

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 30 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2018

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



DOSSIER Sociaal wonen & ruimtelijke ordening
Minister Joke Schauvliege ziet een belangrijke rol weggelegd voor
sociale huisvesting



Fons Kockx, voorzitter VVH.

INTRO

Daar is de lente, daar is de zon

Decreet gestemd dat split-incentive model voor duurzame energie mogelijk maakt

Op woensdag 14 maart keurde het Vlaams Parlement "kamerbreed", zoals dat heet, een wijziging van de Vlaamse Wooncode goed. Die maakt het mogelijk dat SHM's de investeringskost voor duurzame energiematregelen kunnen doorrekenen aan de sociale huurder. Deze kost voor de huurder wordt meer dan gecompenseerd door de besparing op de energiefactuur.

VVH trekt al heel lang aan de kar in dit dossier. In het voorjaar van 2016 bezorgde VVH aan het Vlaams Parlement een eerste aanzet van dit model in het kader van de Klimaatresolutie. Dit werd in september intern verder uitgewerkt. In november 2016 stuurden we hierover een eerste persbericht. Begin dit jaar werd in de media verwijtend naar de sector gekeken, omdat er nauwelijks zonnepanelen worden geïnstalleerd. We stuurden toen een persbericht om te herinneren aan de voorstellen die we meer dan een jaar geleden lanceerden. En regelmatig

opnieuw onder de aandacht brachten.

We zijn dan ook verheugd om vast te stellen dat het Vlaams Parlement niet enkel op korte termijn de nodige wetwijziging heeft afgerond, maar ook dat alle parlementsleden hier unaniem achter staan.

Intussen is VVH al een groepsaankoop voor zonnepanelen aan het voorbereiden. We zijn ervan overtuigd dat we op korte termijn veel van onze woningen kunnen uitrusten met een PV-installatie, met een "triple win" als resultaat. Winst voor de huurder, winst voor de verhuurder en winst voor de samenleving. Momenteel werken we ook aan een Europees projectvoorstel om investeringen in onder meer duurzame energie op poten te zetten. Want die eerste lentezon, die smaakt toch steeds naar meer...

Fons Kockx
Voorzitter VVH

Colofon

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

Werkten mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Patrick Vercruyssen, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans, Katrien Van Overvelt, Diederik Vermeir en Griet Vandekerckhove

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.11-12, p.14-15, p.18-19, p.23), WoninGent (p.10)

Lay-out: Claudia Verrept, Crosspoint Solutions – **druk:** Antilope De Bie, Duffel

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

4 ROOTS

Jo De Weerd, tuinarchitect, en Filips Crucke, burgerlijk ingenieur, groeiden op in de Gentse sociale woonwijk Kristus Koning. Filips: 'Ik hou van de oprechtheid en de echtheid van mensen met een bescheiden inkomen.'

14 ACTUEEL

Het failliet van een aannemer is niet het failliet van de sociale huisvestingssector. Maar er is nood aan een betere afstemming tussen overheidsopdrachten en de financieringsprocedure. VVH legt voorstellen op tafel.



6

6 DOSSIER sociaal wonen & ruimtelijke ordening

- 6 Minister Joke Schauvliege over sociaal wonen en ruimtelijke ordening
- 10 Heraanleg Rabotwijk in Gent: meer groen in de wijk
- 11 Tips van tuinarchitect Jo De Weerd

18 VIJF VRAGEN OVER

De Nieuwe Kraakwet van 16 november 2017 maakt het kraken van zowel bewoonde als onbewoonde panden strafbaar.

22 RECHTSPRAAK

Domiciliefraude: kan verhuurder vergoeding krijgen voor geleden schade?

En verder ...

- 13 MAO – Sociale woningen voorbehouden voor wie ze echt nodig hebben: het recept voor een ramp
- 21 WERKGEVER – Vergoeding voor thuiswerk
- 23 VVH – Vier genomineerden voor Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018 en Nieuwe stafmedewerker algemeen beleid bij VVH

JO DE WEERDT (TUINARCHITECT) EN FILIPS CRUCKE (BURGERLIJK INGENIEUR)

"Vermijd monotone architectuur, zorg voor eigenheid in sociale woningen"

Jo De Weerd, tuinarchitect, en Filips Crucke, burgerlijk ingenieur, groeiden op in de Gentse sociale woonwijk Kristus Koning. Op woensdagmiddag speelden ze daar samen op straat. Ook al mochten ze destijds niet op het pleintje in het centrum van de wijk spelen – het groen was met een ijzeren draad omhoog – toch koesteren ze mooie herinneringen aan de vele contacten met de kinderen uit de wijk.

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

Wat zijn jullie meest levendige herinneringen?

Jo: 'Elk huis had drie schoorstenen. Er werd op kolen gestookt. Ik herinner mij nog goed de geelwitte rook die uit de schouwen kwam.' 'Ik mocht pas nadat ik van mijn grootvader een tweedehandsfietsje kreeg, op straat spelen. Daar leerde ik Filips kennen.'

Wat heeft jullie gevormd?

Filips: 'Tijdens mijn loopbaan bij de Europese Commissie had ik altijd een boontje voor de stille werkers en een hekel aan de carriëristen. Als ik de mensen uit mijn team moest beoordelen, valoriseerde ik het enthousiasme en de inzet van mijn medewerkers. Hiermee ging ik in tegen de maatschappelijke trend



Wie is Filips Crucke? ° 1951

Studeerde Burgerlijk Natuurkundig Ingenieur en licentiaat Informatica

Werkte als computeringenieur bij verschillende banken en 25 jaar als informaticus bij de Europese Commissie

Verhandeling Gentse wijken en pleinen (2013)

Totem scouts: Bereidwillig hert



Wie is Jo De Weerd? ° 1951

Studeerde Tuin- en landschapsarchitectuur en nadien Stedenbouw

Werkte bij de Groendienst van Stad Gent en vervolgens als zelfstandig tuinarchitect waarvan tien jaar deeltijds in Zwitserland. Groenvoorziening in sociale woonprojecten van SHM's Helpt Elkander, Volkshaard en Vlaamse Ardennen.

