget voor begeleiding alleen redden we het niet. Begeleiding heeft zijn beperkingen. En we mogen de reguliere sociale huurder ook niet uit het oog verliezen om de overbelasting voor de buurt zoveel mogelijk te beperken. Daarom is het essentieel dat de huurders die we versneld toewijzen goed gescreend worden.' **Britt**: 'Al kan je nooit met 100% zekerheid voorspellen of er problemen zullen opduiken. Soms denken we bij doorverwijzing: "dit is een zware case", die moeten we extra opvolgen en dan blijkt alles vlekkeloos te verlopen. En soms denk je dat het vlekkeloos zal gaan en dan draait het heel anders uit.' ▶

'Een sociale woning is niet voor iedereen dé oplossing'



'Mensen moeten voldoende stabiel zijn en het potentieel hebben om mits woonbegeleiding op termijn zelfstandig te kunnen wonen'

V.l.n.r.: Stefanie Depuydt & Anne Schiettekatte (WoninGent) en Britt Vervliet & Geraldine Serras (OCMW Gent)

Onderzoek Steunpunt Wonen

In het onderzoek dat het Steunpunt Wonen voerde naar vereenvoudiging van het KSH, waarover meer in 'actueel' in dit nummer, was een aparte oefening voorzien rond art. 24 §2 en de andere voorrangsregels. Want naast het contingent in art. 24 §2 blijven ook nog tal van andere voorrangen bestaan die veel verder gaan dan welzijnsdoelgroepen (vb. ongeschikte en onbewoonbare woningen).

De conclusie van het Steunpunt Wonen is om op de ingeslagen weg voort te gaan en de voorrangen volledig af te splitsen. Op een percentage pint men zich niet vast, maar als alle voorrangen gevat moeten worden, gaat dit natuurlijk over meer dan 5%. Het voorgestelde basistoewijzingsstelsel is zeer transparant en werkt op basis van een drietal criteria, waaronder chronologie, lokale binding en eventueel inkomen. Een 'derde' systeem wordt nog toegevoegd voor interne mutaties door renovaties en rationele bezetting. Het contingent van voorrangen zou verdeeld worden door een lokaal toewijzingscomité, en dus breder gaan dan welzijnsdoelgroepen. Hoe dit er uit moet zien is nog onduidelijk in het onderzoek. Ook de expertengroep die getracht heeft het resultaat van het onderzoek te vertalen in de praktijk is meer vragen dan oplossingen tegen gekomen.

De voorbeelden die we in dit dossier aanhalen tonen aan dat het thema leeft en dat wonen en welzijnsactoren de handen in elkaar slaan om deze extra kwetsbare doelgroepen een kans op slagen te geven. Omdat het lokaal toewijzingscomité in het onderzoek een bredere rol krijgt toebedeeld dan "toewijzingen voor welzijnsdoelgroepen" zal ook hier een oplossing moeten gevonden worden door andere lokale actoren te betrekken.

'Mensen hebben recht op een tweede kans mits intensieve woonbegeleiding'

Sociale woning niet voor iedereen de beste oplossing?

Anne: 'Het kan niet de bedoeling zijn om de bedden in de psychiatrie af te bouwen en het systeem door te schuiven naar een ander systeem, waarbij je dan eigenlijk hetzelfde budget nodig hebt dat je in de gesloten instellingen hebt afgebouwd. Sommige mensen hebben een continue zorg nodig.' **Geraldine:** 'Je mag inderdaad niet verwachten dat wonen in een sociale woning dé oplossing is voor iedereen. Mensen moeten voldoende stabiel zijn en het potentieel hebben om - mits woonbegeleiding die je langzaam afbouwt - op termijn zelfstandig te kunnen wonen.'

Maatschappelijk werkers houden een oogje in het zeil

Anne: 'Wij krijgen als SHM de melding als een dossier definitief wordt afgesloten. Deze huurders geven we door aan onze maatschappelijk werkers die een extra oogje in 't zeil houden. En zo moeten er soms dossiers terug opgestart worden.'

Het zijn niet de gemakkelijkste doelgroepen die zich via versnelde procedure aanbieden. Hoe SHM's overtuigen?

Geraldine: 'Op termijn zal deze extra kwetsbare doelgroep - mits deze mensen aan de voorwaarden voldoen - sowieso instromen in sociaal wonen via een SVK of een SHM. En dan komen ze zonder woonbegeleiding en zonder sociaal verslag als huurder binnen. Het Gentse samenwerkingsprotocol biedt een vorm van zekerheid met extra ondersteuning via intensieve woonbegeleiding met een aanspreekpunt.' **Stefanie:** 'De wooncoaches kunnen hen de nodige wooncultuur bijbrengen, administratief ondersteunen en problemen aanpakken. Essentieel, naast een nauwe opvolging, is de regelmatige feedback naar de SHM. In de mate van het mogelijke zorgen wij bij toewijzing voor een goede match (woning-wijk) per dossier.' Zie verderop rubriek "maatwerk" p.17. **Anne:** 'En vergeet niet «Mensen hebben recht op een tweede kans en dankzij een intensieve begeleiding kan dat ook wel lukken».'

ERVARINGEN MET TOEWIJZINGEN EXTRA KWETSBARE DOELGROEPEN

De ervaringen die SHM's hebben met het versneld toewijzen van daklozen, psychiatrische patiënten en jongeren die zelfstandig gaan wonen onder begeleiding, zijn zeer uiteenlopend. 'Wij hebben overwegend positieve ervaringen', vertelt **Anne-Marie Dupont**, directeur van ABC Antwerpen-Gent. 'Hoewel de mensen uit deze doelgroep extra kwetsbaar zijn, zijn ze vaak zeer gemotiveerd en kijken ze ernaar uit een eigen stek te hebben. De contacten en de samenwerking met externe diensten die instaan voor de woonbegeleiding verlopen in een constructieve sfeer. Gedeelde engagementen (zorg voor ex-cliënt en tevens nieuwe huurder), goede afspraken en een vlotte communicatie zijn hierbij essentieel.' **Hanne Smeers**, huuradministratie Nieuw Sint-Truiden, benadrukt het belang van begeleiding: 'Zolang deze huurders goed ondersteund worden en er een continuïteit in zorg is, doen er zich weinig problemen voor. Wanneer de begeleiding stopt, bestaat de kans dat er stilaan problemen ontstaan. Huurders met een zware problematiek of een moeilijk verleden hebben, ook na «inhuis» in hun nieuwe woning, blijvende en intensieve begeleiding nodig. We ontvangen af en toe aanvragen voor een kandidaat die eerder thuishoort in een

begeleide woonvorm, maar die omwille van plaatsgebrek of stopzetting van de begeleiding in de sociale huisvesting terecht komt. Van de elf toewijzingen die we deden tussen 2014 en 2016 kunnen we in zeven gevallen spreken van een «succes». Deze succesverhalen zijn huurders die vooruit willen in het leven en dankzij een eigen woonst vinden ze eindelijk rust en regelmaat. Ze hebben een sociaal netwerk waar ze op kunnen terugvallen (familie, vrienden) en/of worden gesteund door hun partner. Bijkomend blijven ze na toewijzing in begeleiding, vooral voor financiële ondersteuning.'

Maar het zijn niet allemaal succesverhalen. Een voorbeeld. **Sophie Braeckmans**, teamverantwoordelijke Huurders bij Vivendo in Brugge: 'Sinds 2015 hebben wij 16 versnelde toewijzingen gehad. Drie daarvan gaven serieuze problemen doordat de huurder zijn verplichtingen niet naleefde: hoge huurachterstand, leefbaarheidsproblemen en slecht onderhoud van de woning. Voor één dossier werd er zelfs een procedure voor de rechtbank opgestart. Deze procedure is nog lopende. Vivendo geeft alle huurders veel kansen en wenst bij problemen mee te zoeken naar oplossingen. Vandaar dat er niet snel naar een gerechtelijke procedure of beëindiging van de huurovereenkomst gegrepen wordt, maar soms kan het niet anders.'

Strategisch Plan Wonen-Welzijn-Zorg

In 2016 werkten de sociale huisvestingssector en de welzijnssector een Strategisch Plan Wonen-Welzijn-Zorg uit. De beide sectoren pleiten voor een doorgedreven samenwerking die de realisatie van welzijns- en zorgprojecten die een meerwaarde betekenen voor de (meest) kwetsbare sociale (kandidaat)-huurders en de verschillende welzijns- en zorgdoelgroepen mogelijk maakt. Daarbij is het ondermeer van belang dat de regelgeving van Wonen en van Welzijn op elkaar worden afgestemd, dat er een flexibele aanpak van problemen en oplossingen op maat mogelijk wordt en dat er kan ingespeeld worden op lokale en regionale situaties en behoeften.

Welke problemen?

Woonhygiëne blijft voor een aantal huurders een moeilijk gegeven. Ook een goede relatie met de andere bewoners is niet altijd vanzelfsprekend. Vaak ontbreekt het sommigen aan voldoende vaardigheden om zich (zonder begeleiding) te kunnen handhaven en hervalt men soms in oude en slechte gewoontes (bijvoorbeeld middelengebruik).

