

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 30 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2018

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



ROOTS "Zorg voor een gezonde mix: een sociale woonwijk waar zowel jonge gezinnen, alleenstaanden als ouderen samenleven. Divers in leeftijd, maar ook divers in nationaliteit" *Chokri Mahassine (links) en Erhan Demirci groeiden op in een sociale woonwijk in het Limburgse Ham.*



Fons Kockx, voorzitter VVH.

INTRO

Verdubbel het aandeel verhuuringen buiten stelsel

Recent werden de 28 projecten die werden weerhouden in het kader van de oproep "Proefomgeving wonen" bekend gemaakt. Veel van die projecten gingen uit van sociale huisvestingsmaatschappijen of alvast waren zij een belangrijke partner. Het gaat om experimenten zonder subsidie, die vooral afwijkingen van de regelgeving voorzien in het kader van gemeenschappelijk wonen, toewijzing, normering, gemeenschappelijke delen,...

Als we de aard van de projecten bekijken, dan blijken veel projecten heel erg te lijken op de eerdere proefprojecten wonen-welzijn. De meeste projecten zouden bijvoorbeeld ook perfect passen binnen een verhuuring buiten het stelsel. Maar het beperkte quotum (1% van het sociaal woonaanbod) dat hiervoor gebruikt kan worden, is meestal al gehaald. We willen van deze gelegenheid dan ook gebruik maken om er nogmaals voor te pleiten om het quotum voor verhuuring buiten het stelsel op te trekken tot 2%, een voorstel dat we al hadden

opgenomen in ons Strategisch Plan Wonen-Welzijn-Zorg.

We willen deze verdubbeling van het quotum niet zo zeer om sociale woningen te kunnen inzetten voor mensen buiten onze doelgroep, maar net om niet elke paar jaar "experimenten" uit te werken die uiteindelijk al op grote schaal worden toegepast. We zien verhuuring buiten het sociaal huurstelsel dan ook als het aanbieden van sociale woningen, maar dan binnen een meer flexibel kader waar een aantal spelregels bepaalde ongewenste effecten van de reguliere regelgeving goed gemotiveerd kunnen opvangen.

Alle versnelde toewijzingen, doelgroepenplannen en voorrangen ten spijt blijkt – zoals ook voor andere elementen van onze sector – lokaal maatwerk en flexibiliteit noodzakelijk om onze verantwoordelijkheid op het kruispunt tussen wonen en welzijn op te vangen.

Colofon

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

Werken mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Patrick Vercruyssen, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans, Frankie Schram, Bart Velleman

Redactiecomité: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans, Patrick Vercruyssen

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1-9, p.12, p.14, p.20-23, p.26-27), Herman Konings (p.25)

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."



4 ROOTS

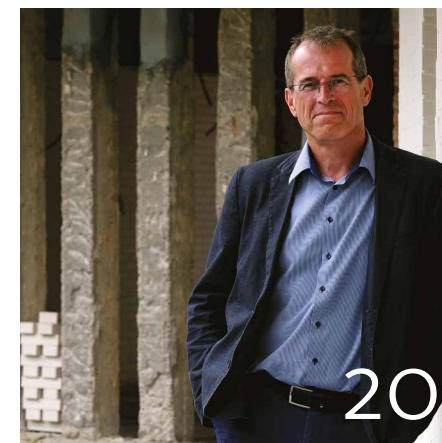
Erhan Demirci (34) en Chokri Mahassine (57) groeiden op in een sociale woonwijk in het Limburgse Ham. Twee generaties kijken tevreden terug op hun jeugd.

19 WERKGEVER

PC 339: consensus in de sector over drie voorliggende CAO's. De subcomités zullen de uitvoeringsmodaliteiten van de CAO's verder uitwerken.



IN DIT NUMMER



12 ACTUEEL

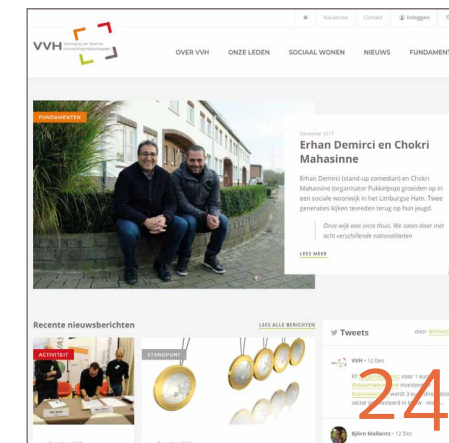
SHM's bepleiten herinvoering bindend sociaal aandeel in woonprojecten. Maak vooral werk van sociaal wonen in eigen streek...

20 VRAGEN AAN

Bart Velleman is sinds juni 2016 het nieuwe afdelingshoofd Projectrealisatie van de VMSW. Bart wachten zeer veel uitdagingen met als eerste speerpunt de afstemming tussen woningbouw en infrastructuurwerken.

En verder ...

- 11 MAO – Défense de cracher et de parler sa langue maternelle
- 25 VVH – Trendwatcher Herman Konings op jubileum Woonplatvorm Limburg
 - Ondertekening Europese Verklaring voor Verantwoorde Huisvesting
 - Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018
 - Studiedag openbaarheid van bestuur



16 VIJF VRAGEN over openbaarheid van bestuur

Wanneer zijn SHM's daaraan onderworpen? Uitzonderingen? Wat houdt het recht tot toegang van bestuursdocumenten precies in?

24 VVH

Nieuwe website www.vvh.be
Met een frisse look en een gebruiksvriendelijke navigatie wil de koepelorganisatie haar leden informeren, maar vooral ook iedereen die interesse heeft in sociale huisvesting in Vlaanderen.

ERHAN DEMIRCI (STAND-UP COMEDIAN) EN CHOKRI MAHASSINE (CONCERT- EN FESTIVALORGANISATOR)

"Onze wijk was onze thuis. We zaten daar met acht verschillende nationaliteiten"



Erhan Demirci (34) en Chokri Mahassine (57) groeiden op in een sociale woonwijk in het Limburgse Ham. Als de hippie van de jaren '60 versus de skater van de jaren '80 gaan Chokri en Erhan met elkaar in gesprek. Twee generaties die tevreden terugkijken op hun jeugd. Voor beiden waren het gouden jaren waar ze vol heimwee naar terug kijken. Het multiculturele karakter van de wijk, de openheid, de vele inspirerende contacten,... waren een belangrijke voedingsbodem en een cruciale leerschool voor hun latere carrière.

TEKST & FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH



WIE IS ERHAN DEMIRCI ? ° 1983	WIE IS CHOKRI MAHASSINE ? ° 1960
Stand-up comedian	Belgisch concert- en festivalorganisator, ex-leraar en ex-politicus
Studeerde Marketing & communicatie	Studeerde Wetenschappen & aardrijkskunde (onderwijzer)
Eerste werkervaring bij Toyota (deskundige marketing & communicatie)	Eerste werkervaring als oprichter jeugdbewegingen voor de socialistische mutualiteiten, later als leraar
Huidig werk: stand-up comedian die optreedt voor een breed publiek en scholen, radio- en televisiewerk	Tussen 1999 en 2014 politiek actief als Volksvertegenwoordiger en Senator Van 1985 tot nu organisator van Pukkelpop
KETNET: Arun in jongeren serie 4eVer RADIO 2: Start je Dag – Wekelijks humor/actua item. De Reconstructie Theater: Schoolvoorstelling: 'Tussen Friet & Kebab' – Avondvoorstelling: 'Komt Goed' Vanaf 2018 nieuw: 'Wa Make?' www.erhandemirci.be & www.komt-goed.be	

Ik was een jongetje van vijf toen mijn familie in 1965 met het openbaar vervoer van Casablanca (Marokko) naar België emigreerde', gaat **Chokri** enthousiast van start. 'Al herinner ik me enkel flarden van de boot- en treinreis, wat me wel nog helder voor de geest staat, is de paniek die ik voelde toen mijn vader, die even uit de trein was gestapt om voor ons eten te kopen, zijn trein miste. We moesten zonder hem de treinreis verderzetten. Maar blijkbaar is het in orde gekomen (lacht). In het Limburgse Ham vonden we een nieuwe thuis in de sociale Populierenwijk, ook "de cité" genoemd. Dagelijks vertrokken er vanuit de wijk busjes naar de fabriek waar mijn vader werkte. Ze produceerden isolatiemateriaal. Helaas is mijn vader net als vele anderen gestorven aan de effecten van de hoogovens. Bij gebrek aan aangepaste beschermkledij heeft hij in de fabriek zijn longen verbrand. Het was vreselijk om te zien hoe hij op latere leeftijd sukkelde met zijn gezondheid.'