Totem scouts: Dromerige egel

waar mensen die het hardste roepen het meeste gedaan krijgen. Dat is waarschijnlijk ook de reden waarom ik met Jo bevriend gebleven ben. Hij doet zijn werk met passie.'

Architectuur en sociaal wonen

Jo: 'Sociale woonwijken kunnen door de repressieve architectuur stigmatiseren, hoe fraai de woningen ook zijn. Architecten zouden daar bij het vormgeven meer aandacht voor moeten hebben. Een sociale mix van huur- en koopwoningen helpt in het articuleren van volumes én (bewoners)profielen. Het geheel wordt zo méér dan de som van de delen. En omdat we de openbare ruimte niet kunnen blijven aansnijden en de ruimte schaars wordt, ben ik een voorstander van

het uitbreiden in de hoogte i.p.v. in de breedte. In deze materie is de grond van de zaak, de zaak van de grond.' 

Lees ook de tips van Jo op p.11

Het volledige artikel lezen?

Dit artikel is slechts een stukje van het volledige verhaal. In september verschijnt het boek **"Trots op mijn roots"** waarin VVH de verhalen ROOTS uit deze rubriek bundelt, aangevuld met extra interviews en reflecties van woonexperten over sociaal wonen. Meer over het boek in het zomernummer van Fundamenten.

VERHOOG HET RUIMTELIJK RENDEMENT MET MIX VAN FUNCTIES: WONEN, ONTSPANNING, ZORG,...

Dossier sociaal wonen & ruimtelijke ordening

INHOUD DOSSIER

- 6 Minister Joke Schauvliege over sociaal wonen en ruimtelijke ordening
- 10 Heraanleg Rabotwijk in Gent: meer groen in de wijk
- 11 Tips van tuinarchitect Jo De Weerd

Vandaag worden de krijtlijnen voor de ruimtelijke ordening in Vlaanderen voor de volgende decennia uitgetekend. Binnen haar beleidsdomein ruimtelijke ordening ziet Vlaams Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw Joke Schauvliege een belangrijke rol weggelegd voor sociale huisvesting.

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

Fundamenten ontmoet minister Schauvliege op de Gentse Rabotsite, een dichtbevolkte wijk in volledige transitie. In het stadsvernieuwingsproject wordt heel veel aandacht besteed aan de uitbreiding van openbaar groen. 'Het stadsvernieuwingsproject is een mooi voorbeeld van een mix van gemeenschappelijke woningen en publieke buitenruimte waarbij ook gemeenschapsvoorzieningen aangeboden worden. Dat komt de woonkwaliteit in de omgeving ten goede. De inrichting en ontsluiting van de parken zal een boost geven aan de buurt. De vele buurtinitiatieven die hier opgezet werden en worden, zullen deze beweging nog versterken.' (lees ook p.10)

Ruimtelijke ordening en sociaal wonen

Vlaams minister Schauvliege wil in haar beleid inzetten op het optimaal benutten van de bestaande ruimte. 'Nieuwe ontwikkelingen vinden in eerste instantie best plaats in het bestaande ruimtebeslag via de verhoging van het ruimtelijk rendement op goed gelegen plaatsen. Pas als dit niet mogelijk is, kan uitbreiding overwogen worden.'

'Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen een voorbeeldrol opnemen bij het naleven van deze principes. Vandaag zie ik al mooie voor-

beelden van projecten waarbij sociaal wonen gecombineerd wordt met andere functies zoals zorg of onderwijs.'

'Een bijkomend voordeel van het enten van woonontwikkelingen op plaatsen die goed ontsloten zijn door het openbaar vervoer en waar er allerlei voorzieningen zijn, is de reductie van de dagelijkse verplaatsingskosten. Resultaat: een positief effect op de totale woonkost.'

De nood aan sociale woningen is heel groot. Hoe kan ruimtelijke ordening bijdragen aan een groter aanbod sociale woningen?

'Het ruimtelijk beleid ondersteunt een grote diversiteit in woonvormen. Sinds de recente codexwijziging moet elke aanvraag getoetst worden aan de verhoging van het ruimtelijk rendement: wonen, groen, zorg, onderwijs, ontspanning,... Deze toetsing moet op een kwalitatieve manier gebeuren en verantwoord zijn in de omgeving. De rendementsmaatregelen dragen bij aan het diversifiëren van het woonaanbod (kleine gezinnen, seniorenwoningen, nieuw samengestelde gezinnen, samenhuizen) door bijvoorbeeld onderbenutte of leegstaande panden samen te voegen of op te delen of uit te breiden met een tuin. Ze bevorderen het samenleven en stimuleren een gezonde sociale mix.

Hoe kan ruimtelijke ordening de leefbaarheid van sociale woonwijken positief beïnvloeden?

'Vlaanderen is sterk verstedelijkt en versnipperd. Het netwerk van de aanwezige tuinen kan bijdragen aan het vormgeven en uitbreiden van groenblauwe aders. Het ruimtelijk beleid op lokaal niveau kan bijvoorbeeld via de

opmaak van lokale groenplannen het netwerk van tuinen inzetten als onderdeel van een samenhangende groenstructuur. Dat kan door in te zetten op het vergroenen ('ontpitten') van binnengebieden, het stimuleren van een onverharde en groene inrichting van voortuinstroken of het stimuleren van de aanleg van collectieve tuinen bij groepswoonbouwprojecten.'

'Zeker in regio's die te maken krijgen met een stabilisatie van de bevolking moet ingezet worden op een beperking van het bijkomend ruimtebeslag en door gemengde ontwikkelingen binnen het bestaande ruimtebeslag. De aanpak van leegstand, samen met het clusteren en verweven van voorzieningen in een selectie van kernen, is hier prioritair. In de kernen wordt gezocht naar oplossingen op maat, zoals kleinschalige ingrepen, kleine verdichtingsprojecten, het opsplitsen of samenvoegen van woningen of bestaande kavels om de kwaliteit en de leefbaarheid van een kern te behouden.'

Wat met grondreserves van SHM's die niet meer bebouwbaar zullen zijn in de toekomst?