Anne-Marie: 'Het beschikken over of eerder het ontbreken van een netwerk of het hebben van slechte vrienden, zal in belangrijke mate bepalen of de betrokken huurder zich al dan niet duurzaam kan handhaven.' **Veerle Pauwels**, maatschappelijk werker Volkswelzijn Dendermonde: 'Verslavingsproblematiek is vaak een reden waarom het misloopt. Van alle doelgroepen zijn het de jongeren die we het meest moeten bijsturen (druggebruik en overlast). Maar veel hangt af van de organisatie die de begeleiding doet. Als jongeren worden opgevolgd door een organisatie die hen al langer kent, is de kans op slagen groter.' **Hanne Smeers:** 'Vaak wordt de bege-

lees verder op p.16



Henri was dakloos van begin 2015. Sinds mei 2017 woont hij in zijn sociale woning. Britt, de OCMW-coach helpt Henri om van zijn huis een thuis te maken.

'Reinoud: "Sinds ik hier woon, hoor ik er terug bij. Ik probeer zo stil mogelijk te leven en geen lawaai te maken". Reinoud luistert naar muziek met zijn hoofdtelefoon. "Eigenlijk heb ik meer lawaaihinder van mijn burens dan zij van mij."

v.l.n.r. Cynthia Debusschere (begeleider Beschut Wonen De Bieweg), Reinoud (sociale huurder) en Hanne Mistiaen (SHM De Mandel).

GETUIGENIS: EEN NIEUWE KANS VOOR REINHOUD NA VERSNELDE TOEWIJZING IN ROESELARE

Reinoud woonde lange tijd residentieel in een inrichting voor beschut wonen, maar in 2012 zette hij toch de stap naar zelfstandig wonen. Al vijf jaar woont hij met succes in een sociale woning in de Roeselaarse sociale woonwijk Biezenhof. Een woonbegeleider van Beschut Wonen begeleidde hem intensief na zijn versnelde toewijzing. De woonbegeleiding is ondertussen gestopt, maar Reinoud wordt nog psychisch opgevolgd en begeleid bij zijn dagbesteding en zijn opleiding tot bibliotheekmedewerker.

Hanne Mistiaen, dienst Klachtenbeheer, Huurderscommunicatie en -participatie van De Mandel in Roeselare over versnelde toewijzingen: 'Om deze doelgroepen een kans te geven om zelfstandig te wonen, is het belangrijk om samen te werken met welzijnsactoren die over de juiste knowhow beschikken voor een begeleiding op maat. De kandidaat-proefwoners geven hun akkoord om een aanklappende begeleiding te aanvaarden. Hierbij zijn de begeleidingsovereenkomst en de huurovereenkomst onlosmakelijk met el-

kaar verbonden. In de begeleidingsovereenkomst worden leerdoelen opgenomen die de leidraad vormen voor de verdere begeleiding. Kandidaat-proefwoners die na screening door het betrokken team weerhouden worden, krijgen voorrang op de wachtlijst. Bij de toewijzing tekenen de begeleidende dienst en de nieuwe huurder nogmaals een begeleidingsovereenkomst met concrete doelstellingen. Om voorrang te krijgen op de lange wachtlijsten verwachten wij een engagement van de huurders. Dit moet voor het

'Om voorrang te krijgen op de lange wachtlijsten verwachten wij een engagement van de huurders. Dit moet voor het huurcontract getekend wordt erg duidelijk zijn'



huurcontract getekend wordt erg duidelijk zijn. De begeleidingsovereenkomsten worden tussentijds geëvalueerd door het team proefwonen in aanwezigheid van de huurder en de begeleider. Indien de huurder de voorwaarden niet nakomt, dan zou dit altijd een voldoende zwaarwichtig element moeten zijn om de huurovereenkomst te beëindigen.' ▶



leiding na de aanvang van het huurcontract verminderd of stopgezet en dan ontstaan er problemen zoals huurachterstal, lawaai-overlast, slecht onderhoud van de woning en aanhorigheden of het weigeren van begeleiding. In het begin loopt alles rustig, maar al snel komen er klachten van overlast en/of slecht onderhoud. Huurders die kampen met zware problematieken, zoals jongeren die nog nooit zelfstandig gewoond hebben en zelf uit een moeilijke gezinssituatie komen of daklozen die een zwaar drugsverleden hebben, hebben extra ondersteuning nodig. Een nieuwe start in een nieuwe woning is in deze gevallen vaak niet voldoende. Bij onze SHM gebeurt de begeleiding op "vrijwillige" basis en daar wringt wellicht het schoentje.'

SUCCEFACTOREN

Woonbegeleiding

Wim Moyaert, directeur Het Lindenhof in Blankenberge: 'De begeleiding moet bij bemoeizorg aanleunen. De meeste huurders die we versneld toewijzen, beschikken vaak niet over de capaciteiten om alleen te wonen. Vaak volstaat de begeleiding niet om

problemen te voorkomen.' **Anne-Marie**: 'De slaagkansen zijn in grote mate afhankelijk van de kwaliteit en de intensiteit van de woonbegeleiding. Maar alles staat of valt ook met de motivatie en draagkracht van de nieuwe huurder. Een goed onthaal van de nieuwe huurder en een goede communicatie met de begeleidende dienst zijn eveneens belangrijke succesfactoren.' **Rik Paternoster**, diensthoofd Verhuring Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting in Sint-Pieters-Leeuw: 'Dossiers worden aangebracht door OCMW's met de belofte van regelmatige opvolging of begeleiding, maar van zodra ze vaststellen dat er geen noemenswaardige problemen zijn, verzwakt soms het toezicht ter plaatse. Als de huurprijs dan ook nog door het OCMW geregeld wordt (via de begeleidingsovereenkomst) lijkt alles in orde, maar hygiëne en onderhoud worden dan wel eens wat uit het oog verloren. De maatschappij stelt dan (toevallig) vast dat er een klacht van de burens komt en moet dan weer het OCMW aansporen om deze personen te blijven opvolgen.' **Ellen Scheldeman**, Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting: 'Een mogelijke valkuil is de wisseling van begeleiders. Ook de communicatie met de verschillende welzijnsorganisaties moet nog beter op elkaar afgestemd worden. Maar dat loopt wel los eens we de kinderziekten weg-gewerkt hebben.'

Duidelijke start

Als een kandidaat aan de voorwaarden voldoet, organiseert Ons Dak een gesprek met de kandidaat en de aanvrager. Dit is een uitgebreid gesprek waarbij de wetgeving (art. 24) en de praktische uitvoering ervan

(begeleidingscontract en huisbezoeken ter controle) worden uitgelegd. **Noke Venken**, medewerker Bewonerscontacten van Ons Dak in Maaseik: 'We besteden veel aandacht aan de gevolgen voor de andere kandidaat-huurders zodat de aanvrager en de kandidaat zich bewust zijn van de invloed van hun vraag en de uitzonderlijkheid van een dergelijke toewijzing. Tijdens dit gesprek bespreken we ook de inhoud van het begeleidingscontract. Ons Dak speelt hierbij een actieve rol. Voor iemand die bijvoorbeeld lange tijd dakloos was, adviseren we om begeleiding van het CAW op te starten om de verhuis en organisatie van het huishouden gedurende drie maanden te begeleiden.'

Tussentijdse evaluaties

Hanne Mistiaen, Klachtenbeheer, Huurderscommunicatie en -participatie van De Mandel in Roeselare: 'Elk dossier wordt minstens twee keer per jaar geëvalueerd. Voor dit gesprek is de huurder in kwestie mee uitgenodigd.' **Noke**: 'Het uitgebreide gesprek na de aanvraag en de controlebezoeken (korte opvolging) dragen vermoedelijk bij tot het succes van deze toewijzingen. De aanvrager wordt mee verantwoordelijk gesteld zolang het begeleidingscontract loopt. De band met de huurder en een nog kortere opvolging door de aanvrager hebben ook hun aandeel in de succesverhalen.'

Goede screening en blijvende begeleiding

Al is de kans op slagen soms moeilijk exact in te schatten, een goede screening en een inschatting van de slaagkansen blijven essentieel bij de selectie. **Sophie Van Goethem**, verantwoordelijke bewonerswerking

van SHM Tuinwijk Lokeren: 'Een kandidaat die wordt voorgedragen moet in staat zijn om zelfstandig in een sociale woning te wonen, mits de juiste en vooral voldoende begeleiding. Daarom vragen we een sociaal verslag met de achtergrond van de cliënt en een beschrijving van de begeleiding die de cliënt zal krijgen als hij bij onze SHM een sociale woning zal huren. Deze begeleiding moet vooraf zijn opgestart en correct verlopen vooraleer iemand naar een sociale woning wordt toegelid via een versnelde toewijzing. Dit kan door de begeleiding vooraf op te starten in een opvanghuis van bijvoorbeeld het CAW waar een betrokkene tijdelijk kan verblijven voor noodopvang. Als dit allemaal succesvol verloopt, kan een kandidaat doorstromen via een aanvraag versnelde toewijzing naar een sociale woning bij Tuinwijk. Constant opvolgen en begeleiden van de huurders blijft echter van zeer groot belang. In de praktijk gebeurt het vaak dat de continuïteit van de begeleiding niet altijd optimaal kan gegarandeerd worden. Al onze begeleidingsovereenkomsten lopen zolang de verhuur loopt. Enkel de begeleidingsdienst kan in overleg met ons - de SHM - de begeleiding stopzetten. De eenzijdige stopzetting van de begeleidingsovereenkomst door de huurder, resulteert in de beëindiging van de huurovereenkomst.'