Erhan: 'Als ik je hoor vertellen over je papa, dan moet ik denken aan mijn grootvader. Ik had niet gedacht dat ik er zo emotioneel bij zou worden, maar ze zijn van dezelfde generatie.' Het ouderlijk huis van Erhan staat op vijf minuutje wandelen van het ouderlijk huis van Chokri. 'Mijn grootouders waren bevriend met Chokri's ouders. Mijn grootvader, en later ook mijn vader, is van Turkije naar Limburg verhuisd om in de mijnen te werken. Toen de mijnen begin jaren '90 hun deuren sloten, was ik een jaar of tien. Ik ben in 1983 geboren.'

Hoe was het om op te groeien in de Populierenwijk?

Chokri: 'Toen mijn ouders in de jaren '60 in de sociale woonwijk kwamen wonen, was de Populierenwijk nog volop in aanbouw. Het waren de gouden arbeidsjaren. Iedereen had werk. Als eerste migratie Marokkanen waren mijn ouders, toen twintigers, zeer welkom. Het was een wijk met enkel jonge arbeidersgezin-

nen, meestal migranten, toen "gastarbeiders" genoemd. Onze wijk was onze thuis. Wij zaten daar met acht verschillende nationaliteiten: Grieken, Turken, Marokkanen, Spanjaarden, Italianen, Hollanders, Duitsers en een paar Belgen, allemaal arbeidersgezinnen. Er viel elke dag wel iets nieuws te ontdekken.'

Welke taal spraken jullie onderling?

'Wij spraken altijd Nederlands met elkaar,' antwoordt **Chokri** fier. 'Na goed en wel een jaar sprak ik vlot Nederlands, omdat ik ook buiten de school met mijn vriendjes uitsluitend Nederlands praatte. Dat was ook de reden waarom wij destijds sneller integreerden, dan mensen die in een wijk woonden met bijvoorbeeld uitsluitend Marokkanen of Turken. Je moest wel met elkaar Nederlands praten, anders begrepen we elkaar niet.'

Wat is je meest levendige of mooiste herinnering?

Chokri: 'Wij waren de hippies van de jaren '60.' 'En wij waren de hangjongeren', voegt **Erhan** lachend toe. **Chokri:** 'Alle kinderen uit de wijk gingen naar dezelfde school, in het centrum van Ham. Een schoolbus pikte ons op in de wijk'. **Erhan:** 'Je kende elkaar door en door. We gingen ook samen "uit" en kwamen daarbij niets tekort. Mijn vader, mijn nonkels, Chokri,... iedereen kende elkaar. Die oudere generatie – ik noem ze vaak mijn "oudere broers" – heeft voor mijn generatie de weg gebaad. Een leuke anekdote: we kregen zakgeld van onze ouders, maar als we uitgingen, of op straat waren, dan werden we door die andere generatie in de watten gelegd. Als we bijvoorbeeld op een fuif aankwamen met 100 frank op zak, werden we getrakteerd, en dan gingen we soms, nadat we ons goed geamu-

seerd hadden, met 200 frank op zak naar huis. Dat was geweldig. Als wij met alle jongeren van de sociale woonwijk op een fuif toekwamen, dan waren wij de fuif (lacht). Ik kan mij geen betere jeugd voorstellen. Al hadden we minder materiële dingen dan de jeugd nu, die samenhang was enorm. We kwamen van school, aten vlug iets en speelden tot 's avonds laat op straat. We waren met een grote groep en we voelden ons thuis in de wijk. Misschien kwam dat wel door het multiculturele karakter. Ook heel bijzonder was het contact tussen de burens van uiteenlopende leeftijden. Ik mis die gezellige drukte. Die vrijheid, voetballen op straat met je vrienden, dat was de hemel op aarde. Die spontaniteit, iedereen die altijd beschikbaar was, heerlijk.'

En toen?

Chokri: 'Ik ben op mijn twintigste gaan studeren in Hasselt. En dat was het einde van mijn mooie jeugd in de Populierenwijk.' **Erhan:** 'Bij mij loopt dat gelijk op. Op mijn 20^{ste} ben ik in Brussel gaan studeren en ik ben daar gebleven. Sinds 2003 woon ik in Brussel, in een volkse wijk in Schaarbeek: één grote Populierenwijk bij wijze van spreken.' **Chokri:** 'Net zoals wij, zijn er veel mensen, ook volwassenen, vertrokken uit de wijk van zodra ze zich konden verbeteren. Dat is een normale gang van zaken. Ook al was de sfeer in de wijk goed, mensen willen graag groter gaan wonen.'

Van je hobby je beroep maken

Chokri: 'Na mijn lerarenopleiding ben ik begin jaren '80 opgevoerd door de Socialistische Mutualiteit die toen een jeugdbeweging in Limburg wilde opstarten. Ze zagen dat ik in mijn vrije tijd een jongerenvereniging (Humanistische Jongeren Leopoldsburg) met ►

Chokri: 'Onze wijk was onze thuis. We zaten daar met acht verschillende nationaliteiten'



Erhan: 'Opgroeien in een sociale woonwijk, dat vormt je. Ik heb, naast de warmte en liefde van mijn ouders, veel steun gekregen van mijn «broers», mijn oudere vrienden en rolmodellen in de wijk'



Populierenwijk Ham.

succes leidde. Als verantwoordelijke voor de opstart van jeugdbewegingen in Limburg heb ik zeer veel geleerd. Ik heb door die job ook veel mensen leren kennen, zoals bijvoorbeeld Steve Stevaert. We waren een zeer dynamische groep van wereldverbeteraars. Dré Steemans, later bekend geworden als "Felice" zat ook in onze vriendenkring. Iedereen van die groep heeft zich maatschappelijk geëngageerd en heeft daarna maatschappelijk

Chokri: 'Door de kinderen leren ouders elkaar kennen'

iets bereikt. Het zijn vrienden voor het leven gebleven. In 1985 ben ik samen met mijn vrouw en HJ Leopoldsborg (onze jeugdvereniging) met Pukkelpop gestart. Wat als hobby startte, groeide uit tot ondernemerschap. Intussen leid ik al jaren het Pukkelpopteam. Van 1999 tot 2014 was ik politiek actief, maar ik ben Pukkelpop blijven organiseren.'

Erhan: 'Dat is best wel grappig, ook ik heb van mijn hobby mijn beroep kunnen maken. In mijn wilde jaren was ik een echte speelvogel. Maar ik besepte dat, als ik er iets van wilde maken in het leven, ik uit Ham moest vertrekken. Ik had nood aan een andere omgeving

om me te kunnen focussen op mijn studies. Ik studeerde marketing en communicatie, eerst in Brussel en later in Amerika (Washington). Na mijn studies werkte ik twee jaar voor Toyota Europe in Brussel. Ondertussen deed ik comedy als hobby en voor dat je 't weet loopt dat volledig uit de hand en wordt dat je beroep. Net als Chokri met Pukkelpop.' Beiden lachen hartelijk.

Hoe hebben je roots je professionele carrière beïnvloed? Waar heb je later het meeste aan gehad?

Chokri: 'Herman Schueremans, de organisator van Rock Werchter en mijn vriend van het eerste uur, noemde mij altijd de Marokkaanse kruidenier. Als we onderhandelden met managers om groepen binnen te halen, dan ging ik altijd zeer zuinig met geld om. Dat heeft alles met mijn roots te maken. Als je opgroeit in een sociale woonwijk of in een arbeidersmilieu, leer je veel bewuster met geld omgaan.' **Erhan:** 'Wat ook opvalt, is dat de sfeer op Pukkelpop, in tegenstelling tot een festival als

Rock Werchter, erg aanleunt bij de sfeer in de sociale woonwijk. Net als toen in de cité zijn het publiek en de groepen heel divers: hiphop, rock, pop, folk,... Alle genres komen aan bod.' 'Opgroeien in een sociale woonwijk, dat vormt je. Ik heb, naast de warmte en liefde van mijn ouders, veel steun gekregen van mijn "broers", mijn oudere vrienden en rolmodellen in de wijk. Al moet ik ook toegeven dat ik van hen - als we kattenkwaad uitstaken - meer "rammel" heb gekregen dan van mijn eigen ouders (lacht). Sociale controle hé. Hoe mijn roots mijn werk beïnvloedde? Al kan ik soms heel hard uit de hoek komen en veeleisend zijn tegenover de mensen waarmee ik werk, ik heb zeer veel respect voor de mensen met wie ik werk, van mijn techniekers tot mijn road management. Ik wil dat iedereen zich goed voelt.' **Chokri:** 'Ik herken dat. Naast respect hebben voor elkaar en opkomen voor jezelf heb ik in de Populierenwijk leren samenwerken. En daar pluk ik nog dagelijks de vruchten van want een festival als Pukkelpop organiseren, dat kan je niet alleen.' **Erhan:** 'Acht verschillende nationaliteiten, acht verschillende culturen, het was niet altijd even gemakkelijk om te overleven. Je moest voor jezelf opkomen. Je moest wel met elkaar samenleven en daar leer je ontzettend veel van.' **Chokri:** 'Je leert ook jezelf te relativiseren. Ook al ben ik daar al heel wat jaren weg, ik blijf met mijn beide voeten op de grond en verloochen mijn roots niet, integendeel.'