Het Instrumentendecreet voorziet een set aan instrumenten voor het verplaatsen, ruilen en schrappen van ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij zullen de gerealiseerde meerwaarden gerecupereerd worden om eigenaars die geconfronteerd worden met een bouwverbod, te vergoeden. Mogelijke instrumenten zijn het planschade-planbatensysteem, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en verhandelbare ontwikkelingsrechten. Het basisprincipe van het Instrumentendecreet is dat er een afge-▶

'Elke woonaanvraag moet getoetst worden aan de verhoging van het ruimtelijk rendement: wonen, groen, zorg, ontspanning,...!'

'Aanpak van leegstand, clusteren en verwerven van voorzieningen zijn prioritair bij het beperken van het bijkomend ruimtebeslag'

wogen inzet van instrumenten noodzakelijk is, op maat van elk gebiedsgericht planingsproces. Het systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten, voorgesteld in het instrumentendecreet, voorziet een regionale toepassing. SHM's kunnen instappen in een dergelijk regionaal systeem. Slechtgelegen woonreservegebieden kunnen hierbij aangestuurd worden als zendende locatie (waar ontwikkelingsrechten beperkt worden), goed gelegen gebieden als ontvangende locatie.

Hoe wordt de vergoeding berekend?

'De berekening verschilt per instrument. Zo wordt bij de berekening van planschade expliciet rekening gehouden met de eerste 50 meter van de straat (dit is zo vermeld in VCRO en ook in het Instrumentendecreet). Bij een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten zal daar eerder impliciet mee rekening gehouden worden (bij de bepaling van de marktprijs van een bouwgrond of het ontwikkelingsrecht gaat men ervan uit dat rekening gehouden wordt met die eerste 50m). In ieder geval, in het kader van de gelijke behandeling van burgers, kunnen vergoedingen ter compensatie van het opleggen van een eigendomsbeperking niet wezenlijk verschillen bij de verschillende systemen.'

Hoe ziet u de toekomst voor sociaal wonen vanuit ruimtelijk oogpunt?

'Vanuit ruimtelijk oogpunt maak ik geen onderscheid tussen sociale woningen en woningen die particulier gebouwd worden. Voor beiden moet een divers aanbod gecreëerd worden dat zich richt op de sociale en demografische noden. Alle lagen van de bevolking moeten toegang kunnen krijgen tot een goed gelegen en duurzame woning.'

Zijn gemeenten klaar voor dit beleid?

'Veel steden en gemeenten hebben al ervaring met allerlei vormen van kwalitatieve rendementsverhoging. Ze gaan hier doorgaans zeer bewust mee om. Zo hebben diverse gemeenten ook verordeningen die minimale oppervlakenormen vastleggen om onverantwoorde opsplitsingen van woningen en huissjermelkerij tegen te gaan. Een kwalitatieve ontwikkeling staat namelijk steeds voorop.'

Webtool Kwalitatief Ruimtelijk Rendement

'De mooie voorbeelden, die steeds vaker opduiken, wil ik bundelen in een webtool voor een kwalitatief ruimtelijk rendement. Via

opnieuw een algemene regeling in te voeren op projectniveau. Er moet bijvoorbeeld per gemeente rekening gehouden worden met het al bestaande aanbod van sociale woningen, maar ook met de gronden in eigendom van de gemeente en van semipublieke rechtspersonen en met de concrete ligging en de geschiktheid van de gronden. Maar vanuit ruimtelijk oogpunt is het wel interessant om rekening te houden met het sociaal woonaanbod op het niveau van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Om dit aan te moedigen werd een omzendbrief opgesteld over de mogelijkheden om sociaal wonen in ruimtelijke uitvoeringsplannen te verankeren.'

'SHM's hebben voorbeeldrol in ontwikkeling van kernversterkende projecten'

deze webtool wil ik inspelen op de problemen die onze huidige bouwcultuur met zich mee brengt en waarom er een omslag noodzakelijk is. Via het aanreiken van goede voorbeelden van projecten die gepaard gingen met een verhoging van het ruimtelijk rendement wil ik laten zien dat het ook anders kan en dat de mogelijkheden voor de verhoging van het ruimtelijk rendement nog zeer groot zijn.'

De mogelijkheid om een verplicht aandeel sociaal wonen te realiseren in een project is door een technische kwestie (niet-aanmelden) vernietigd. Vindt u dit vanuit ruimtelijk oogpunt een interessante piste om terug in te voeren?

'Het is gelet op de vernietigingsoverwegingen van het Grondwettelijk Hof niet mogelijk om

U bent ook minister van leefmilieu. Heeft sociaal wonen daarin een belangrijke rol?

'Het is zeer belangrijk dat de klimaattransitie ook een rechtvaardige transitie is. Energiearmoede moet vermeden worden en de laagste inkomensgroepen moeten ondersteund worden. Daarom werk ik samen met mijn collega's in de Vlaamse regering bevoegd voor wonen en voor energie. Het Vlaams Klimaatfonds voorziet de besteding van 80 miljoen euro voor de periode 2016-2019 binnen het beleidsveld Wonen voor de doorgedreven renovatie van sociale woningen en dit in aansluiting op de middelen die al bij de eerste ronde van de financiering vanuit het Vlaams Klimaatfonds (nl. 7,8 miljoen euro) daartoe werden bestemd. Maar de "balans van investeren in energiebesparing en huur" behoort

tot de bevoegdheden van mijn collega-ministers Homans, bevoegd voor woonbeleid, en Tommelein, bevoegd voor energie, waar ook energiearmoedebestrijding onder valt.'

Welke trends ziet u in sociale woningbouw?

'De voorbije jaren werd sterk ingezet op inbreidingsprojecten. Zeker in steden worden sociale woningen gebouwd ter verdichting van bestaande gebieden. Hierbij gaat steeds meer aandacht naar de energiezuinigheid van de woningen.'

Projecten waarbij wonen verweven wordt met andere functies komen ook steeds vaker voor. Ook zoeken steeds meer sociale huisvestingsmaatschappijen naar alternatieve woonvormen en gemeenschappelijk wonen. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan ik dit alleen maar toejuichen.'