Maatwerk

In de mate van het mogelijke kiezen SHM's een woning in een wijk die het meeste kans op slagen geeft. Het is niet aangewezen om deze extra kwetsbare sociale huurders met vaak een zeer lage draagkracht in een denses en groot gebouw in te huren. **Wim Phlix**, hoofd sociale dienst Woonhaven Antwerpen: 'Iemand met psychologische problemen steek je best niet in een groot woonblok waar die veel mensen tegenkomt.' **Geraldine**: 'De visuele prikkels van medehuurders kan je best zoveel mogelijk vermijden. Laat ze anoniem zijn. Laagbouw en eengezinswoningen ►

'Laagbouw en eengezinswoningen met groenvoorziening geven minder problemen'



met de nodige groenvoorzieningen geven minder problemen. Als je ze samenzet, loop je het risico dat ze elkaar naar beneden halen. Verspreiden en dus een zekere sociale mix bewaren, is de boodschap.' Wim voegt toe dat het steeds moeilijker wordt om dat maatwerk vol te houden. Er stromen steeds meer zwakkere huurders in. De oorzaak is te vinden in de stijgende huurprijzen en discriminatie van doelgroepen op de private huurmarkt.'

gemeenten werken wij met een regionaal welzijnsplatform waarin de verschillende welzijnsorganisaties vertegenwoordigd zijn. Zij bieden cliënten aan voor een versnelde toewijzing. Mensen met de meeste slaagkansen en de grootste nood krijgen voorrang. Op het aanvraagformulier staat onder andere de financiële en de psychische toestand van de betrokkene, maar ook de reden voor een versnelde toewijzing. Om een neutrale beoordeling te

Communicatie

Proefwonen heeft de woon- en welzijnsactoren ongetwijfeld dicht bij elkaar gebracht met meer begrip voor elkaars visie en bezorgdheden. **Veerle:** 'Door intensiever samen te werken met bepaalde organisaties zorgt dit er ook voor dat er in andere dossiers vluiger contact opgenomen wordt.' **Geraldine:** 'SHM's kunnen ook op het OCMW rekenen voor hun reguliere huurders. Zo hebben wij

'De doorsnee-sociale huurder is kwetsbaar en heeft vaak minder draagkracht. Als de overlast toeneemt, is hij daar extra gevoelig voor'

Welzijnskoepels of individuele aanpak?

Er zijn in de sector goede voorbeelden van zowel individuele doorverwijzingen als doorverwijzingen via welzijnskoepels die samenwerkingprotocollen hebben afgesloten. Dergelijke afspraken helpen om de doorverwijzingen te stroomlijnen (kwalitatieve urgentie met slaagkansselectie en kwantitatieve verdeling). Enkele getuigenissen: **Hanne Smeers:** 'De aanbreng gebeurt bij ons door elke organisatie individueel. Dat loopt vlot al zou het voor begeleidde jongeren beter zijn dat één commissie de aanvragen behandelt. We ontvangen vaak aanvragen van jongeren die zich bij verschillende SHM's inschrijven om zo sneller een woning te bekomen. En die dubbele toewijzingen moeten we nadien rechtzetten. Tijd en energie die we beter elders kunnen investeren.' **Wim Moyaert,** directeur Het Lindenhof in Blankenberge: 'Het nadeel van het individueel toewijzen is dat wie eerst zaait, eerst maait. Er wordt niet onderzocht wie de meeste nood heeft.' **Roel Moens,** directeur Elk Zijn Huis in Tervuren: 'De oprichting en inwerkingtreding van het adviescomité versnelde toewijzingen heeft orde geschapen in de chaos.' **Sophie:** 'In Brugge en de omliggende

garanderen, staan op deze aanvragen enkel de initialen van betrokkene vermeld. De commissie, waarin Vivendo niet vertegenwoordigd is, bespreekt dan wie er in aanmerking komt voor de versnelde toewijzing. Vivendo heeft één keer haar vetorecht gebruikt omdat het iemand was die bij Vivendo zijn woning moest verlaten. Er zijn jaarlijkse evaluaties van het systeem en bij problemen kunnen wij ook de voorzitter van de commissie consulteren.' **Anne-Marie:** 'In Antwerpen verloopt de aanmelding voor bijzondere doelgroepen via een centraal instroomoverleg. Dit instroomoverleg zorgt voor een selectie uit de kandidaten die door diverse (daklozen)organisaties worden aangebracht. Deze partners zorgen meestal ook voor de verdere woonbegeleiding. Dit verloopt vlot en alle partners weten hoeveel kandidaten zij via dit instroomoverleg bij elke SHM kunnen aanmelden. "Shoppen" tussen verschillende SHM's is hierdoor uitgesloten.' **Ilse Vissenaeken,** maatschappelijk werker Geelse Huisvesting: 'In de Kempen werken SHM's samen met de OCMW's via de koepel "Welzijnszorg Kempen". Binnen deze koepel zijn er duidelijke afspraken gemaakt waardoor het toewijzen vlot verloopt.'

ook reguliere huurders in begeleiding die niet versneld zijn toegewezen. Je hebt de contacten en voor beide partijen is het gemakkelijker om op elkaar beroep te doen. (vb. noodwoningen bij brand)'

VALKUILEN

Terugvalmogelijkheid ontbreekt

Anne-Marie: 'Een mogelijke valkuil is dat als het sociaal wonen niet lukt, ze niet kunnen terugvallen op hun vroegere (beschermde) woonomgeving. Hierdoor worden deze mensen opnieuw dakloos en staan ze terug op straat. Een tijdelijke terugvalmogelijkheid in het geval van een crisis, maar met de zekerheid op het behoud van en de terugkeer naar de sociale woning, zou een buffer zijn tegen dreigende uithuiszetting en tegen het terug dakloos worden.'

Belangenconflicten: andere focus

Sophie Braeckmans: 'Wij ondervinden dat als er zware leefbaarheidsproblemen zijn en/of huurschade de samenwerking tussen de welzijnsorganisatie en de SHM soms moeilijker verloopt. De SHM heeft soms het gevoel dat de cliënt zeer veel kansen krijgt en dat er

soms te licht omgegaan wordt met huurschade en leefbaarheidsproblemen. De welzijnsorganisatie vindt dan dat de SHM te zwaar tilt aan bepaalde problemen die voor hen niet zo belangrijk zijn. Zij focussen op de psychologische begeleiding. Voor hen zijn buuroverlast of het onderhoud van een tuin minder belangrijk. Om een vertrouwensband en een goede samenwerking tussen welzijnsactoren en SHM's op te bouwen, is een open communicatie heel belangrijk. En dat ontbreekt soms.'

Begeleiding heeft zijn beperkingen

De reguliere sociale huurders zijn vaak kwetsbare mensen met zwakke profielen en minder draagdracht. Als de overlast toeneemt, zijn zij daar extra gevoelig voor. **Anne:** 'Problemen gaan van geluidsoverlast ('s nachts langdurig roepen en tieren) tot angst vanwege het onvoorspelbare gedrag.' **Britt:** 'Mensen die jaren op straat leefden, hebben het moeilijk om rekening te houden met andere huurders. We focussen daarop, maar begeleiding heeft zijn beperkingen. Wij kunnen geen 24 op 24 een oplossing bieden. Vandaar dat de screening van huurders met het juiste profiel (lees potentiële wooncapaciteiten) zo belangrijk is.'

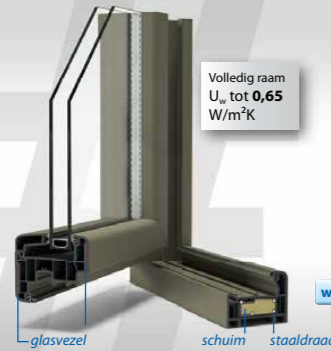
Extra werk voor SHM

Anne: 'Ondanks de wooncoaches van het OCMW hebben we met deze doelgroep veel extra werk. Dat vraagt voor een SHM extra bemiddelen, meer administratie en meer overleg. WoningGent heeft een team van tien maatschappelijk werkers voor 9000 woningen. Dus veel ruimte voor een intensievere begeleiding hebben we niet. En dat is ook niet onze taak, al springen we graag bij waar mogelijk. Op crisismomenten gaan onze maatschappelijk werkers extra op huisbezoek en spelen zij dikwijls de go-between tussen hulpverlenende instanties. Als SHM hebben wij een signaalfunctie om de frequentie in begeleiding aan te geven.' ■



Bespaar op energie,
niet op comfort en design

deceuninck



Volledig raam
U_w tot 0,65
W/m²K

www.deceuninck.be

Zendow#neo Standaard/Premium

Ramen & deuren

LINKTRUSION
by deceuninck



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

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

MAO - De eerlijkheid afgestraft, de leugen beloond

Zoals u allen weet, horen we bij de tweejaarlijkse actualisatie van de kandidatendossiers iedereen te schrappen die na aanmaning niet reageert. Op die manier krijgen wijzelf en de Vlaamse voogdij een duidelijk beeld van het aantal gerechtigden dat een sociale woning zoekt of, correcter, dat zich ingeschreven heeft.