En voor jou, Erhan? Zijn jouw roots een inspiratiebron?

Erhan: 'Ik gebruik mijn roots inderdaad ook in mijn voorstellingen. Toen ik opgroeide, was ik gewoon een allochtoon. Ik was gewoon iemand van de wijk. Vandaag ben je "moslim", "Turk" of wat dan ook. Wat ik niet verwerk, zijn clichés zoals "Marokkanen/Turken stellen handtassen". Die stadia zijn we gelukkig al gepasseerd. Ik breng in mijn huidige voorstelling "Komt goed" verhalen gebaseerd op

reële gebeurtenissen uit mijn jeugd, maar ik heb het er ook over hoe ik Brussel heb zien veranderen door de aanslag van 22 maart 2016. Na de aanslag schoven mensen briefjes onder elkaars deur met de boodschap "zullen we afspreken?" Al wens je het niemand toe, een ramp brengt mensen dicht bij elkaar. Ook al woonde ik al veertien jaar in Brussel, na de aanslag begonnen mensen in het blok waar ik woon elkaar te begroeten. Die positieve ommekeer heb ik opgenomen in mijn voorstelling. Ik vertel dat verhaal vanuit een reële ervaring.' **Chokri:** 'Dat was ook zo na de aanslagen van "9/11". De New Yorkers zijn toen ook naar elkaar toe gegroeid. Dat zegt ook iets over de rekbaarheid van een stad of het verlangen naar openheid van mensen.'

Erhan: 'Ik kan mij geen betere jeugd voorstellen, al hadden we minder materiële dingen dan de jeugd nu, die samenhang was enorm'

Kunnen we daar iets uit leren voor het samenleven in sociale woonwijken?

Erhan: 'Ik hoop niet dat we een ramp nodig hebben om mensen elkaar te laten ontmoeten. Het is in elk geval zo dat wanneer je de andere kent, je minder problemen hebt.'

Chokri: 'Zorg voor een gezonde mix: een sociale woonwijk waar zowel jonge gezinnen, alleenstaanden als ouderen samenleven. Divers in leeftijd, maar ook divers in nationaliteit. Vermijd concentratiewijken zoals buurten met huurders van uitsluitend Marokkaanse of Turkse origine. Het multicultureel samenleven heb ik altijd heel verrijkend gevonden. Godsdienstige verschillen waren er toen ook. Maar als je opgroeit en vrienden hebt van diverse nationaliteiten en ideologieën, dan krijgt die verscheidenheid een concreet gezicht.' **Erhan:** 'Door het multicultureel samenleven voel je je niet meer "anders". Al zorgt dat samenleven soms wel voor problemen. En dan kan een

goede wijkwerking waarbij je mensen bij elkaar brengt, wonderen doen. Toen het bij ons (de 2^{de} en 3^{de} generatie allochtonen) moeilijk liep, hebben straathoekwerkers een belangrijke rol gespeeld. In de jaren '90 zijn we met een groepje jongeren uit de wijk samen met John, die nog steeds jeugdwerker is, op graffititocht naar Brussel gegaan. Het zijn vaak ogenschijnlijk kleine dingen die een enorme impact kunnen hebben. Door die uitstap naar Brussel, was de stap kleiner om er later te gaan studeren. Gaandeweg leer je er mensen kennen, mensen die in de media zitten en comedy en theater brengen. Zo gaat de bal vaak aan het rollen. Intussen woon ik er veertien jaar. Ook ouders kunnen een belangrijke bijdrage leveren. Mijn moeder is nog steeds actief in de wijk.'

daar voelen mensen zich thuis. En als mensen zich thuis voelen, zullen ze meer geneigd zijn om dat gevoel ook terug te geven.'

Hoe moet je dat concreet aanpakken?

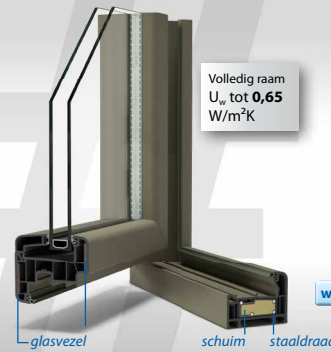
Chokri: 'Vanzelf gaat dat niet. Het initiatief moet van de huurders zelf komen. Zorg daarom dat mensen elkaar leren kennen. Kinderen kunnen daarbij verbindend werken. Ik kan het niet hard genoeg benadrukken: "Pas op met het verouderen van de wijken. Als er geen gezinnen meer wonen waarbij kinderen met elkaar in contact komen, wordt het allemaal veel moeilijker. Want door de kinderen leren de ouders elkaar kennen.'

Komen jullie nog op de wijk?

Erhan: 'Ik kom hier maandelijks. Mijn ouders wonen nog in het huis waar ik opgroeide. Mijn vrienden van toen zijn mijn basisvrienden van nu. Omdat er veel mensen vertrokken zijn uit de wijk, hebben we twee jaar geleden een reünie georganiseerd in de Populierenwijk. De emotionele waarde van die reünie zal ik nooit vergeten. Mensen die elkaar vijftien jaar niet meer gezien hadden, vielen elkaar wenend in de armen.' **Chokri:** 'Voor mij ligt het emotioneel moeilijk om in de wijk te komen. Ik heb teveel heimwee naar deze wijk.' ■

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



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.

**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



MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

MAO - Défense de cracher et de parler sa langue maternelle

Er is de laatste tijd nogal wat te doen geweest over taalgebruik. Voor de niet-Vlaamse lezer: onze obsessie daaromtrent is terug te voeren op het gegeven dat we een lange eeuw als Nederlandstaligen onder een Franstalige knoet geleefd hebben. Dat heeft ons inzake taal (over)gevoelig gemaakt, lang nadat het gegeven van de institutionele taaldiscriminatie opgehouden heeft te bestaan – op brandhaarden als Brussel en haar rand na, natuurlijk.

Vreemd genoeg storen we ons nauwelijks aan het Verkavelingsvlaams, het Algemeen Beschoft Aantwaarps (tegenwoordig dé voertaal in de Vlaamse politiek), het jolige Kempens of de aaneengeregentaalfouten-taal van vader Decroo. Het hoeft dus niet te gaan om een standaardtaal – teken van beschaving – maar we zijn al tevreden als het er een beetje op lijkt. Spreken niet alle coole BV's – grensoverschrijdende en andere – hun eigen variatie van het "Vlums" en moet dat dan maar niet volstaan?

Anders wordt het natuurlijk als een Franstalig politicus op TV Nederlands spreekt: aangezien die met zijn Romaanse kaken op al die Germaanse klanken knabbelt, wordt hij snel het mijkpunt van Vlaamse spot, ook al zou

een onafhankelijk expert hem hoger quoteren dan de doorsnee g/h-negativist uit Bachten de Kupe.

Onze gebouwen zijn dus sowieso een taalkundig kluwen, los van de aanwezigheid van mensen die onze taal niet machtig zijn. Initiatieven die de verstandhouding tussen huurders onderling en tussen huurders en maatschappijen bevorderen zijn welkom: het ware dus aangewezen dat men het Nederlands machtig zou zijn.

De regelgever heeft allang vooropgesteld dat wie van een sociale woning wou genieten, zich ook moest engageren om Nederlands te leren. Recent is die bepaling bijgeschaafd en gaan we naar verluidt van een engagementsverklaring naar een resultaatsverplichting na één jaar huurder-zijn. Het ongetwijfelde belang van deze nuance-verschuiving ontging mij enigszins maar ik onthield wel dat het om een huurdersverplichting ging: geen kandidaat-huurdersverplichting.

In mijn argeloosheid ging ik er dan ook vanuit dat we pas moesten checken of aan de voorwaarde voldaan was, als we één jaar ver in de verhuur zaten. Had deze Vlaamse regering – zoals al de andere voor haar sinds 1989 – zich immers

niet voor de volle 100% geëngageerd op het vlak van de administratieve vereenvoudiging?