Nog tips voor sociaal wonen?

'Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een voorbeeldrol in de ontwikkeling van kernversterkende projecten. Hierbij moet in eer-

ste instantie ingezet worden op de verhoging van het ruimtelijk rendement op goed gelegen plaatsen binnen het bestaande ruimtebeslag waarbij er een mix van functies nagestreefd wordt. Indien een sociaal woonproject gepaard gaat met de (her)inrichting van het openbaar domein moet er voldoende aandacht besteed worden aan de toegankelijkheid en groenblauwe dooradering. Een kwalitatieve invulling en betrokkenheid vanuit de buurt zijn enkele belangrijke streefdoelen.'



Kernversterkend sociaal woonproject in Beveren bundelt wonen, zorg en ontspanning.

HERAANLEG RABOTWIJK IN GENT: ONTWERP VAN PRIVATE EN PUBLIEKE BUITENRUIMTES ZAL MEER GROEN IN DE WIJK BRENGEN

Op de plek van de gekende Rabottorens van WoningGent zullen tegen eind 2023 nieuwe sociale woningen verrijzen. In de plaats komen acht lagere appartementsgebouwen met samen ca. 360 moderne, kwaliteitsvolle sociale woningen. Op dit ogenblik zijn de eerste drie nieuwe gebouwen op de site bijna klaar en is de sloop van de tweede Rabottoren in volle uitvoering.

De vervangingsbouw van de drie wohntorens kadert binnen een bredere visie op de wijk Rabot-Blaisantvest zoals uitgewerkt in het stadsvernieuwingproject "Bruggen naar Rabot" en het RUP Wonen aan het Rabot. Met dit project wordt o.a. getracht om de 19^{de} eeuwse wijk uit zijn isolement te halen en er een nieuwe dynamiek in te blazen.

Het Rabot is een zeer dichtbevolkte wijk met een gebrek aan groene ruimte. Het ontwerp van de private en publieke buitenruimtes wil dan ook bijdragen aan meer groen in de wijk. Tussen de nieuwe gebouwen is er plaats voor onder meer collectieve privaatieve tuinen. De herinrichting van de publieke ruimte draagt bij om de woonkwaliteit voor de buurt te verbeteren. Zo komt er een openbaar parkje in het verlengde van de waterloop De Lieve. Dit geeft uit op de groene dreef van het Rabotpark die op zijn beurt zal worden doorgetrokken langs de nieuwe gebouwen tot aan het Griendeplein. Op de gelijkvloerse verdieping van twee gebouwen zullen er ook gemeenschapsvoorzieningen komen.

Griet Vandekerckhove,
communicatieadviseur WoningGent



'Het ontwerp van de private en publieke buitenruimtes wil bijdragen aan meer groen in de wijk'



HOE KAN GROEN DE LEEFBAARHEID VERHOGEN? TIPS VAN TUINARCHITECT JO DE WEERDT



Meerstammige bomen als wilgen zijn ideaal als basisboomhut. Maak je rondom rond een houten tablet, dan heb je een gezellige zitbank die perfect integreert in haar omgeving.

Groen als scherm voor meer privacy

'Een private tuin voor elke sociale huurder is geen vereiste', aldus Jo de Weerd, een Gents tuinarchitect die opgroeide in een sociale woonwijk (zie ook p.4 Roots). 'Sommige mensen hebben geen groene vingers en houden zich liever niet bezig met het onderhoud van hun tuin. Sociale huurders hebben wel nood aan voldoende privacy. Daar besteed ik als tuinarchitect veel aandacht aan. Ook al is enkel een voldoende hoge scheidingmuur effectief tegen mogelijke geluidshinder, groenbeplanting speelt ook een belangrijke rol in hoe geluidshinder ervaren wordt. Als je de bron van de geluidshinder niet ziet, ervaar je minder overlast.' Om een gevoel van privacy te creëren, werkt Jo De Weerd vaak met grondglooiingen. Tussen twee terrassen gebruikt hij grondoverschotten om deze glooiingen aan te leggen. Op de heuveltjes zorgt hij voor een basisbeplanting. De huurders kunnen dan zelf nog bloemen of kruiden bijplanten om het geheel een persoonlijke invulling te geven.

Restgrond hergebruiken

'Grondoverschot verwerken als terreinglooiingen heeft heel wat voordelen. Als je restgrond moet afvoeren, kost dat al gauw 30 euro per ton.' Door restgrond te hergebruiken in private en publieke tuinen genereer je geen extra kosten. Naast het kostenbesparende voordeel en de mogelijkheid om privacy te creëren, zorgen glooiingen ook voor een meer polyvalent gebruik van de publieke (speel)ruimte. 'Ik ben niet tegen voetballende kinderen, maar glooiingen vermijden dat het terrein degradeert tot louter een voetbalveld. Een groene zone is er voor iedereen en als het ontwerp inspeelt op de behoeften van volwassenen en kinderen van diverse leeftijden, dan vinden bewoners van alle leeftijden er hun plekje. Een groen plein met lichte heuveling is ook heel fijn om op te fietsen of om op te sleeën in de winter.' ▶

'Haak in op de dingen, zorg voor zo veel mogelijk diversiteit, maar laat voldoende ruimte voor een creatieve invulling door de bewoners'



Groen als privacy tussen terrassen.

Kleinfruit- of notenbomen werken multicultureel bindend

'Bij de boomkeuze opteer ik voor notelaars of kastanjes. Als straatbeplanting zijn deze uit den boze – vallende vruchten kunnen auto's beschadigen – maar op een speelruimte is zo'n boom ideaal. Bij het oogsten vindt men elkaar onder die bomen, tussen die bessen,... De belevingswaarde van hoog groen is zeer belangrijk. Een boom moet dáár geplant worden waar hij wat eeuwigheids-waarde krijgt. Een boom die ergens meer dan 30 jaar staat, dwingt respect af. Dè basishouding in sociale woonwijken. De prijs van een plant stijgt exponentieel naargelang de grootte. Ik plant kleine exemplaren. Wist je dat als je een identieke boom van 100 euro naast één van 2500 euro plant, je na 15 jaar géén verschil in silhouet meer ziet? ■

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

MAO – Sociale woningen voorbehouden voor wie ze echt nodig hebben: het recept voor een ramp

Vanaf 1948 werd in de Verenigde Staten in sneltreintempo een gigantisch socialewoningenprogramma gerealiseerd dat voor vele tienduizenden bijkomende woningen zorgde. Bedoeling was onder meer om de jonge GI's die uit de oorlog terugkeerden een betaalbare starterswoning te kunnen aanbieden.