U weet ook dat tegen schrappingsbeslissingen beroep kan aangetekend worden bij Toezicht. Wie daarbij eerlijk vertelt dat hij zijn actualisatie verzuimd heeft of vergeten is, krijgt geen gelijk en blijft geschrapt.

Wie daarentegen beweert de briefwisseling nooit ontvangen te hebben (behalve klaarblijkelijk de brief waarmee de schrapping gemeld wordt), krijgt per definitie gelijk. Het is volgens Toezicht immers zo dat het aan de huisvestingsmaatschappijen toekomt om aan te tonen dat ze de brieven gestuurd hebben. Lees: enkel aangetekende brieven bestaan voor Toezicht, gewone niet. Daarmee stelt Toezicht zich in de plaats van de rechterlijke macht die inderdaad een dergelijk standpunt inneemt.

Heeft u al ooit geen belastingaangifte ingediend "omdat u de belastingbrief niet gekregen" had? En heeft dat ar-

gument 'gepakt'? Welneen: daar heeft de overheid een uitzondering op het algemene principe ingesteld: men wordt geacht zijn brief gekregen te hebben. Principes moeten immers wijken voor de centen (of voor de macht).

Om deze rotzooi recht te zetten, zijn er drie opties: de eerste, die van de 'vrijstelling' à la belastingbrief, mogen we vergeten. Wij kosten immers geld aan de staat in plaats van geld op te brengen. Hierdoor gaat het algemene principe automatisch zwaarder wegen dan de praktische bezwaren.

De tweede, die van de aangetekende verzending der brieven, kan, mits financiering door de overheid. Extrapolerend vanuit 'mijn' maatschappij, zou men grof geschat kunnen spreken van een derde meer kandidaten dan woningen. Als men daarenboven ongeveer een derde van de kandidaten een herinnering moet sturen, komt dat op Vlaams niveau neer op een goede 220.000 aangetekende brieven. Aangezien een aangetekende brief €5,29 meer kost dan een gewone, moet er 2-jaarlijks circa. €1.164.000 van de begroting Wonen naar de maatschappijen vloeien.

Of we kunnen het simpel oplossen – ik weet het: da's per definitie beleidsma-

tig niet populair en klinkt in ambtelijke middens als vloeken in de kerk – en iedereen die binnen een vaste termijn, bijvoorbeeld drie maanden, na schrapping bezwaar aantekent, per definitie gelijk geven. Geen gedoe, geen briefwisseling heen en weer, geen te herziene beslissingen en beraadslagingen en vooral: gelijke behandeling voor al wie tegen zijn schrapping protesteert en daarmee te kennen geeft nood te hebben aan een sociale woning. Zo kunnen de eerlijken hun door Toezicht gecreëerde structurele achterstand op de 'creatieven' goedmaken.

Het blijft dan natuurlijk afwachten tot welke fratsen de uitgespaarde manuren bij Toezicht gaan leiden en wie er het slachtoffer van wordt... ■



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.



Traditioneel formaat
WF



Eco-brick
WF 6,5

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

www.wienerberger.be

Wienerberger



DRINGEND NOOD AAN SOCIAAL HUURBESLUIT 2.0

Hoog tijd om fundamente te gieten

Niks nieuws onder de zon

Het 'optimaliseren van de sociale huurmarkt' is – terecht – altijd een van de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid geweest. Logisch want sociaal wonen is bij uitstek het middel van de Vlaamse overheid om het recht op een betaalbare kwalitatieve woning met gelijke toegang voor iedereen mogelijk te maken.

Tijdens de vorige legislatuur werd door toenmalig minister van Wonen Freya Van den Bossche al ingezet op de lokale autonomie van gemeentes en sociale verhuurders om een aantal van de doelstellingen – bijvoorbeeld rond leefbaarheid – van het Vlaamse sociale woonbeleid vorm te geven. Een analyse en evaluatie, en zo nodig bijsturing, van het Kaderbesluit Sociale Huur werd in de beleidsnota Wonen 2009-2014 naar voor geschoven.

In het Regeerakkoord voor de legislatuur 2014-2019 werd dit uitgangspunt nog scherper geformuleerd. De eerste regel van het luik over de sociale woonmarkt stelt "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". De lokale autonomie wordt dus veel breder geëxpliciteerd. Daarnaast spreekt men niet meer van een 'bijsturing indien nodig', maar geeft men aan dat de evaluatie van de regelgeving moet leiden tot een vereenvoudiging om de autonomie mogelijk te maken. De nood aan autonomie en vereenvoudiging is al lang een thema dat de sector hoog in het vaandel voert en onder de aandacht brengt.

De vertaling hiervan in de beleidsnota 2009-2014 en de verdere concretisering in de beleidsnota Wonen van deze legislatuur geven aan dat deze nood ook erkend wordt en breed politiek gedragen is.

De kat en haar jongen

Het Kaderbesluit Sociale Huur was – exclusief bijlagen – al van in het begin een turf van 53 pagina's. De vele regels, de in detail beschreven uitzonderingen en de tal van mogelijke uitzonderingen op de uitzonderingen maakten het een doolhof voor huurders, verhuurders en tal van dienstverleners. De garanties die de beleidsmaker wilde geven, blijken door deze wirwar vaak dode letter. Haast niemand kent de gelaagde regelgeving in al zijn nuances. De vaak wijzigende details maakten dit nog complexer. Vereenvoudiging en lokale autonomie zijn dan ook broodnodig. De voorbije 10 jaar is het Kaderbesluit Sociale Huur echter niet 'vereenvoudigd'. Integendeel, er kwamen nog zeven pagina's aan regels bij waardoor we nu aan de ronde som van 60 pagina's wetgeving zitten. Hoewel het speerpunt van 'vereenvoudiging en lokale autonomie' prominent in het Regeerakkoord 2014-2019 staat te blinken, blijkt dit in de praktijk dus nog niet opgeschoten. En dit terwijl veel andere meer anekdotische speerpunten van het sociaal woonbeleid wél in wetgeving zijn gegoten. Meer nog, veel van

deze speerpunten (tijdelijke huurcontracten, aanpak, onderbezetting, taalbereidheid) zijn verantwoordelijk voor ettelijke van die zeventien extra pagina's met regeltjes, zoals we in ons lentenummer van Fundamenten (2017/2) al hebben aangekaart.

We zijn het eens met de Vlaamse Regering dat vereenvoudiging en lokale autonomie – nodig voor maatwerk – noodzakelijke voorwaarden zijn om het sociaal woonbeleid verder te verbreden en te verdiepen. Maar we blijven daar toch wel op onze honger.

Een frisse aanpak

We zien het traject dat werd opgezet naar aanleiding van een onderzoek naar de regelgeving sociale huur door het Steunpunt Wonen dan ook met veel enthousiasme tegemoet. Sowieso was de methodiek om dit aan te pakken verfrissend. In het verleden gebeurde een dergelijke oefening vaak op basis van evaluaties door de relevante actoren. De globale onderzoeksopdracht die het Steunpunt Wonen uitgevoerd heeft om alle informatie – en deels natuurlijk ook de verlanglijstjes – te verwerken, resulteert in een startpunt dat evenwichtig en onderbouwd is en op een aantal puntjes buiten de platgetreden paden treedt. De sector is er dan ook met veel enthousiasme mee aan de slag gegaan in een 'expertenwerkgroep' om samen met het beleid en de andere actoren op basis ►

'Laat ons zorgen voor een degelijk fundament aan regelgeving'

van de onderzoeksresultaten een globale oefening te maken die belangrijke accentverschuivingen aanbrengt. In de zomer werd de eindversie van deze oefening bezorgd aan de deelnemers. Het is nu aan de Minister, de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement om dit in constructieve dialoog met de betrokkenen verder in beleid te vertalen.

Autonomie en vereenvoudiging

Onze sector is er alvast van overtuigd dat de ingeslagen weg gevolgd moet worden en een aantal belangrijke accentverschuivingen – met autonomie en vereenvoudiging als hoofddoelstelling – een grote winst kunnen opleveren voor alle betrokkenen. Natuurlijk kan je operationele accentverschuivingen niet volledig los zien van een beleidsinvulling. En daar zit de angel in deze oefening. Sommige aanpassingen vergen waarschijnlijk duidelijke politieke keuzes. Keuzes die mogelijk verder gaan dan het Vlaams Regeerakkoord of waar nog veel beleidsvoorbereidend werk aan te pas zal komen, iets wat mogelijk deze legislatuur niet meer haalbaar is.