Naast de nuance-verschuiving die ik niet begrijp, leiden diepere beweegredenen die mijn bevattingvermogen ver te boven gaan ertoe dat we alsnog een controle van de al dan niet Nederlandstaligheid moeten uitvoeren bij de intake als kandidaat-huurder.

Het lijkt er sterk op dat er veel moeite gedaan is om ervoor te zorgen dat de ene nuance-verschuiving niet zou leiden tot de andere ongewenste werklasterverlaging bij de maatschappijen. Wie weet immers wat de maatschappijen met al die vrijgekomen VTE's zouden gaan uitspoken... ■





SHM'S BEPLEITEN HERINVOERING BINDEND SOCIAAL AANDEEL IN WOONPROJECTEN

Maak vooral werk van sociaal wonen in eigen streek...

We hebben een instrument nodig dat – inspeland op de lokale behoefte – de gemeente een kader aanreikt om aan SHM's de mogelijkheden te bieden voor de realisatie van het nodige sociale woonaanbod.

TEKST: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Op 4 oktober 2017 opende het Laatste Nieuws op de voorpagina met de kop «Eigen inwoners krijgen voorrang bij aankoop woning». Al snel bleek dat het ging over het heractiveren van een in 2013 vernietigde maatregel uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid, namelijk «Wonen in eigen streek». De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) roept op om ook de andere maatregel die toen vernietigd werd, meer bepaald die waarin voorzien werd om een bindend sociaal aandeel in woonprojecten op te leggen, opnieuw mogelijk te maken. De ervaring uit het verleden kan helpen om het systeem waar nodig bij te sturen, net zoals nu met het voorstel rond «Wonen in eigen streek» gebeurt.

Het principe van het bindend sociaal aandeel was voorzien in het Decreet Grond- en Pandenbeleid, maar werd net als «Wonen in eigen streek» vernietigd door het Grondwettelijk Hof. Deze vernietiging was – in tegenstelling tot «Wonen in eigen streek» – niet echt ten gronde, maar vooral «technisch». Het principe

voorzag voor projectontwikkelaars afnamegaranties door de overheid van het sociaal woonaanbod. Dat is staatssteun en moest dus aangemeld worden bij Europa. Dat is op zich makkelijk op te lossen.

Grond- en pandenbeleid is evenwichtige oefening; «cherrypicking» niet wenselijk

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid was een oefening die diverse evenwichtige ontwikkelingen in het woonbeleid aan elkaar koppelde. En dit in de hele woonmarkt, dus het sociale, private en bescheiden – betaalbare – luik, zowel voor eigenaars als voor huurders. Hieruit sprak de visie om instrumenteel de hele Vlaamse woonmarkt op het lokaal niveau – en met de gemeente als regisseur van het woonbeleid zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode – aan te pakken. Zo werd onder meer een groeipad voor sociale woningen voorzien, met extra budgetten en doelstellingen per gemeente. Dit is nog altijd de basis van het investeringsprogramma van de Vlaamse Regering, een programma waarvoor trouwens recent, zoals aangekondigd in de Septemberverklaring van de Vlaamse Regering, een belangrijk extra volume van 285 miljoen euro werd vrijgemaakt.

Door de zeer evenwichtige opbouw van het decreet is het logisch dat een mogelijk herstel focust op alle vernietigde onderdelen en niet louter op het «Wonen in eigen streek». Het bindend sociaal aandeel in woonprojecten had ook als doel om in elke gemeente in Vlaanderen voldoende sociale woningen te voorzien als structurele oplossing voor de woonbehoefte. Om dus «sociaal wonen in eigen streek» voor iedereen mogelijk te maken. Om betaalbaar en kwalitatief wonen te ga-

randeren, niet enkel voor de eigen inwoners die eigendom kunnen verwerven, maar ook voor hen die op de huurmarkt aangewezen zijn.

Betaalbaarheid als argument

De initiatiefnemers voor een nieuwe regeling «Wonen in eigen streek» trachten heel hard – door een aantal vooropgestelde aanpassingen – de maatregel voor te stellen als een instrument voor «betaalbaarheid». Uiteindelijk was het gebrek aan onderbouw voor het «sociaal doel» – in casu betaalbaar wonen voor de eigen inwoners – de voornaamste reden voor de vernietiging door het Grondwettelijk Hof.

In sociaal wonen staat het sociale doel – namelijk de betaalbaarheid voor woonbehoeftige gezinnen opvangen – uiteraard buiten kijf. Zowel de Belgische rechtscollèges als het Europees Hof hebben dit meermaals expliciet bevestigd. Dit is overigens ook de basis voor de vaak (te?) uitgebreide sturing van het Vlaams sociaal woonbeleid door de overheid.

De mogelijkheid om een bindend sociaal aandeel in woonprojecten op te leggen heeft een bewezen effect op de realisatie van extra sociale woningen en dus de betaalbaarheid voor woonbehoeftige gezinnen. Het effect loopt op tot een vermindering van het armoederisico met 40%. De argumentatie voor «Wonen in eigen streek» lijkt nog steeds een dubbeltje op zijn kant inzake sociaal doel. De gehanteerde inkomensgrenzen zijn meer dan de helft hoger dan die voor de doelgroep voor sociaal wonen. Het is dan toch evident dat het bindend sociaal woonaandeel – dat ook vernietigd werd, maar om een heel ▶

andere reden waarbij het sociaal doel niet in vraag wordt gesteld – ook opnieuw geactiveerd wordt.

Wonen in eigen streek... in sociaal wonen

Zoals gezegd staat het sociaal doel van sociaal wonen, en ook van het opleggen van een bindend sociaal woonaandeel in woonprojecten vanuit deze doelstelling, niet ter discussie. De technische grond waarop dit luik van het Decreet Grond- en Pandenbeleid vernietigd werd, lijkt makkelijk op te lossen.

Dat de "lokale voorrang" voor eigen inwoners al op vele vlakken wordt toegepast, bewijst dit. Zowel voor sociale huur- als koopwoningen geldt (meestal) een lokale voorrang. Dat vanuit de overheid bijgestuurd wordt in sociaal wonen met betaalbaarheid als doelstelling heeft dus altijd – ook voor een lokale voorrang – elke toets doorstaan.

Het zou te gek voor woorden zijn als nu kruit wordt verschoten op een vernietigde maatregel met inkomensgrenzen die meer dan de helft hoger liggen dan voor sociaal wonen, zonder ook dat andere instrument voor betaalbaar wonen – een bindend sociaal aanbod in woonprojecten – opnieuw mogelijk te maken.

Sociale objectieven en schaalgrootte als resultaatsverbintenis

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid heeft objectieven opgelegd aan elke gemeente op vlak van sociaal wonen. Recent werd het halen van deze objectieven ook ingeschreven als voorwaarde om erkend te blijven als sociale huisvestingsmaatschappij, en dit naast een minimale schaalgrootte van 1.000 woningen.

Het belangrijkste instrument dat was uitge-

werkt om deze projecten overall mogelijk te maken werd vernietigd in 2013. Dit maakt het voor verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen moeilijk of zelfs onmogelijk om te voldoen aan de gevraagde doelstellingen.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid was een uitgebreide en evenwichtige oefening, met effecten in alle aspecten van het woonbeleid. Het voorstel om de vernietigde bepalingen opnieuw te bekijken, is positief. Maar dan wel alle vernietigde bepalingen, dus ook het bindend sociaal aandeel. Anders blijft voor de sociale huisvestingssector alleen de last, maar geen enkele lust meer over. En dan sociale huisvestingsmaatschappijen afrekenen op het niet halen van objectieven of een bepaalde schaalgrootte is gewoon niet correct.

VVH pleitte in haar Memorandum 2014 voor een stimulerend kader voor sociale invulling

Het Vlaamse woonbeleid heeft de regierol bij de lokale overheid gelegd. De gemeente is de laatste jaren sterk gestimuleerd om deze rol in te vullen via het lokaal woonoverleg, het lokale toewijzingsreglement en de bindende sociale objectieven.

Door het wegvallen (vernietigde maatregel bindend sociaal aandeel, bm) van de sociale normen in vergunningen is een belangrijk instrument voor het lokaal (sociaal) woonbeleid weggefallen.

VVH vraagt dat er werk wordt gemaakt van een instrument dat – inspelend op de lokale behoefte – de gemeente een kader aanreikt om aan de sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijkheden te bieden voor de realisatie van het nodige sociale woonaanbod. Dit moet natuurlijk in goed overleg met alle actoren gebeuren. Dit instrument mag geen

dwingend keurslijf zijn, maar een stimulerend kader dat gemeentes aan de slag laat gaan om in grotere ontwikkelingen een sociale invulling mogelijk te maken.