De generositeit van die eerste naoorlogse jaren kenterde in 1957: toen werd de politieke beslissing genomen om de woningen enkel nog toe te wijzen aan wie er echt (financieel) nood aan had.

Het gevolg? De overgrote meerderheid van de eind jaren veertig gebouwde woningen werd begin jaren '70 gesloopt, na nauwelijks 25 jaar, aangezien de "projects" volkomen verpauperd en onleefbaar waren geworden.

Die weg gaan we hier ook op, ondanks (meerdere) buitenlandse voorbeelden die aantonen dat het een rampzalige werkwijze is. Maar in Vlaanderen weten we het immers beter. Als men in de VS inmiddels afstapt van de grote winkelcentra (de "malls") omdat ze in belangrijke mate bijgedragen hebben tot de onleefbaarheid van de omliggende stadscentra, vinden we in Vlaande-

ren wel een ondernemer die er één wil neerpoten naast de drukste verkeersader van het land. Nee, wij weten wel beter dan lessen te trekken uit buitenlandse voorbeelden.

Wij beheren immers vanuit het gezond verstand: zo moet iemand met onroerende eigendom uit zijn sociale woning, aangezien er ooit in Vlaanderen sociale huurders waren die godbetert onroerende eigendommen bleken te hebben. Misschien worden daarmee degenen die het systeem belazeren gepakt – voor zover ze hun onroerend goed niet in een patrimoniumvennootschap op aandelen geparkeerd hebben, ten minste – maar heel zeker worden mensen die een fractie van een eigendom in bezit hebben (in sommige gevallen zelfs buiten hun weten om) vandaag de stuipe op het lijf gejaagd. Maar geen nood: de huisvestingsmaatschappijen mogen om billijkheidsredenen afwijken... Mocht de politie morgen de opdracht krijgen iedereen met een lange broek een slag van de matrak te geven – lange broeken kunnen immers dienen om wapens in te verbergen – met dien verstande dat elke politieagent om billijkheidsredenen mocht beslissen het niet te doen, zou de gemiddelde broekdrager dan ook

met een gerust gemoed de broeders van liefde kruisen op de stoep?

En by the way: ergens lijkt het vreemd dat we op degenen van wie we de eigendomstoestand dankzij het kadaster kennen, een heksenjacht moeten organiseren, terwijl we van een niet onaardig deel van onze huurders niet kunnen weten of ze onroerend goed bezitten, aangezien er ofwel ter zake geen verdragen zijn met de landen vanwaar ze komen, ofwel omdat die landen zelfs niet beschikken over een kadaster.

Niet koosjer, zo lijkt ons. ■





NOOD AAN BETERE AFSTEMMING TUSSEN OVERHEIDS-
OPDRACHTEN EN FINANCIERINGSPROCEDURE

Failliet van aannemer is niet failliet van onze sector

In diverse media werd recent bericht over «grote problemen in sociale woningbouw». Uitspraken als fiasco, wantoestanden bij bouw van sociale woningen, wankel systeem, de sociale woningbouw laat te wensen over... werden daarin niet geschuwd. Vervolgens ontspoon zich een debat over openbare aanbestedingen en het al dan niet hanteren van louter de laagste prijs. Eén en één werd opgeteld en het faillissement van sociale woningbouw werd nèt niet gepropageerd... Koren op de molen van criticasters van ons – nochtans uitermate effectief en efficiënt – sociaal woonmodel. Eigenlijk ging het hier echter louter over failliete aannemers die hun opdracht simpelweg niet of niet naar behoren hebben uitgevoerd.

TEKST: Björn Mallants, directeur VVH
FOTO: Els Matthyssen, stafmedewerker
communicatie VVH

Met de aandacht die door dit bericht ontstaan is, lijkt het een goed moment om met de administratie en de minister van Wonen af te stemmen over een aantal punten die verbeterd kunnen worden op het vlak van overheidsopdrachten in onze sector. Niet enkel de toepassing van de wetgeving zelf, maar ook de afstemming – of het gebrek hieraan – van diverse procedures in onze sector zijn belangrijke aandachtspunten. Vooral in het kader van het Procedurebesluit lijken hier veel verbeterpunten mogelijk.

Gunnen aan de laagste prijs

De aanbesteding van bouwwerken in sociaal wonen gebeurt in de meeste gevallen op basis van de prijs. De financieringsprocedure die de Beoordelingscommissie hanteert voor opname op de planning speelt dit ook in de hand. Enerzijds is er een zeer lange periode, vaak meer dan twee jaar, tussen het opmaken van het ontwerp en het bestellen van de werken. Anderzijds zijn de ontwerprijtlijnen en het aanbestedingsdossier zo gedetailleerd dat andere criteria voor het selecteren van aannemers veel moeilijker toepasbaar zijn. De wetgeving overheidsopdrachten voorziet nochtans tal van andere mogelijkheden om aan te besteden. De “Design and Build”-formule, onderhandelingsprocedures, prestatiebestekken of projectoproepen. Helaas worden die bijna altijd gekenmerkt door een gunning in een vroeg stadium van de projectdoorloop. Wat dus moeilijk in te passen is in ►

'Failliete aannemers voerden hun opdracht niet of niet naar behoren uit'

de financieringsprocedure waar de bestelling van de werken bij de aannemer pas kan gebeuren op het einde van het traject – namelijk op het moment dat de budgetten worden "vastgelegd" door de VMSW.