Stevige fundamenten

We willen alle politieke verantwoordelijken – meerderheid en oppositie – oproepen om deze kans niet te laten voorbij gaan en de aanpassingen die haalbaar zijn vorm te geven. In dit 'sociaal huurbesluit 2.0' kunnen de beleidsaccenten van deze en volgende Vlaamse Regeringen ondergebracht worden. Zoals gezegd, met een duidelijke nadruk op vereenvoudiging en autonomie. Net zoals sociale

woonprojecten is een belangrijke accentverschuiving in de sociale huurwetgeving ook een werf van vele jaren. Net zoals groeipaden die in gang gezet worden door een minister van Wonen vaak maar een of twee legislaturen later effectief verhuurd kunnen worden, zo moeten we ook in de regelgeving eerst een 'kader' creëren dat robuust genoeg is om verder ingevuld te worden.

We stoppen toch ook niet met bouwen omdat er verkiezingen aankomen of omdat de minister van Wonen verandert? Het inzetten op meer en betere sociale woningen was een beleidsdoelstelling van vele Vlaamse Regeringen. Net daardoor hebben meer gezinnen een oplossing voor hun woonbehoefte gevonden. De beleidsaccenten zijn verschoven, maar die woningen staan er wel... Laat ons zorgen voor een degelijk 'fundament' aan regelgeving. De bovenbouw kan veranderen, er kunnen andere raamkozijnen, gevelstenen, binnendeuren of dakbedekking gekozen worden, maar laat ons nu enfin beginnen met deze fundamenten te gieten.

Digitale toegang tot databanken, inschrijving via e-id, duidelijk te controleren voorwaarden met transparante uitzonderingen, een heldere standaardtoewijzing en lokaal maatwerk voor versnelde toewijzingen zijn toepasbaar, los van welke bovenbouw dan ook. Dat fundament kunnen we gieten,... nee dat moeten we gieten.

Het zou spijtig zijn – en bovendien verloren tijd – als de beleidsnota van de volgende minister van Wonen weer zou beginnen met "we optimaliseren de sociale huurmarkt door in te zetten op vereenvoudiging en lokale autonomie...".

Op basis van het onderzoek van «Winters S., Vermeir D., Van Dooren W. & Hubeau B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes, Leuven, Steunpunt Wonen, p. 178.» formuleerde VVH een mogelijke vertaling met daarin het onderscheid tussen de 'fundamenten' en de 'bovenbouw'. We bezorgden deze aan de minister van Wonen, de Vlaamse Regering, de leden van de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement en de administratie met een uitdrukkelijk pleidooi om zeker werk te maken van de 'fundamenten' en in te zetten op een 'sociaal huurbesluit 2.0', zodat deze legislatuur maar ook de volgende legislaturen beleidsaccenten – met aandacht voor lokaal maatwerk – eenvoudig kunnen ingepast worden. ■

Björn Mallants, directeur VVH

'Het zou spijtig zijn als de beleidsnota van de volgende minister van Wonen weer zou beginnen met "we optimaliseren de sociale huurmarkt door in te zetten op vereenvoudiging en lokale autonomie..."



www.intratone.com



Oplossingen voor draadloze intercoms en toegangscontrole-beheer in realtime en op afstand.

Kiezen voor INTRATONE is kiezen voor een eenvoudige en zekere oplossing in toegangscontrole. De producten van Intratone worden op afstand en in realtime beheerd. U hoeft zich niet meer te verplaatsen om een naam te wijzigen of een badge aan te maken. Eén simpele klik op het beheerplatform op intratone.com is voldoende om meteen alle updates uit te voeren.



Intercoms met camera

De bewoners kunnen bezoekers op hun smartphone en/of tablet (iOS en Android) zien dankzij de app Interphone-Intratone.



Berekening van de kosten ter plaatse

Voor een offerte op maat komen onze installateurs naar u om u te kunnen informeren.



Draadloze oplossingen

De bewoner kan met zijn/haar eigen telefoon (huistelefoon of mobiel) of met zijn/haar tablet de deur openen.

Tel. 02 503 0301 export@intratone.fr www.intratone.com



Onderzoek heroriëntatie sociale koop



Onze sector heeft recent aan Geert Goeyvaerts, onderzoeker bij de Onderzoeksgroep Economische Geschiedenis van de KU Leuven een onderzoeksopdracht onder leiding van prof. dr. Erik Buyst (promotor van het Steunpunt Wonen) toevertrouwd. In dit literatuuronderzoek zal nagegaan worden welke rol sociale koopwoningen spelen op de Vlaamse woningmarkt en hoe er in de toekomst zonder subsidies sociale koopwoningen kunnen gebouwd worden. In de studie zullen ook andere stelsels die betaalbaar en kwalitatief wonen aanbieden, onderzocht worden. Hierbij zullen de voor- en nadelen, zowel op micro- als op macroniveau, onder de loep genomen worden. Zo zullen we, op basis van academisch onderzoek, het 'product' sociale koopwoning niet enkel kunnen situeren op de woningmarkt, maar zullen we ook zicht krijgen op het effect dat het bouwen van sociale koopwoningen heeft op die woningmarkt.

Met deze objectieve analyse onder de arm kunnen we vervolgens aan de slag om blijvend in te zetten op betaalbare en kwalitatieve koopwoningen voor woonbehoeftige gezinnen. Het zal een belangrijke stap zijn om de toekomstige positie van eigendomsverwerving binnen sociaal wonen vorm te geven. Want ongeacht de woonsituatie en individuele keuzes moeten mensen kwalitatief en betaalbaar kunnen (blijven) wonen.

TEKST: BJORN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

IN MEMORIAM

Op 1 september 2017 overleed Luc Gysen. Bijna 31 jaar was hij directeur van de Waasse Landmaatschappij in Sint-Niklaas en ook vier jaar ad-interim directeur van Volkswoningen in Sint-Gillis-Waas.

Luc was ontzettend gedreven, actief in de sociale huisvestingssector, zowel in zijn eigen regio als in gans Vlaanderen. Fervent bepleiter van de sociale koopsector was hij jarenlang secretaris en bestuursders van de VLEM en afgevaardigde in de Vlaamse Woonraad.

Een bekwame collega en een warme mens, zo zal hij in onze herinnering voortleven. Ons medeleven gaat uit naar zijn familie en de medewerkers van de Waasse Landmaatschappij.



Luc Gysen

© WAASSE LANDMAATSCHAPPIJ

WAT U MOET WETEN OVER DE RECENTE VERANDERINGEN

Vijf vragen over BTW en sociale huur

1 Waarom zijn de BTW-regels voor sociale verhuur veranderd?

De BTW-wetgeving voorziet een vrijstelling voor de verhuur van woningen. Een belangrijke nuance hierbij is dat enkel de eigenlijke huurinkomsten vrijgesteld worden. De vergoedingen voor bijkomende diensten bij deze verhuur (o.a. huurlasten, plaatsbeschrijving) worden niet vrijgesteld. De vraag is dan wat het BTW-regime is van de vergoeding voor deze bijkomende diensten. Zijn ze eveneens vrijgesteld van BTW (bv. volgens het principe 'bizaak volgt hoofdzaak') of zijn ze aan BTW onderworpen en aan welk BTW-tarief dan? De voorbije maanden hebben VVH en de VMSW aan de Centrale Diensten van de BTW-administratie voor enkele van deze vergoedingen de vraag gesteld wat hun BTW-regime is, omdat dit tot op vandaag niet duidelijk was. Meer bepaald is de vraag gesteld of deze vergoedingen van BTW-heffing vrijgesteld konden worden.

2 Wat heeft de BTW-administratie beslist?

VVH en de VMSW hebben over de toepassing van de BTW op volgende vergoedingen een beslissing⁽¹⁾ gekregen van de BTW-administratie:

- 2.1 vergoeding voor in- en uitgaande plaatsbeschrijving (aanrekening volgens art. 31 van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH));
- 2.2 vergoeding voor gespreide betaling van de huurwaarborg (aanrekening volgens art. 37 van KSH);
- 2.3 vergoeding voor huurherstellingen die afzonderlijk van huur en huurlasten worden aangerekend aan de zittende huurder (aanrekening volgens artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek).

De eerste twee vergoedingen (2.1 en 2.2) mogen vrijgesteld worden van BTW als vergoeding voor bijkomende diensten bij de hoofddienst 'Sociale Huur'. De laatste vergoeding (2.3) wordt vrijgesteld omdat de uitvoering van deze huurherstellingen een dienst is die nauw samenhangt met maatschappelijke

werk. De organisaties die deze diensten leveren, zijn door de bevoegde overheid als instellingen van sociale aard erkend (waaronder ook SHM's) en worden hiervoor vrijgesteld van BTW.