Een arrest van de Raad van State van 2 december 2016 (nr. 236.658) bevestigde recent dat het voorzien van een aandeel sociale woningen in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wel degelijk mogelijk is. Dit kan in het kader van de sociale doelstellingen die mogelijk zijn op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Letterlijk stelt de Raad van State: "Het voorzien in een bestemmingsvoorschrift voor de realisatie van sociale wooneenheden kadert binnen een van de doelstellingen van de ruimtelijke ordening, zoals deze zijn verwoord in voormeld artikel 1.1.4 VCRO, waar wordt gesteld dat tevens rekening dient te worden gehouden met de sociale gevolgen van de ruimtelijke ordening."

Dit is een uitermate belangrijke passage, omdat het realiseren van sociale woningen hier duidelijk binnen een ruimtelijke ordeningscontext wordt gezien. En dit op basis van de sociale gevolgen van ruimtelijke ordening. Deze uitspraak onderstreept ons uitgangspunt dat het voorzien van een bindend aanbod sociale woningen zeker mogelijk is. De bezwaren van het Grondwettelijk Hof waren zoals eerder gezegd van technische aard. Overigens kennen vele andere EU-landen ook een vorm van een minimum aandeel sociale woningen in projecten. 📍



'We hebben een stimulerend kader nodig voor gemeentes om in grotere ontwikkelingen een sociale invulling mogelijk te maken'



OPENBAARHEIDSDECREET, ARTIKEL 27 VAN DE VLAAMSE WOONCODE

Vijf vragen over openbaarheid van bestuur

1 Wat is openbaarheid van bestuur?

Op 1 januari 1995 trad in België een nieuw grondwetsartikel in werking dat iedereen het recht van toegang tot bestuursdocumenten toekende (artikel 32 Grondwet). Op dit recht werd de titel "openbaarheid van bestuur" geplakt. Dit grondwetsartikel hield een Copernicaanse revolutie in. Bestuursdocumenten die vroeger geheim waren, zijn sinds 1995 publiek toegankelijk, tenzij een andersluidende wettelijke bepaling. De verschillende wetgevers hebben dit recht geconcretiseerd door een beperkt aantal procedureregels op te leggen en door uitzonderingsgronden uit te werken.

2 Wanneer zijn SHM's onderworpen aan de openbaarheid van bestuur?

Openbaarheid van bestuur houdt in dat de verplichting tot openbaarmaking enkel geldt ten aanzien van wat als een "bestuur" wordt beschouwd. Maar dat is niet meteen eenvoudig. Het "bestuur" is altijd zowat een restcategorie van de overheid gebleven. Gaandeweg is steeds meer aanvaard geworden dat een publiekrechtelijk karakter niet altijd vereist is om van een bestuur te spreken. In de verschillende openbaarheidswetgevingen worden verschillende begrippen gebruikt om het bestuur te benoemen. Gevolg: naar-

gelang de toepasselijke openbaarheidswetgeving kunnen de instellingen waarop deze wetgeving van toepassing is, verschillen. Bovendien vallen niet alle sociale woonorganisaties in gelijke wijze onder het openbaarheidsdecreet. Daarom heeft artikel 27 van de Vlaamse Wooncode ze allemaal op gelijke wijze onder de toepassing van het openbaarheidsdecreet gebracht. Dit artikel bepaalt immers het volgende: *"De sociale woonorganisaties zijn onderworpen aan de decretale bepalingen inzake passieve openbaarheid die in uitvoering van artikel 32 van de Grondwet in het Vlaamse Gewest van toepassing zijn."*

3 Wat houdt het recht van toegang tot bestuursdocumenten precies in?

Op grond van de Belgische openbaarheidswetgeving – in tegenstelling tot heel wat andere Europese landen – is niet enkel een publieke toegang tot bestuursdocumenten mogelijk, namelijk een toegang die iedereen op gelijke wijze toekomt, maar ook een persoonlijke toegang, namelijk een recht van toegang tot bestuursdocumenten die op jezelf betrekking hebben en een recht van belangtoegang op grond waarvan iemand met het vereiste belang ook toegang kan hebben tot documenten of informatie van persoonlijke aard.

4 Zijn er uitzonderingen op de openbaarheid van bestuur?

Het recht van toegang tot bestuursdocumenten is niet absoluut want er zijn beperkingen mogelijk. De belangrijkste beperkingen zijn de uitzonderingsgronden, meer bepaald de inhoudelijke en de formele uitzonderingsgronden. Deze laatste hebben betrekking op de toestand van het gevraagde bestuursdocument (door derden vrijwillig verstrekte informatie, onafgewerkte documenten) of de aard van de aanvraag (kennelijk te vaag geformuleerd, kennelijk onredelijk). De inhoudelijke uitzonderingsgronden hebben een verplichtend karakter, maar er kan een onderscheid worden gemaakt tussen absolute en relatieve uitzonderingsgronden. Absolute uitzonderingsgronden vereisen dat er vastgesteld wordt dat er afbreuk wordt gedaan aan een beschermd belang. Voor relatieve uitzonderingsgronden volstaat dit niet: hier is ook nog een belangenafweging vereist om tot niet openbaarmaking te beslissen. Het invoeren van uitzonderingsgronden moet steeds concreet worden gemotiveerd.

We maken dit wat concreter met de bespreking van de uitzonderingsgrond die betrekking heeft op de bescherming van de persoonlijke

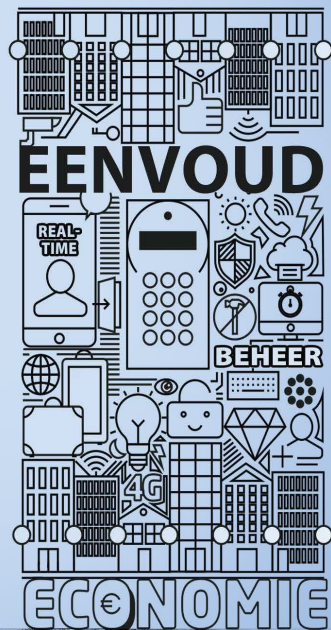
levenssfeer. De bescherming van de persoonlijke levenssfeer geldt niet absoluut. Wat hieronder valt, maakt het voorwerp uit van heel wat rechtspraak en is afhankelijk van de mate waarin een persoon een publiek leven leidt. Zo heeft een politicus minder bescherming dan een burger en een ambtenaar minder bescherming dan een werknemer in de private sector. Bovendien is het mogelijk dat er niettemin op terechte wijze inbreuk wordt gepleegd op de persoonlijke levenssfeer. Het is dus maar in de mate dat de openbaarmaking afbreuk doet aan de persoonlijke levenssfeer en in de mate dat deze beschermd wordt, dat er een grondslag is om bepaalde informatie aan de openbaarmaking te onttrekken. Dit moet bovendien in concreto worden gemotiveerd zonder dat via de motivering inbreuk wordt gepleegd op de persoonlijke levenssfeer.

5 Wat als toegang tot een bestuursdocument geweigerd wordt?

Wie geen toegang krijgt tot een bestuursdocument kan in beroep gaan. In principe doorloop je eerst een georganiseerd administratief beroep. Wie onder het toepassingsgebied van het Vlaams openbaarheidsdecreet valt, kan zich wenden tot de Vlaamse Beroepsinstantie openbaarheid van bestuur en hergebruik overheidsinformatie, afdeling openbaarheid van bestuur. Dit moet wel binnen een termijn van dertig dagen gebeuren. Deze procedure is gratis en je krijgt na 30 dagen een beslissing. Tegen deze beslissing is eventueel nog een beroep mogelijk bij de Raad van State.

Openbaarheidsdecreet, artikel 27 van de Vlaamse Wooncode:
"De sociale woonorganisaties zijn onderworpen aan de decretale bepalingen inzake passieve openbaarheid die in uitvoering van artikel 32 van de Grondwet in het Vlaamse Gewest van toepassing zijn."