Enkel creatieve toepassing overheidsopdrachten als VMSW aan het stuur zit

De beperkte andere systemen die bestaan over aanbestedingen worden volledig gestuurd door de VMSW: de provinciale "Design and Build" en de CBO (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten, is een soort projectoproep). In beide gevallen gebeurt de gunning door de Raad van Bestuur van de VMSW. Creatieve, flexibele en innoverende systemen op het niveau van de SHM's zijn dat niet. Bovendien valt het nog af te wachten hoe deze twee formules toegepast kunnen worden binnen de nieuwe procedure. Alvast lijkt bijvoorbeeld voor de CBO twee maal een bespreking op het lokaal woonoverleg nodig.

Twee pistes voor verbetering

We stellen twee pistes voor om de projectontwikkeling binnen sociaal wonen te optimaliseren. Ten eerste een betere afstemming tussen de wetgeving overheidsopdrachten en het Procedurebesluit. Ten tweede een aantal beschermingsmechanismen om bewezen slecht presterende aannemers op sectorniveau uit te kunnen sluiten. De huidige uitsluitingsmogelijkheden of het laten intrekken van de erkenning zijn log en zetten weinig zoden aan de dijk. Beide voorstellen zijn een antwoord op een te rigide projectdoorloop die zeer sterk aanstuurt op het gunnen aan de laagste prijs en die niet veel creativiteit toelaat. En ze bieden ook bij voorzienbare problemen weinig uitwijkmogelijkheden.

Afstemming financieringsprocedure en overheidsopdrachten

Een betere afstemming lijkt op zich gemakkelijk te realiseren. Het vaak te rigide kader moet meer opengetrokken worden tot de grote lijnen en de diverse opties binnen de wetgeving overheidsopdrachten mogelijk maken, ook voor SHM's. Nu bestaan er eigenlijk twee overheidsprocedures om sociale woningen te realiseren naast mekaar. We zijn ervan overtuigd dat meer opties ook tot betere projectontwikkeling zullen leiden. Uiteindelijk zijn naast de financieringsprocedure al diverse garanties ingebouwd bij de realisatie van sociale woningen: het lokaal woonoverleg, de diverse vergunningen en de financieringsplafonds.

Betere beschermingsmechanismes

We zijn ervan overtuigd dat ook in een meer flexibel systeem nog steeds veel projecten gegund zullen worden op basis van de laagste prijs. Wel lijkt het ons interessant om te onderzoeken hoe we binnen sociaal wonen een aantal bijkomende garanties kunnen inbouwen. Het is frustrerend om aan die aannemers die door collega's aangeklaagd of in gebreke worden gesteld te moeten gunnen. Zeker als dan later dezelfde problemen opduiken. In de private woningbouw zal dat niet snel gebeuren. Gevolg: een verhoogde kans dat die aannemers hun orderboekje zullen trachten te vullen in sociale woningbouw.

Een Vlaams register sociale woningbouw voor aannemers

De bescherming die momenteel voorzien is, is noch efficiënt noch effectief. Een aannemer uitsluiten of de erkenning laten intrekken is een Sisyfusarbeid. We vragen de Vlaamse overheid om binnen het kader van de publieke

taakstelling van sociaal wonen bijkomende beschermingsmechanismen te onderzoeken. We zijn ervan overtuigd dat Vlaanderen binnen sociaal wonen de impliciete bevoegdheid heeft om een register van aannemers voor sociale woningbouw aan te leggen. De noodzakelijkheid is voldoende aangetoond door de miljoenen schade die onze sector heeft opgelopen. De proportionaliteit van een dergelijk Vlaams register kan zeker decretaal voldoende verankerd worden door een transparante procedure met beroepsmogelijkheden. Ook op vlak van gelijke behandeling lijkt het niet moeilijk om garanties in te bouwen.

"Elk nadeel heb zijn voordeel"

Hoewel het niet leuk is om in de media titels als «fiasco in sociale woningbouw» te zien verschijnen "heb elk nadeel ook zijn voordeel". VVH hoopt op een constructieve manier haar steentje te hebben bijgedragen door een aantal aanpassingen voor te stellen om de sociale projectontwikkeling effectiever en efficiënter te maken. Want onze woonbehoeftige gezinnen moeten beter worden van de projecten die SHM's realiseren.

VVH heeft Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans, de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement, de VMSW en Wonen Vlaanderen een meer uitgebreide nota bezorgd met concrete voorstellen en te onderzoeken pistes voor een betere afstemming van de wetgeving overheidsopdrachten en de procedures sociaal wonen enerzijds en het uitwerken van een Vlaams register voor sociale woningbouw voor aannemers anderzijds. **E**

¹ Het persbericht dat VVH verstuurd naar aanleiding van deze berichtgeving vindt u op onze website www.vvh.be.

Bespaar op energie,
niet op comfort en design

deceuninck

Volledig raam
U_w tot 0,65
W/m²K

glasvezel schuim staaldraad

www.deceuninck.be

Zendow#neo Standaard/Premium Ramen & deuren

LINKTRUSION
by deceuninck

innovation ecology design

Building a sustainable home

Healthy Apartment Concept

RENSON®
Creating healthy spaces

Bouwen aan energiezuinige
en gezonde woningen

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

Optimaliseer de **gezondheid en comfort** van bewoners

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

www.renson.be

Terca

Iluzo,
traditioneel
gemetseld
met de look
van gelijmd

Dunne voegen zijn populairder dan ooit. Ze geven gevels een massief en homogeen karakter. En terwijl klassieke voegen een sterke invloed hebben op de kleur van de gevel, is dat bij dunne voegen minder het geval. Met Iluzo haalt u al deze voordelen in huis. Tegelijk kan de aannemer, dankzij de uitholling van de steen, aan de slag met zijn vertrouwde metseltechniek.