3 Welke verrichtingen zijn vrijgesteld van BTW en welke zijn nog onderworpen aan BTW?

3.1 Verrichtingen van SHM's rond verhuur VRIJGESTELD van BTW:

Als onderdeel van de complexe dienst 'Verhuur van onroerende goederen':

- huurprijs van sociale woningen, van bescheiden woningen en van commerciële ruimten;
- vergoeding voor huurlasten (maandelijks voorschot en jaarlijkse afrekening) van sociale woningen, bescheiden woningen en commerciële ruimten;
- vergoeding om een plaatsbeschrijving bij sociale woningen uit te voeren;
- vergoeding voor gespreide betaling van

- de huurwaarborg bij sociale woningen;
- huurprijs van een garage, indien de huurder ook een woning of commerciële ruimte huurt waarvan de huurprijs vrijgesteld is van BTW, de betrokken partijen dezelfde zijn en handelen in dezelfde hoedanigheid (d.w.z. zelfde huurder en zelfde verhuurder) en de garage zich dicht bij het perceel bevindt waarop het hoofdgebouw is opgetrokken (of er deel van uitmaakt indien het bv. een ondergrondse garage betreft).

Als dienst die nauw samenhangt met maatschappelijk werk

De vergoeding voor huurherstellingen die een SHM uitvoert, maar die ten laste zijn van de zittende sociale huurder.

Als schadevergoeding

De vergoeding voor de herstelling van huurschade die een SHM uitvoert maar die ten laste van de vertrokken sociale huurder is, in de mate dat dit een schadevergoeding⁽²⁾ is.

3.2 Verrichtingen aan BTW onderworpen:

- verhuur garages aan huurders die geen huurder van een woning of commerciële ruimte zijn (21% BTW);
- verkoop sociale koopwoningen (6% BTW);
- verkoop bescheiden koopwoningen (6% BTW);
- verkoop commerciële ruimten (21% BTW).

4 Is een vrijstelling van BTW duurder voor een SHM?

Neen. Het principe is dat een SHM de kosten die zij gemaakt heeft steeds mag doorrekenen. Vrijstelling van BTW aan de inkomstzijde van de SHM (bv. vergoeding voor herstellingen en onderhoud die vrijgesteld worden van BTW) betekent dat de BTW op de kosten die een SHM aan haar uitgavenzijde daarvoor maakt (bv. een factuur van een aannemer) niet aftrekbaar is en een kost vormen voor een SHM. Deze kost

(incl. de niet-aftrekbare BTW) mag een SHM doorrekenen in de van BTW vrijgestelde vergoeding die zij aan de huurder aanreket.

5 Zijn deze BTW-vrijstellingen nuttig voor een SHM?

Voor SHM's die nu al geen periodieke BTW-aangifte indienen, verandert er niets. De vergoedingen die zij aan hun huurders aanrekenen, blijven vrijgesteld van BTW. Voor SHM's die wél een periodieke BTW-aangifte indienen, vereenvoudigen deze vrijstellingen hun administratie. Met uitzondering van de huur van garages die gehuurd worden door personen die geen woning of commerciële ruimte huren, zijn alle belangrijke vergoedingen die SHM's aanrekenen in het kader van verhuur nu vrijgesteld van BTW. Dit betekent dat de meeste BTW op aankoopkosten voor huurprojecten niet aftrekbaar is. Bij de boeking van facturen van aannemers voor bijvoorbeeld herstellingswerken of facturen voor materiaal aankopen zal de SHM er bijna altijd van kunnen uitgaan dat de BTW niet aftrekbaar is. SHM's die de BTW op hun aankopen niet meer kunnen aftrekken, prefinancieren deze niet-aftrekbare BTW tot het moment dat zij deze recupereren via de aanrekening van de vergoeding aan de huurder. Bij de aftrekbaarheid van de BTW op aankopen, draagt zij deze prefinancieringskost niet. De vergoedingen die nu vrijgesteld worden van BTW vormen wel een eerder beperkt aandeel van de totale vrijgestelde omzet bij de meeste SHM's, waardoor de impact van dit nadeel eveneens eerder klein is.

⁽¹⁾ Een **beslissing** is een standpunt van de Centrale Diensten over de toepassing van de BTW-wetgeving naar aanleiding van een vraag die is gesteld door een BTW-belastingplichtige. De inhoud ervan is bindend voor o.m. de lokale controlekantoren, waardoor een BTW-belastingplichtige meer rechtszekerheid verkrijgt bij de toepassing van deze wetgeving.

⁽²⁾ Een **schadevergoeding** is elke betaling na het herstel van een fout die aan de klant (de vertrokken huurder) te wijten is.

Deze vrijstellingen houden ook voor de huurder een aantal voordelen in, ondanks de doorrekening van de niet-aftrekbare BTW op de aankopen in de vrijgestelde vergoeding:

- Wanneer de prestatie waarvoor de vergoeding wordt aangerekend door eigen personeel van de SHM wordt uitgevoerd, zal hiervoor geen BTW doorgerekend worden aan de huurder omdat de SHM op personeelskosten geen BTW betaalt. Wanneer de vergoeding wel aan BTW was onderworpen, werd er steeds BTW aangerekend op de totale vergoeding ongeacht of de doorgerekende aankoopkost wel of geen niet-aftrekbare BTW bevatte.
- Indien aan de huurder herstellings- en onderhoudswerken werden aangerekend, was hierop 21% BTW verschuldigd indien de woning niet ouder was dan tien jaar. Een vergoeding van 100 euro kostte dan 121 euro aan de huurder. Een SHM betaalt echter steeds 6% BTW op deze werken, ook indien de woning nog geen 10 jaar oud is. Als de SHM de BTW van 6% niet meer aftrekt en deze 6% BTW doorrekent in de van BTW vrijgestelde vergoeding, zal de huurder nu 106 euro betalen aan de SHM. ■

Ronald Koopman, VMSW, adviseur boekhouding en fiscaliteit SHM's

AUTOMATISCHE LOONINDEXERING



GEEN CAO-AFSPRAKEN ROND INDEXERINGSMECHANISME VOOR SECTOR SOCIAAL WONEN

Hoe werkt een automatische loonindexering?

In mei 2017 werd de spilindex overschreden, met als gevolg een indexering van de lonen in o.a. de openbare sector en de sociale uitkeringen. Wat is de spilindex en hoe werkt het systeem van automatische loonindexering?

De lonen in ons land stijgen als producten en diensten duurder worden. Het ijkpunt is de gezondheidsindex. Dat is een cijfer dat de prijsevolutie samenvat van een 500-tal producten en diensten. (*) Overschrijdt de gezondheidsindex een bepaald niveau – ook spil genoemd – dan zegt men dat ‘de spilindex overschreden is’ en worden de lonen aangepast.

Waarom worden de lonen aangepast als de spilindex overschreden is?

Omdat de Belgische wet dit oplegt aan elke werkgever. De bedoeling is om de koopkracht van werknemers en steuntrekkers (gepensioneerden, werklozen) op peil te houden. Het loon van zelfstandigen is niet gekoppeld aan de index. België is één van de weinige landen met zo'n loonindexeringssysteem.

(*) Sinds 1994 zitten de producten tabak, alcohol, benzine en diesel hier niet meer in vervat.

Hoe worden de lonen aangepast bij spilindex-overschrijding?

Bij het bereiken of overschrijden van de spilindex worden de lonen en sociale uitkeringen in de publieke sector verhoogd met 2%. Voor salarissen, vergoedingen en toelagen die voor indexatie in aanmerking komen, gebeurt de indexaanpassing steeds de tweede maand volgend op de overschrijding van de spilindex (voor de sociale uitkeringen is dit de eerste maand volgend op de overschrijding van de spilindex).

Zijn er speciale afspraken voor de sector sociaal wonen?

Binnen het PC 339 werd nog geen CAO afgesloten over indexering. Uiteraard zijn er in onze sector in het verleden al verschillende keren loonindexeringen doorgevoerd. Daarom is het logisch dat deze ook nu gebeurd is. Overigens geldt ‘gewoonte’ ook als een vorm van afspraak binnen het sociaal overleg. Sociaal secretariaten menen soms dat in PC 339 geen indexering geldt (enkel voor de minimumlonen). Dit is niet correct. Er is enkel geen CAO afgesproken die een indexeringsmechanisme oplegt voor de hele sector. Concreet volgen de meeste SHM's de indexatie van de ambtenarenlonen, omdat zij ook in de meeste gevallen de Vlaamse of de

lokale barema's hanteren. Indien u als SHM voor uw medewerkers – of een deel ervan – een ander indexeringsmechanisme hanteert, gaan we er vanuit dat u op de hoogte bent van de toepassingsvoorwaarden. Als u naar gewoonte de indexering samen met de indexering van de ambtenarenlonen doorvoert, dan werd in juli een nieuwe verhogingscoëfficiënt toegepast, namelijk 1,6734 (ipv 1,6406).