Professor dr. Frankie Schram, KU Leuven, Instituut voor de Overheid – Faculteit Sociale Wetenschappen



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



PARITAIRE SUBCOMITÉS VAN START

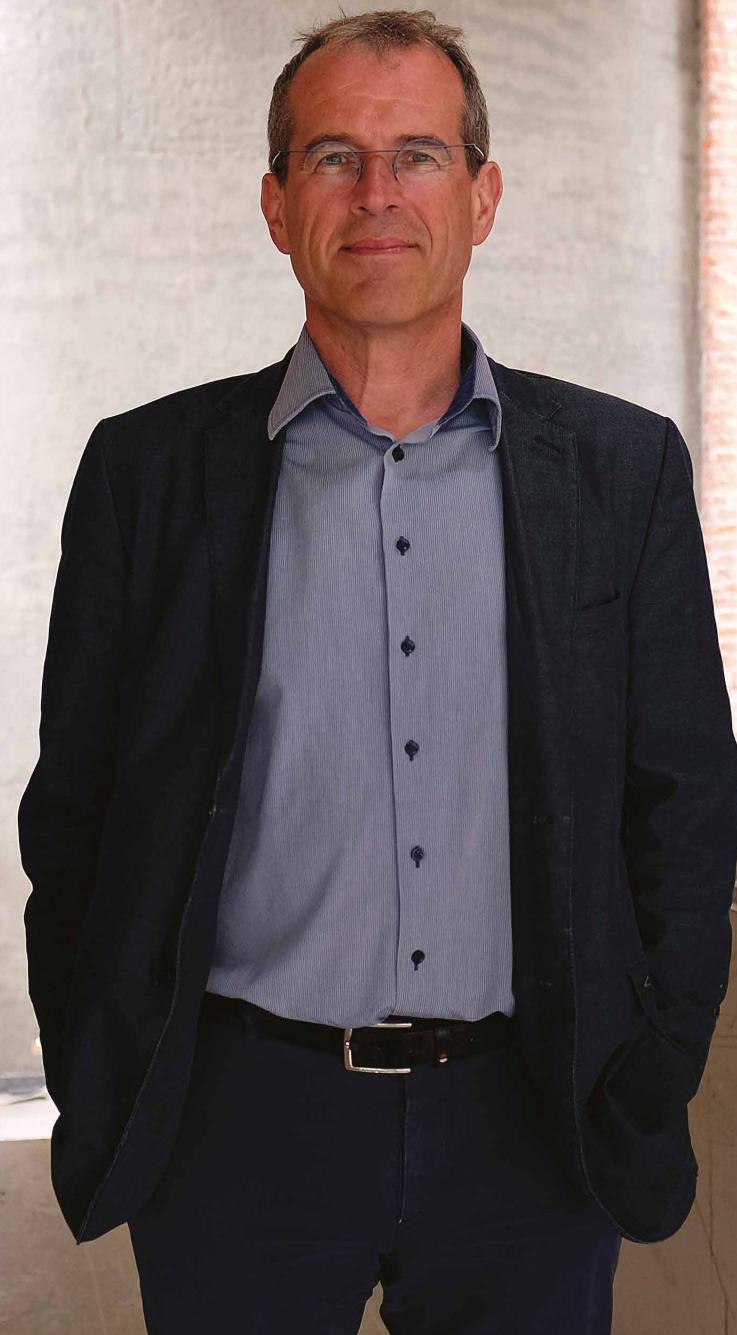
Paritair Comité 339: consensus in de sector over drie voorliggende CAO's

Op 30 oktober 2017 is de werkgroep rond het PC 339 voor de eerste keer bijeen gekomen. De drie voorliggende CAO's (minimumloon, indexatie en syndicale afvaardiging) werden hierbij besproken. Omdat de CAO's van toepassing zullen zijn op alle medewerkers van de sociale huisvestingsmaatschappijen was het uiteraard belangrijk om de sector de kans te geven om opmerkingen te geven over de inhoud hiervan en er voor te zorgen dat iedereen aan hetzelfde zeel trekt. Binnen de werkgroep werd er een consensus bereikt.

Wat de CAO indexatie betreft, werd er gekozen voor het meest gebruikte indexeringsmechanisme: "Vlaamse Overheid: overschrijding spilindex +2%." Dit zal op alle werknemers toegepast worden. Natuurlijk zijn er SHM's die momenteel nog een ander indexeringsmechanisme toepassen of waar er een ander indexeringsmechanisme wordt toegepast voor arbeiders dan voor bedienden. Hier zal goed over gecommuniceerd moeten worden. Op 5 december 2017 werden deze CAO's ondertekend in de plenaire vergadering van het PC 339. Ze zijn nu van toepassing op de hele

sector. Na de ondertekening werd het PC 339 opgesplitst in paritaire subcomités: een Vlaams, een Waals en een Brussels. De subcomités zullen de uitvoeringsmodaliteiten van de CAO's verder uitwerken. ■

Elke Verstrepen, stafmedewerker VVH



BART VELLEMAN – AFDELINGSHOOFD PROJECTREALISATIE VMSW

“Klantgericht werken betekent dat onze ingenieurs, architecten en toezichters per provincie in teamverband gaan werken”

BIOGRAFIE Bart Velleman (51)

Studies: Burgerlijk ingenieur Bouwkunde en Master in publiek management

Loopbaan: Studie-ingenieur (1988-1999), zaakvoerder studiebureau (1999-2003), stadsingenieur en afdelingshoofd Stads-toezicht (2003-2016)

Momenteel: afdelingshoofd Projectrealisatie bij de VMSW

Bart Velleman (51) is sinds juni 2016 het nieuwe afdelingshoofd Projectrealisatie van de VMSW. Hoog tijd voor een kennismaking. Dat er een nieuwe wind blaast door de afdeling hebben de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM'S) al kunnen merken. De troeven van Velleman zijn gedrevenheid, visie, overleg en de absolute wil om zijn afdeling klantgericht te sturen. 'Ik kan oprecht zeggen: het is mijn droomjob met zeer veel uitdagingen met als eerste speerpunt de afstemming tussen woningbouw en infrastructuurwerken.'

TEKST & FOTO'S:

ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Wanneer is je interesse voor sociaal wonen ontstaan?

Tijdens mijn carrière als zelfstandige was ik ook actief als (onder) voorzitter bij twee Antwerpse SHM's', vertelt Bart Velleman. 'De boeiende wereld van sociaal wonen sloot aan bij mijn verlangen om een positieve bijdrage te leveren aan de maatschappij. Naast een managersfunctie verlangde ik naar een werk-omgeving met een meer sociale insteek. En dat heb ik bij de VMSW gevonden. Er wachten mij zeer veel uitdagingen waaronder de afstemming tussen woningbouw en infrastructuurwerken.'

Herstructurering van de diensten

'Toen ik voor het eerst op de VMSW kwam, trof ik de dienst Bouw op de vierde verdieping aan en de dienst Infrastructuur op de vijfde. De trap tussen de beide verdiepingen leek op die van de Eiffeltoren. Het cultuurverschil tussen de beide diensten was enorm. Voor de architecten was sociaal wonen alleen «binnen» de gebouwen, voor de ingenieurs was dat alleen «erbuiten».' De VMSW wil haar diensten meer klantgericht maken en de focus leggen op ondersteuning van de SHM's. In een alsmaar complexere bouwwereld is dat geen overbodige luxe. 'Klantgericht werken betekent dat onze ingenieurs, architecten en toezichters per provincie in teamverband gaan werken. Zo kunnen we beter inspelen op de noden van de SHM's.' Eén van die noden is dat de infrastructuurwerken ►

gelijktijdig met de woningen klaar zijn. Dat was bijvoorbeeld niet het geval bij een project in de Spanjestraat in Oostnieuwkerke. Als SHM loop je hierdoor grote imagoschade op. Je huurders moeten nog maanden door het slijk baggeren, omdat de infrastructuurwerken niet klaar zijn. Of je loopt als SHM huurinkomsten mis, omdat je de woningen pas later kunt verhuren. Velleman: 'Zulke situaties willen we kost wat kost vermijden. Het is alsof je naar de opticien zou gaan en daar je glazen krijgt met de melding dat je montuur pas binnen een aantal weken of maanden geleverd zal worden. Door de samenwerking tussen ingenieurs en architecten provinciaal te organiseren, hopen we op een betere afstemming tussen bouw en infrastructuur. We pakken dit stap voor stap aan. In het voorjaar zijn we begonnen met een proefproject in West-Vlaanderen. Wat we hieruit geleerd hebben, zullen we meenemen wanneer we deze manier van werken zullen uitrollen in de hele afdeling. Ik vermoed dat dat begin 2018 zal zijn.'

Wat is je grootste uitdaging als afdelingshoofd projectrealisatie?

'De afstemming bouw-infrastructuur is alvast een heel belangrijke, maar er zijn er nog. Nieuwe producten aanbieden zoals thermografisch onderzoek, de introductie van BIM binnen sociale huisvesting, de afstandsdata-logging van probleemgebouwen, enz.'

Ga je andere accenten leggen dan je voorganger Koen Spitaels?

'Koen is de bedenker van heel wat zaken die hun nut zeker al bewezen hebben. Ik denk onder andere aan Design and Build of CBO. Ik zal deze principes verder uitbouwen en er zeker ook nieuwe zaken aan toevoegen. Ik heb al veel ideeën en kom er zeker mee naar buiten als ze voldragen zijn.'