Ontdek de Iluzo gevelstenen in onze showrooms in Londerzeel of Kortrijk. Of vraag uw brochure aan via info@wienerberger.be

Wienerberger



OPENBAARHEIDSDECREET, ARTIKEL 27 VAN DE VLAAMSE WOONCODE

Vijf vragen over de nieuwe kraakwet

1 Wat houdt de nieuwe Kraakwet in?
De wet van 18 oktober 2017 «onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed», kortweg ook "Kraakwet" genoemd, voorziet voortaan in de strafbaarstelling van het "kraken" van zowel bewoonde als onbewoonde panden. Dit betekent het einde van de niet-strafbaarstelling van het "kraken" of "bezetten" van bewoonde en onbewoonde panden. Dit zorgt ook voor een wijziging in de juridische behandeling van krakers. In beide gevallen gaat het om een voortdurend misdrijf. Dit betekent dat de politie "op heterdaad" kan tussenkomen. Ze kunnen ingrijpen in alle gevallen waar er aanwijzingen zijn van het bezetten van een pand.

2 Wanneer is deze nieuwe wet in werking getreden?
De nieuwe wet is tien dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad in werking getreden, dus op 16 november 2017.

3 Wat als een bewoonde woning gekraakt wordt?
Het artikel 439 Sw. (woonstschennis) dat het binnendringen in het bewoonde pand strafbaar stelde, is aangevuld en maakt nu ook het bezetten van een bewoonde woning en het erin verblijven zonder toestemming strafbaar. De strafmaat blijft een gevangenisstraf van 15 dagen tot 2 jaar en/of een

geldboete van 26 tot 300 euro. Het pand kan bij vaststelling van een dergelijk misdrijf onmiddellijk worden ontruimd.

4 Wat als een leegstaande woning gekraakt wordt?
Het "kraken" van onbewoonde panden is vanaf nu ook strafbaar (nieuw art. 442/1 Sw). De eigenaar of huurder dient eerst klacht neer te leggen. Dan pas kunnen parket en politie overgaan tot onderzoek. De eigenaar of huurder kan tegelijk verzoeken dat bevel zou worden gegeven om het pand te ontruimen. De verdachten zullen onmiddellijk worden geïdentificeerd en uitgenodigd

voor verhoor. Zij plegen op dat ogenblik een misdrijf en riskeren hierbij een gevangenisstraf van 8 dagen tot 1 maand en/of een geldboete van 26 tot 100 euro.

Na het verhoor wordt aan het betrokken pand het bevel uitgevaardigd tot ontruiming. Dat bevel wordt door het parket aangeplakt. Het OCMW wordt verwittigd. Indien nodig kan het OCMW de krakers tijdelijke opvang verlenen in een legale woonst. Zij kunnen hen ook ondersteunen bij het zoeken naar een legale woonst.

Na de aanplakking van het bevel tot ontruiming hebben de "krakers" acht dagen tijd om het pand te verlaten. Doen zij dat niet, dan maken zij zich schuldig aan een nieuw misdrijf waarop de wet een zwaardere bestraffing voorziet, namelijk een gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar en/of een geldboete van 26 tot 200 euro.

Indien de krakers het niet eens zijn met het bevel tot ontruiming, kunnen zij binnen diezelfde termijn van acht dagen hoger beroep aantekenen bij de bevoegde vrederechter. Binnen de tien dagen na neerlegging van het verzoekschrift hoger beroep, moet de zaak op zitting komen. Dan beschikt de vrederechter opnieuw over tien dagen tijd om het vonnis te vellen.

De vrederechter kan in uitzonderlijke en ernstige omstandigheden een langere termijn bepalen dan de acht dagen voor ontruiming. Deze termijn mag evenwel niet langer dan respectievelijk één maand of zes maanden bedragen, afhankelijk of de eigenaar/huurder een natuurlijke persoon/privatrechtelijke rechtspersoon is dan wel een publiekrechtelijke rechtspersoon.

TEKST: Gert Eyckmans, directeur De Ideale Woning
FOTO'S: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie VVH

Na de uitspraak van de vrederechter en afhankelijk van de inhoud van het vonnis, kan het parket dan overgaan tot ontruiming van het pand.

5 Wat zijn de eerste ervaringen met de nieuwe wet?

De nieuwe procedure is voor de politie dikwijls nog onbekend terrein. Dit zorgt ervoor dat er wat vertraging kan optreden na het indienen van de klacht. Het is dan ook aangewezen om de politie een beetje te ondersteunen en wegwijst te maken in de nieuwe regeling.

Eens de klacht is ingediend, start het onderzoek. Hier hangt veel af van de manier waarop het parket dit soort klachten wil behandelen. Vanuit het parket van Oost-Vlaanderen is

al aangegeven dat ze aan deze klachten prioriteit zal geven. De ervaring in Antwerpen is anders. In eerste instantie had het Antwerpse parket de klacht geseponneerd. Na aandringen en bijkomende motivatie van de Antwerpse SHM is de seponering ongedaan gemaakt en is het parket overgegaan tot aanplakking van het bevel tot ontruiming.

Mochten de krakers in beroep gaan, dan zal de SHM opnieuw een procedure moeten starten voor de vrederechter. Hier zijn gelukkig striktere termijnen van toepassing dan in de vorige regeling. Een definitief oordeel zal er dus sneller zijn. Als de krakers na een bevel tot ontruiming en de bevestiging ervan door de vrederechter niet vertrekken dan is een gedwongen ontruiming nog altijd noodzakelijk, net zoals in de vorige regeling. **F**

'Het kraken van zowel bewoonde als onbewoonde panden is voortaan strafbaar'





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



WERKGEVER

RSZ-VRIJE BUREAVERGOEDING OF 10% VAN BRUTOLOON

Vergoeding voor thuiswerk

De werkgever kan aan een werknemer die aan thuiswerk doet ofwel een vergoeding van 10% van het brutoloon ofwel een bureauvergoeding van 124,45 euro per maand toekennen. De bureauvergoeding dekt o.a. de kosten voor verwarming, elektriciteit, klein bureaureedschap en onderhoud van de werkplek.

Bron: www.socialsecurity.be

Het principe

De bureauvergoeding kan worden toegekend aan werknemers die een deel van hun werk structureel en op regelmatige basis thuis verrichten. Zij moeten in hun woning een ruimte inrichten waar zij dat werk kunnen doen. Voor werknemers die bij hun werkgever een werkplaats hebben, wordt dit normbedrag door de RSZ alleen aanvaard als uit hun functie duidelijk blijkt dat zij op regelmatige basis thuis werken. Voor werknemers die vallen onder de wetgeving op de arbeidsduur wordt dit forfait niet aanvaard door de RSZ als het gaat om een werknemer die de voor hem geldende maxi-

male wettelijke arbeidsduur bijna uitsluitend verricht op een door de werkgever ingerichte werkplek.