Ter afsluiting, deze coëfficiënt kan ook toegepast worden om het aanvangsloon volgens ambtenarenbarema's van nieuwe medewerkers te bepalen. ■

Bron: <http://www.wedden.fgov.be/indexation>

Elke Verstrepen, stafmedewerker VVH

'De meeste SHM's volgen de indexatie van de ambtenarenlonen'

Beëindiging sociale huurovereenkomst door ernstige tekortkoming van huurder

In een arrest van het Hof van Cassatie van 3 maart 2016 moest het Hof oordelen over de mogelijkheden tot opzegging van een sociale huurovereenkomst door een tekortkoming van de huurder. Hoewel het arrest er kwam in een geschil tussen een sociaal verhuurkantoor en een sociale huurder, geldt wat hierna volgt integraal voor elke sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en haar huurders. We bespreken eerst het arrest en geven daarna een overzicht van de uitspraken van rechters over de beëindiging van de sociale huurovereenkomst door ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder.^(*)

Omstandigheden die tot uitspraak leidden?

1/ Op 18 juni 2013 sloten het sociale verhuurkantoor SVK Webra en een huurder een onderhuurovereenkomst volgens de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur.

2/ De SVK vroeg al na een jaar de ontbinding (beëindiging) van de sociale huurovereenkomst. Reden? Een dubbele contractuele tekortkoming van de huurster: huurachterstal én het feit dat de huurster derden (haar zus en baby) liet bijwonen in de sociale huurwo-

ning. Dit laatste is in strijd met artikel 2 van de sociale huurovereenkomst (bewonerssamenstelling van de woning).

3/ De vrederechter van het kanton Overijse-Zaventem sprak in een vonnis van 25 november 2014 de ontbinding van de huurovereenkomst uit.

4/ Het vonnis werd op 22 januari 2015 bevestigd door de Brusselse rechtbank van eerste aanleg. Maar de sociale huurster vond dat bijwoning van een derde in de woning van rechtswege niet te beschouwen is als een ernstige contractuele tekortkoming en dus geen reden kon zijn om de overeenkomst te beëindigen. Verder riep ze ook artikel 23 van de Grondwet in: ieder heeft het recht op een menswaardig leven waaronder een behoorlijke huisvesting. Bovendien heeft eenieder recht op eerbiediging van zijn woning.

5/ Met deze argumenten stapte de sociale huurster naar het Hof van Cassatie. Het Hof volgde de redenering dat de gewijzigde bewonerssamenstelling die onmiddellijk aan de verhuurder werd meegedeeld niet van rechtswege kan worden beschouwd als een ernstige tekortkoming.

6/ De verhuurder heeft de sociale huurovereenkomst niet kunnen beëindigen.

Wat zeggen de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH)?

Volgens Artikel 98,§3, eerste lid van de Vlaamse Wooncode kan de verhuurder een sociale huurovereenkomst enkel beëindigen: "bij een ernstige of blijvende tekortkoming



van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 92,§3, eerste lid, 1°, 2° en 9° wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming". Artikel 33,§1, eerste lid, 3° van het KSH herneemt deze opzeggingsgrond.

Sociale verhuurders oefenen een opdracht van sociaal belang uit: het verhuren van kwaliteitsvolle woningen tegen betaalbare prijzen aan een specifieke doelgroep. Niet enkel dient de ernst van de tekortkoming beoordeeld te worden. Bij een betwisting moet het optreden van een sociale verhuurder altijd afgewogen worden aan het algemeen belang. De rechter dient daarbij de sociale omkadering van de huurder te betrekken, omdat het over woonbehoefte of (kans)arme huurders gaat. Iedereen die het risico loopt om zijn woning te verliezen, heeft het recht om door een onafhankelijke rechtbank te laten beoordelen of de beëindiging van de so-

ciale huurovereenkomst wel evenredig is met de verweten tekortkoming. De sociale huur is vaak het laatste redmiddel voor de huurder om een menswaardig leven te leiden.

Is de tekortkoming ernstig of blijvend?

Opdat een tekortkoming de opzegging van de huurovereenkomst voldoende kan onderbouwen, vereist de Vlaamse Wooncode dat de tekortkoming ernstig of blijvend is. Een ernstige tekortkoming betekent dat de tekortkoming voldoende zwaarwichtig moet zijn. Het gaat over een ongeoorloofde handeling van de sociale huurder die de voortzetting van de contractuele relatie onmogelijk maakt. Een blijvende tekortkoming is een inbreuk op de huurdersverplichtingen die zich op systematische wijze en gedurende enige tijd manifesteert.

Wanneer is beëindiging sociale huurovereenkomst door sociale verhuurder verantwoord en wanneer niet?

In de rechtspraak zijn talrijke voorbeelden terug te vinden waarin de rechter overging tot een afweging tussen de ernst van de feiten en de gevolgen voor de huurder. Het cassatiearrest ging over een sociaal verhuurkantoor, maar er is veel rechtspraak waar het gaat om verhuring door SHM's. Lezers die interesse hebben in de concrete verwijzingen naar de aangehaalde rechtspraak kunnen contact opnemen met info@vvh.be.

Rechtvaardigen beëindiging

Volgende feiten of omstandigheden werden voldoende ernstig geacht om een beëindiging van de huurovereenkomst te rechtvaardigen:

- Huurachterstal: een huurder die weigerde om gedurende maanden de huurverbintenissen na te leven en zich bovendien ook agressief en onredelijk gedroeg.
- Wanbetaling: wordt als zware fout gezien: de huur het eerste jaar al niet betalen;
- Overlast: als voldoende aangetoond wordt

dat de huurder door wangedrag, het verhuurde goed niet als een goede huisvader gebruikt, wordt de huurovereenkomst ontbonden. De verhuurder moet waken over het rustig genot voor alle huurders. Hij moet dus optreden als bepaalde huurders overlast veroorzaken;

- Overlast door psychische verwaarlozing: hoewel bij een (psychische) ziekte vaak overmacht wordt ingeroepen, bleek in dit geval dat de huurder zelf verantwoordelijk was voor haar toestand doordat ze haar medicijnen niet nam en haar behandeling stopzette. De ontbinding van de huur is dan de enige proportionele sanctie;
- Domiciliefraude: de huurder kon niet aantonen dat hij inspanningen leverde om zijn broer het verbod op te leggen om zijn domicilie in het gehuurde goed te vestigen. Ook als blijkt dat de huurder de woning niet als hoofdverblijfplaats gebruikt, wordt domiciliefraude ingeroepen. Dat komt meestal aan het licht doordat er geen elektriciteit en geen water verbruikt worden. De huurder woonde niet meer in de sociale huurwoning (maar bij zijn moeder) én de woning lag vol rommel en afval wat een gevaar opleverde voor de openbare gezondheid.

Rechtvaardigen géén beëindiging

Volgende elementen werden dan weer onvoldoende ernstig geacht om een beëindiging van de huurovereenkomst te rechtvaardigen:

- een opzegging wegens gebrekkig onderhoud is onredelijk indien de huurder al de nodige werken besteld heeft;
- bij tekortkomingen heeft de rechter de bevoegdheid om de huurder de mogelijkheid te geven zich alsnog naar zijn wettelijke verplichtingen te schikken;
- onvoldoende bewezen geluidsoverlast;
- overlast veroorzaakt door de handicap van de bewoner (zie hierboven een situatie waarin dit wél gerechtvaardigd was);

- anonieme, niet te verifiëren en mogelijk kwaadwillige beweringen (vb. overlast) kunnen nooit een grond vormen voor het opzeggen van een sociale huur;
- overlast wanneer de hinder inmiddels is opgehouden;
- bij domiciliefraude (niet toegelaten bijwoning) is ontbinding te verregaand en moet de huurder eerst bevolen worden een einde te stellen aan de niet toegelaten bijwoning;
- wanbetaling als de huurachterstand nog niet groot is, of als de huurder veel inspanningen doet om de wanbetaling op te lossen of indien de huurder is toegelaten tot de collectieve schuldbemiddeling;
- tijdelijk dispuut over de huurprijs wordt niet beschouwd als een ernstige tekortkoming;
- als de huurachterstand voortvloeit uit betwisting van de huurprijs (verhoging tot de huurwaarde) en de huurachterstand niet oploopt, dient aan de huurder toegestaan te worden om de achterstand via afbetalingen weg te werken;
- indien de huurder maandelijks een vaste som betaalt en er enkel discussie is over het hogere bedrag. ■

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat eenzelfde tekortkoming volgens concrete omstandigheden van het dossier soms wél of soms niet als ernstig genoeg wordt beschouwd om een beëindiging van de huurovereenkomst te rechtvaardigen. Het gaat om een dossiergebonden belangenafweging. Toch kan bovenstaand lijstje als richtinggevend worden beschouwd.

Bernard Hubeau en Diederik Vermeir
(Universiteit Antwerpen)

(*) Voor een grondiger bespreking van het arrest en de vermelde rechtspraak: T. VANDROMME, *Sociale huur als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, Antwerpen/Brussel, studie uitgevoerd door de Universiteit Antwerpen in opdracht van Wonen-Vlaanderen, 2015; B. HUBEAU en T. VANDROMME, "De ontbinding van een sociale huurovereenkomst wegens ernstige en/of blijvende tekortkoming van de huurder", *Tijdschrift voor Belgisch Burgerlijk Recht* 2016, afl. 7, 405-411.

FINANCIERING SOCIALE HUISVESTING

Spreadstand... voor enkelen een handelsmerk, voor de meesten een marteling

Na een intense werksessie in augustus stelt VVH concrete doelstellingen voor die betaalbaarheid garanderen voor zowel de huurder als de verhuurder.