Ondersteuning op maat

De sociale huisvestingssector is zeer divers.

'VMSW wil een innoverend kenniscentrum zijn en optimaal ten dienste staan van haar klanten, de SHM's'

Het personeelsaantal van de SHM's varieert tussen 5 en 250, afhankelijk van het aantal woningen dat ze beheren. De noden van de grote maatschappijen zijn heel anders dan deze van de kleinere. De VMSW wil in de toekomst inspelen op deze gevarieerde en variërende noden. Velleman: 'Ik wil meer zoeken naar oplossingen op maat. Zo hadden we bijvoorbeeld vroeger maar twee opties voor de aanleg van infrastructuur. Ofwel kreeg je subsidies en deed je het zelf ofwel was de VMSW bouwheer. Omdat we meer en meer vragen kregen om gedeeltelijk tussen te komen, willen we oplossingen à la carte aanbieden. Met Woonhaven Antwerpen zullen we dit principe voor de eerste keer toepassen. We hopen dat er steeds meer SHM's zullen volgen. We hebben immers enerzijds zelf heel wat knowhow in huis. Anderzijds is er ook heel wat expertise bij de SHM's en zijn er een aantal best practices. Dus waarom zouden we al die kennis niet bundelen?'

Hoe zie je de samenwerking met VVH?

'VVH is een belangrijke partner om sociaal wonen in Vlaanderen mogelijk te maken. Haar rol als belangenorganisatie en onze rol als kenniscentrum geven een sprankelende combinatie om dingen te verwezenlijken. We werken nauw samen en komen zo tot gedragen oplossingen.'

Hoe zou je de relatie tussen de VMSW en de SHM's omschrijven?

'Uiteraard zijn we een belangrijke kredietverstrekker, maar we willen meer zijn. Enerzijds willen we samen met de SHM's duurzame, kwaliteitsvolle en betaalbare woonprojecten mogelijk maken. Anderzijds willen we een in-

noverend kenniscentrum zijn en optimaal ten dienste staan van onze klanten, de SHM's. Tenslotte zijn we ook een belangrijke beleidsvertaler waarbij we alles in nauw overleg met de sector (VVH) aftoetsen.'

Kan je kort de meerwaarde van de VMSW voor de SHM's omschrijven? Wat krijgen ze voor hun beheersvergoeding?

'Ik hoor precies de stem van uw directeur (lacht). Ik zou de vraag willen omdraaien. Wat als morgen plots de VMSW niet meer zou bestaan? Ik denk dat elke SHM wekelijks contact heeft met de VMSW, iets van ons verwacht of iets aan ons levert. Ik sta er soms versteld van hoeveel producten we afleveren. Maar ik vrees dat veel van die zaken als zo evident worden ervaren dat de SHM's ze pas zullen missen als ze er niet meer zouden zijn. Wat ik eigenlijk wil zeggen, is dat we deel uitmaken van de Vlaamse overheid en dat de beheersvergoeding één van de manieren is om overheidsmiddelen te herverdelen. Het is een financiële afspraak. Belangrijker voor mij is dat we ons focussen op hoe we samen - VMSW en SHM's - zoveel mogelijk duurzame, kwalitatieve en vooral betaalbare sociale woningen kunnen bouwen.'

Projectbegeleiding door VMSW-sector-architecten

'Wat ik nog even wil benadrukken is de manier waarop een sectorarchitect een project moet begeleiden. Daarbij is het soms ook zaak om de grenzen van de regelgeving op te zoeken. Niet voor alle problemen bestaan er pasklare antwoorden. Het is de taak van de VMSW-sectorarchitect om een SHM te begeleiden door de wirwar van reglementeringen (zowel

technisch als juridisch) en samen naar oplossingen te zoeken. Mijn taak is het om erover te waken dat die service op een correcte manier geboden wordt. Als medewerkers daaraan niet zouden voldoen, dan wil ik dat graag weten zodat we een oplossing kunnen zoeken. Belangrijk is dat mensen plezier hebben in hun job. Want dat straalt af op onze klanten, de SHM's. Lukt dat niet, ondanks herhaalde pogingen tot bijsturen en aanmoedigen, dan moet je afscheid kunnen nemen van mensen.'

Wat zal er veranderen in het «Nieuw Procedurebesluit Wonen»*?

'De opleiding over het nieuwe Procedurebesluit gaat binnenkort van start. Voor mijn afdeling zijn de veranderingen vrij ingrijpend in die zin dat het accent veel meer op het voorontwerp wordt gelegd. Dit vergt meer inspanning van de ontwerpers, maar het zal zijn vruchten afwerpen naar de versnelling van het bouwproces. Daarnaast is ook de renovatietoets een belangrijke nieuwigheid. Hierdoor zal er meer doordacht kunnen gerenoveerd worden.'

* *Procedurebesluit: Besluit van de Vlaamse Regering; de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten.*

Hoe kan het bouwproces versneld worden?

'Door nog beter in te zetten op de voorbereiding. Ik stel vandaag de dag nog te vaak vast dat er verrekeningen in geld en tijd worden ingediend, omdat dossiers door de ontwerpteams onvoldoende of te haastig voorbereid zijn. Een aannemer kan een veel scherpere prijs geven als hij een volledig uitgewerkt dossier krijgt. Dat wil zeggen inclusief wapeningsplannen en detailplannen van de technieken. Daarom geloof ik zo in het BIM-ge-

geven(*). Dat geeft ons de mogelijkheid om een gebouw volledig tot in detail virtueel te ontwerpen en alle uitvoeringsconflicten op te lossen. En zoals Einstein ooit zei: "Als ik een uur heb om een vraagstuk op te lossen, dan neem ik 59 minuten de tijd om na te denken en één minuut om het antwoord te geven.'

* *BIM is een systeem waarbij alle bouwpartners samenwerken in hetzelfde virtueel driedimensionaal model.*

Hoe ziet je doorsnee week eruit? Heb je naast je drukke werkschema nog tijd voor een hobby?

'Ik vertrek om 6u met het openbaar vervoer vanuit Zoersel naar Brussel en ben meestal rond 19u30 terug in de Stille Kempen. De treinrit gebruik ik om mails te verwerken en om een stuk van de werkdag voor te bereiden. Zoals bij elke leidinggevende is een groot deel van mijn tijd gevuld met vergaderen. Maar ik maak ook tijd voor persoonlijke gesprekken met mijn medewerkers. Ik probeer ook bij onze klanten te geraken, voor vergaderingen of voor projectbezoeken. Ik wil zeker alle SHM's bezocht hebben.'

'Hobbies? Muziek en sport zijn heel belangrijk voor mij. Iedere vrijdagavond sta ik steevast op de tatami in onze Judoclub in Zoersel. Zaterdagochtend vind je me in de muziekschool en op zondag ben ik imker. Dan houd ik me met mijn bijen bezig. Zowel bij het judo als bij het bijenleven kunnen we de link leggen naar sociaal wonen. Judo is de meest vormende sport. Judo betekent letterlijk: de zachte weg. De judofilosofie is vervat in twee Japanse zinnen: "Seiryoku-zen'yo" (maximale doeltreffendheid met een minimum aan inspanning) en "Jita Kyoei" (voorspoed en algemeen welzijn). Ik wil deze filosofie aan zoveel mogelijk



mensen doorgeven. Veel jongeren krijgen door het judo meer zelfvertrouwen. Je staat er met meer kracht en zelfvertrouwen. Dat heb je ook bij sociaal wonen. Via hun sociale woning krijgen mensen terug een plaats in de maatschappij en herwinnen ze hun zelfvertrouwen. Maar ook als afdelingshoofd pas ik de filosofie "een minimum aan inspanning voor een maximale doeltreffendheid" toe op projecten. Want door efficiëntere woningbouw kunnen we meer sociale woningen bouwen. En wat met de bijen? Wat kunnen we van hen leren? Honingraten hebben een optimale vorm om de beschikbare ruimte te benutten. En hoe bijen vreedzaam samenleven, dat is ook iets wat we willen bereiken met sociale woningbouw. Misschien een beetje ver gezocht, maar toch.'

Heb je nog ambities?

'In alle eerlijkheid? Ik heb mijn droomjob gevonden. Mijn ambitie ligt nu 100% op het halen van de doelstellingen van de VMSW.' 'Om af te sluiten, wil ik graag alle directeurs van onze SHM's oproepen tot een open dialoog. Heb je ideeën of zijn er dingen die je anders wil, laat het mij weten, rechtstreeks via bart.velleman@vmsw.be of via VVH.' 📧

'Eén van die noden is dat de infrastuctuurwerken gelijktijdig met de woningen klaar zijn'

DOSSIERS, VVH-STANDPUNTEN, TWITTERBERICHTEN, DOORZOEKMODULE FUNDAMENTEN, ...

VVH lanceert vernieuwde website

Net voor de feestdagen lanceert VVH haar vernieuwde website. Met een frisse look en een gebruiksvriendelijke navigatie wil de koepelorganisatie haar leden informeren, maar vooral iedereen die interesse heeft in sociale huisvesting in Vlaanderen.

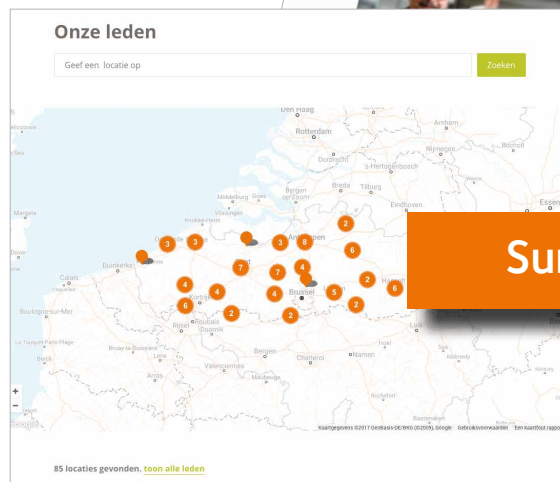
Björn Mallants, directeur VVH: 'De meeste sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) informeren hun huurders en kandidaat-huurders vandaag al digitaal. Uiteraard blijft ook papieren communicatie belangrijk. VVH wil een zo ruim mogelijk publiek informeren over de activiteiten en standpunten van de sociale huisvestingssector via haar vernieuwde website.

Er ging een heel denkproces aan de lancering vooraf. **Els Matthyssen**, stafmedewerker communicatie: 'In het verleden communiceerden we met onze leden vooral via elektronische nieuwsbrieven en e-mail. Ons belangrijkste forum naar de brede buitenwereld was Fundamenten. Voor alle duidelijkheid, ons magazine zal vier keer per jaar op papier in de bus blijven vallen bij onze 3000 abonnees. Met de vernieuwde website, die tot stand kwam in samenwerking met Figure8, willen we de artikels over onze standpunten, onze activiteiten, de reeks Roots over BV's die opgroeiden in een sociale woning, heel veelzijdige dossiers,... ook digitaal toegankelijk en doorzoekbaar maken voor een ruim publiek. De vernieuwde website zal een echte actualiteitssite worden waar regelmatig nieuwe berichten op zullen verschijnen.'

Sven Van Elst, algemeen secretaris: 'Daarnaast zal er voor onze leden, zoals vroeger, een gesloten deel blijven met een elektronisch archief van o.a. verslagen van verga-

deringen en presentaties van studiedagen. Leden zullen zich ook heel gemakkelijk via de website kunnen inschrijven voor studiedagen en opleidingen. Nieuw is dat de SHM's hun vacatures vanaf nu ook op de website van VVH zullen kunnen bekendmaken.'

Björn Mallants: 'We hebben onze leden al geïnformeerd over de vernieuwde website en de eerste reacties zijn heel positief. We zijn er zeker van dat heel snel ook andere geïnteresseerden de weg zullen vinden naar VVH.be. Ik zou alvast aan iedereen willen zeggen: Welkom en breng ons regelmatig een digitaal bezoekje.'



Surf nu naar VVH.be en ontdek onze vernieuwde website

TEKST: SVEN VAN ELST, ALGEMEEN SECRETARIS VVH

FOTO'S: ELS MATTHYSSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

DE «FYGITAL FRUMS» TRENDWATCHER HERMAN KONINGS OP JUBILEUM WOONPLATFORM LIMBURG

Op 20 oktober vierde het Woonplatform Limburg in Hasselt haar 50-jarig bestaan. In Woonplatform Limburg engageren de negen Limburgse sociale huisvestingsmaatschappijen zich om samen met de gemeenten en de woon- en welzijnspartners de talrijke uitdagingen van sociaal wonen aan te gaan. Kennis verwerven en kennis delen staan hierbij centraal via vormingssessies voor medewerkers, informatie-uitwisseling, collectieve aankopen, het samen inwinnen van juridisch advies enz.

Trendwatcher Herman Konings bracht in een boeiende lezing het toekomstbeeld van (sociaal) wonen in kaart. Na de babyboomers en de millenniumgeneratie, waarvan de noden zich momenteel vrij duidelijk aftekenen, moeten we onze blik ook richten op de «fygital frums» de nieuwe generatie die het digitale leven met de paplepel meegekregen heeft. Verwacht wordt dat levensbehoeften en samenlevingsvormen sterk zullen veranderen. Dit zal zeker ook gevolgen hebben voor «sheltering» of de manier waarop mensen zullen gaan wonen en samenwonen in de toekomst.

Proeven van dit toekomstbeeld? Bezoek www.woonplatformlimburg.be en klik door naar de infovideo. ▶

© Herman Konings



Herman Konings @ Woonplatform Limburg
Hasselt - 20.10.2017

VVH ONDERTEKENT EUROPESE VERKLARING VOOR VERANTWOORDE HUISVESTING

Op 18 november ondertekende VVH op de Dag van de Sociale Huurder in Blankenberge de Europese Verklaring voor Verantwoorde Huisvesting.

Met dit charter, dat in 2014 door onder meer Housing Europe, de Europese koepelorganisatie van sociale huisvesters, en de International Union of Tenants, werd onderschre-

ven, engageren de ondertekenaars zich om zich in te zetten voor de bevordering van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) in de sociale huisvestingssector. Het uitgangspunt van de verklaring is dat, gezien de complexe uitdagingen waarmee de Europese lidstaten geconfronteerd worden op het vlak van huisvesting, de verschillen-

de actoren nauw gaan samenwerken bij de ondersteuning en verdere ontwikkeling van Verantwoorde Huisvesting.

Meer informatie over het charter lees je op www.responsiblehousing.eu/en/Responsible-Housing/European-Declaration-on-Responsible-Housing.



PRIJS INSPIREREND SOCIAAL WONEN 2018

In 2018 reikt VVH voor de tweede keer de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen uit. Het thema voor 2018 is "positieve beeldvorming van sociaal wonen". VVH wil met dit thema de initiatieven van sociale huisvestingsmaatschappijen uit de periode 2013-2017 die bijdragen tot het bevorderen van het imago van de sociale huisvestingssector bij een zo ruim mogelijk publiek in de kijker zetten.

Daarbij wordt niet gedacht aan het eerder klassieke "lintjes doorknippen met aansluitend een receptie voor de genodigden en een eetfestijn voor de sociale huurders" bij de ingebruikname van een nieuw project, maar wel aan o.a. activiteiten, evenementen of publicaties die op een originele manier mensen kennis laten maken met de sociale huisvestingssector (de SHM's) en de sociale huurders. Een voorbeeld van een dergelijk initiatief is de reeks Roots die al sinds 2013 in



Inspirerend Sociaal Wonen



Fundamenten verschijnt en waarbij Bekende Vlamingen die opgroeiden in een sociale woning getuigen over hun positieve ervaringen met de sociale huisvestingssector.

De Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018 wordt uitgereikt net voor de zomer. Houd dus zeker VVH.be in het oog voor meer informatie.

STUDIEDAG OPENBAARHEID VAN BESTUUR 28 NOVEMBER 2017

Sociale huisvestingsmaatschappijen worden meer en meer geconfronteerd met vragen naar bekendmaking van bepaalde documenten en met openbaarheid van bestuur in het algemeen. VVH organiseerde een opleiding over dit thema omdat er duidelijk nood was aan verduidelijking en achtergrond.

Professor Frankie Schram van de KU Leuven schetste het wettelijk kader en de praktische toepassing van openbaarheid van bestuur en gaf de deelnemers ook de gelegenheid een antwoord te krijgen op hun concrete vragen. Meer lezen over dit thema? Zie 'Vijf vragen over openbaarheid van bestuur' op p. 16.



A young child with blonde hair in a bun, wearing a white t-shirt with a blue pattern and khaki pants, is captured mid-air, jumping over a puddle on a playground. The child is wearing black sneakers with white laces. In the background, there is a yellow slide and a metal play structure. The ground is a mix of concrete and reddish-brown rubber safety matting.

Het lokale welzijn is uw missie

U daarin steunen de onze.

Het welzijn van uw inwoners is uw absolute prioriteit. Uw **Relationship Manager** heeft dit goed begrepen en stelt financiële oplossingen voor die helpen uw missie waar te maken en uw leven vergemakkelijken.

ing.be/publicsector

ING 