W e bouwen, verbeteren, verhuren en beheren onze sociale woningen als goede huisvaders. Maar daar is duidelijkheid en zekerheid voor nodig. Zekerheid voor kandidaten, huurders, SHM's, lokale actoren en het Vlaams beleid. De berichten die binnensijpelen uit naburige landen van risicokapitalisme in sociaal wonen,... zo'n risico's willen we uiteraard vermijden. Maar ook de uitverkoop van het sociaal patrimonium omwille van nakende onoverbrugbare tekorten zoals in sommige andere landen strekken niet tot voorbeeld. Ook de overname van SHM's door 'vulture funds' uit de private financieringswereld kunnen niet het doel zijn.

Sociale huisvestingsmaatschappijen

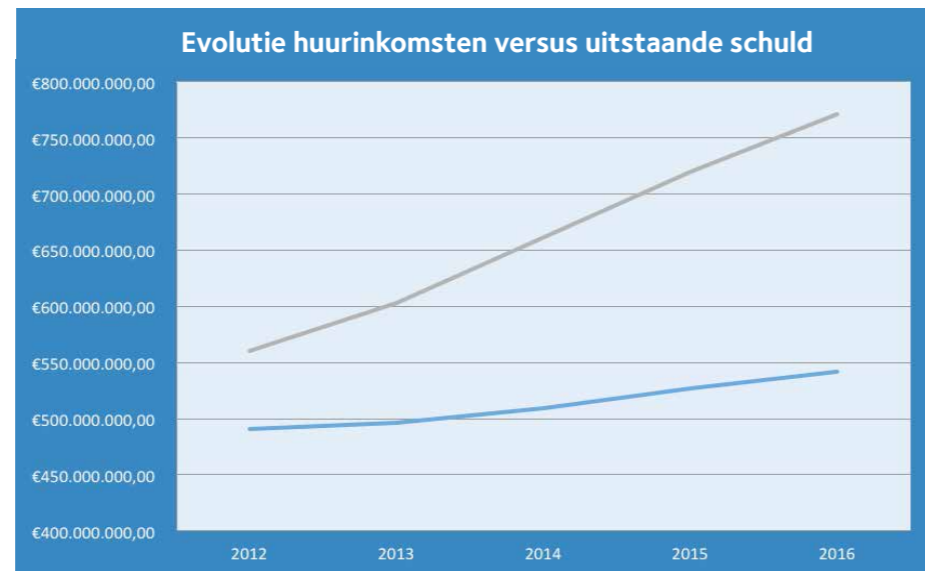
Met de huidige verschijningsvorm van SHM's is de juiste weg alvast geformuleerd: private vennootschappen met sociaal oogmerk met als doel het publieke sociale woonbeleid vorm te geven als bevoorrechte partner van de Vlaamse overheid. Die invulling – die trouwens ook aan de grondslag ligt van de vele positieve én negatieve ervaringen met sociaal wonen in de ons omringende lan-

den – is cruciaal om de sector te begrijpen en wel om drie redenen. Ten eerste moeten we redeneren als een vennootschap als het gaat over balansen, rendabiliteit en organisatiebeheersing. Ten tweede moeten we hierbij rekening houden met het sociaal oogmerk en de winst niet louter zien in dividenden, maar ook als «social profit», dus ook de betrokkenheid van burgers, het effect via de sociale correctie op de situatie van de gezinnen die bij ons wonen en onze rol in het 'samen leven' in buurten. En ten slotte, moeten we als bevoorrechte partner het Vlaamse woonbe-

leid vorm geven, met als accent het oplossen van de woonbehoefte van vele gezinnen. Het samenspel van die drie is de eigenheid en sterkte van onze sector.

Financiering huisvesting in spreadstand

Uiteraard leidt bovenstaande dualiteit soms tot een spagaat. Al hoeft een spagaat geen probleem te zijn voor geoefende turners, of een tennisspeelster als Kim Clijsters die hier haar handelsmerk van gemaakt heeft... Als niet-getrainde ervaringsdeskundige doet een spreadstand meer denken aan Middeleeuwse



— Huurinkomsten
— Uitstaande schuld (/10)

Huurinkomsten stagneren, schulden stijgen

'Mogelijke pistes: patrimoniumkorting verminderen, differentiëren minimale huur of aftoppen van sociale correctie'

martelmethodes. Vooral op het vlak van de financiering van onze sector blijkt die spreadstand. We hebben dit al vaak aangekaart. Zowel hier, maar ook in diverse tussenkomsten in de media, aan de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement, in het Memorandum 2014 naar aanleiding van de vorige Vlaamse verkiezingen,...

We kunnen de spreadstand – die overigens beetje bij beetje groeit, waardoor de metafoer van een Middeleeuws foltertuyg nog wat meer wordt versterkt – duidelijk aantonen met een heel simpele grafiek: de huurinkomsten afgezet ten opzichte van de uitstaande schuld.

Schulden stijgen sneller dan inkomsten

Aan die schuld zijn annuïteiten verbonden en die zijn progressief. Dus niet enkel het volume groeit, maar ook de effectieve aflossing. En dus ook de spreadstand... Concreet stijgen de huurinkomsten een beetje, al is dat nauwelijks meer dan de inflatie wat zich ook vertaalt in hogere kosten voor onderhoud, lonen en ook grotendeels door een bijkomend of een verbeterd aanbod. Maar de engagementen die SHM's financieel zijn aangegaan, stijgen véél sneller. En de daaraan verbonden aflossingen zijn ook nog eens progressief. Ze stijgen met 2% per jaar. Ook de opgedreven renovatieprojecten vergroten dit probleem. Enerzijds zorgen ze voor nauwelijks meer huurinkomsten, maar er staat wel een grote kost tegenover. Waar deze historische buffer vroeger vaak – na afbetaling van de woning – louter inkomsten genereerde.

Exploitatiedekkende financiering

In het VVH-Memorandum 2014 hebben we

gepleit voor een 'paradigm shift' in het financieringsmodel voor sociaal wonen, met een exploitatiedekkende financiering zonder overheidstussenkomst en een directe sociale correctie vanuit Vlaanderen voor de sociale huurder. Aan de ene kant is dat niet meer dan een variatie op het thema 'hoe het verschil tussen haalbaar en betaalbaar voor woonbehoeftige gezinnen opvangen'. We hebben dit intussen vaak genoeg toegepast in sociaal wonen, met goede, maar ook met minder goede effecten.

Toekomst?

Die omslag kunnen we uiteraard niet op korte termijn teweeg brengen. Het vergt een zeer complexe oefening waar ook en vooral de historische huurinkomsten – en financieringen – mee in rekening moeten worden gebracht. Een 'quick win' kan dit dus zeker niet zijn, want dan zouden zonder twijfel op termijn perverse effecten ontstaan die niet of verkeerd ingeschat blijken. Maar als uitgangspunt blijft dit voor ons hét doel. De spreadstand die we aankaarten is echter zo acuut dat ook zonder deze 'paradigm shift' een oplossing moet gezocht worden om het hellend vlak van onze financiering niet in een afgrond te doen verzanden. Een oplossing om het acuut probleem af te wenden, is zeker mogelijk binnen de huidige klijlijnen.

Werksessie financiering

Op 31 augustus organiseerde VVH een werksessie rond financiering. De deelnemende SHM's, goed voor meer dan 30% van de sociale woningen, werd gevraagd om de effecten van een aantal paramaters in de huidige

huurprijsberekening onder de loep te nemen. Op basis van concrete simulaties werd nagegaan wat eventuele effecten zouden zijn van verschuivingen. Deze effecten spelen uiteraard niet enkel voor de SHM's, maar ook voor de huurders, met bijzondere aandacht voor de lagere inkomens.

Nota minister van Wonen: betaalbaarheid

We verwerken momenteel de resultaten in een nota die we zullen bezorgen aan de minister van Wonen. Het uitgangspunt van betaalbaarheid is voor onze sector de voornaamste bestaansreden. Zonder alternatief – bijvoorbeeld een directe sociale correctie door de overheid – is het afstappen van de 1/55^{ste} van het inkomen als basis van de huurprijs dan ook geen realistische optie.

We hebben de diverse scenario's bekeken van de diverse 'kortingen' die op dat betaalbaarheidsminimum worden toegepast. Daaruit bleek dat sowieso om ongewenste effecten te vermijden een combinatie van maatregelen nodig zal zijn. Het effect van die maatregelen – zal in de loop van dit najaar door de sector becijferd worden.

Alvast bleek dat er grote consensus was binnen de sector dat een combinatie van het verminderen, maar niet volledig loslaten, van de patrimoniumkorting en het meer differentiëren van de minimale huur, of het aftoppen van de sociale correctie, belangrijke pistes zijn. Dit is een scenario dat zowel de betaalbaarheid voor de huurder garandeert, maar ook de financiële leefbaarheid van de sector. En met andere woorden de spreadstand wat minder pijnlijk maakt.

Björn Mallants, directeur 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