Het bedrag

Het normbedrag dat door de RSZ wordt aanvaard als terugbetaling van kosten en waarop geen RSZ-bijdragen moeten worden betaald, werd vanaf 1 oktober 2017 opgetrokken van 122,01 euro naar 124,45 euro per maand. Als alternatief voor dit normbedrag kan een werkgever ook een vergoeding toekennen aan tele(thuis)werkers tot 10% van het brutoloon dat betrekking heeft op de thuis geleverde prestaties. Aan deze regeling verandert niets. **F**

Elke Verstrepen, stafmedewerker VVH

Domiciliefraude: kan verhuurder vergoeding krijgen voor geleden schade?



De Vlaamse Wooncode omschrijft de verplichtingen die de huurder van een sociale woning moet naleven. Naast de traditionele afspraken tussen de huurder en de verhuurder, zoals de verplichting om de huurprijs te betalen en om de woning te onderhouden, zijn er een aantal specifieke huurdersverplichtingen die samenhangen met het sociale karakter van de verhuuring. Zo is het de huurder verboden om domiciliefraude te plegen.

Waarover gaat het?

Het verbod op domiciliefraude omvat twee aspecten. In eerste instantie is het de taak van de huurder om, eventueel samen met zijn kinderen, gedomicilieerd te zijn in de woning die aan hem is toegewezen en er zijn hoofdverblijfplaats te hebben. Door het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen zou het immers onverantwoord zijn dat de huurder de woning in kwestie niet effectief bewoont. Daarnaast mag een huurder enkel toestaan dat een andere persoon op een duurzame wijze komt bijwonen als deze persoon voldoet aan de toelatingsvoorwaarden die gelden binnen het sociale huurstelsel. De huurder is daarbij verplicht om elke duurzame "bijwoning" te melden aan de verhuurder. Want het bijwonen van een of meerdere personen kan ertoe leiden dat het inkomen wijzigt en er waarschijnlijk een hogere huurprijs verschuldigd is. Als de verhuurder niet op de hoogte is van de "bijwoning" zal er dus allicht een te lage huurprijs worden betaald. Gevolg: SHM's lopen

huurinkomsten mis en zij kunnen daardoor de gederfde opbrengsten niet investeren in het sociaal woonaanbod.

Sancties volgens Vlaamse Wooncode?

Op domiciliefraude staan strenge sancties. Het is een misdrijf dat de rechter kan bestraffen met een gevangenisstraf, een werkstraf of een geldboete. Ook stelt de Vlaamse Wooncode domiciliefraude gelijk aan een ernstige tekortkoming van de huurdersverplichtingen. Een sociale verhuurder heeft daardoor de mogelijkheid om de sociale huurovereenkomst op te zeggen wegens het bestaan van een contractuele wanprestatie. Tenslotte kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen aan de huurder als een rechter de huurder omwille van de gepleegde fraude nog niet heeft bestraft en de verhuurder op grond van die feiten nog geen opzegging heeft betekend.

Domiciliefraude in de rechtspraak

In de rechtspraak werden er recent enkele belangrijke uitspraken over domiciliefraude gedaan. Voor asielzoekers die zijn ingeschreven in het wachtregister oordeelde het Grondwettelijk Hof dat hun verblijf in een sociale woning noodzakelijkerwijs van tijdelijke aard is en dus geen duurzaam karakter heeft. Het Hof stelde dat zij pas na een onderzoek van de asielaanvraag zullen worden ingeschreven in de bevolkingsregisters of een bevel zullen krijgen om het grondgebied te verlaten. Maar zolang niet vaststaat of de betrokkene effectief een verblijfsvergunning zal krijgen, is de "bijwoning" steeds van tijdelijke aard en kan er geen sprake zijn van domiciliefraude.

Daarnaast kwam er verduidelijking over de positie van de SHM bij fraude: de verhuurder kan

een vordering tot herstel van de geleden schade instellen. In het geval van domiciliefraude door het niet-melden van een duurzame bijwoning bestaat deze schade uit de gederfde huurinkomsten, rekening houdend met de huurprijs aangepast aan het inkomen van de bijwoner. Het gaat met andere woorden om het verschil tussen de huurprijs berekend op basis van de inkomens van de werkelijke bewoners en de huurprijs berekend op basis van de inkomens van de door de verhuurder gekende bewoners. Bij domiciliefraude doordat de sociale huurder de woning niet effectief bewoont, is de situatie anders. De verhuurder loopt in dat geval niet rechtstreeks huurgelden mis, omdat de huurprijs dezelfde was geweest wanneer de huurder geen domiciliefraude had gepleegd. In een vonnis oordeelde de rechter bijgevolg dat de schade van de SHM niet bestond uit het verschil tussen de huurprijs die de huurder betaalde en de theoretische huurprijs die de verhuurder aan een niet-frauduleuze huurder zou kunnen vragen. Volgens de rechter in kwestie was er dus geen rechtstreekse financiële schade. Maar in de uitspraak verwees de rechter wel naar de gunst die de huurder geniet om te kunnen huren tegen een prijs die lager is dan de normale markthuurwaarde. Het Kaderbesluit Sociale Huur koppelt deze gunst, de zogenaamde "sociale korting", aan de voorwaarde dat de huurder alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt. De bezorgde informatie mag bovendien niet frauduleus zijn. Voor SHM's is het belangrijk dat de rechter daarom oordeelde dat een huurder, wanneer hij domiciliefraude pleegt, de genoten sociale korting moet terugbetalen. 

Diederik Vermeir, Universiteit Antwerpen

POSITIEVE BEELDVORMING VAN SOCIAAL WONEN Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018



VVH ontving negen inzendingen voor de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018 met als thema Positieve beeldvorming van sociaal wonen.

Genomineerden

Het directiecomité van VVH nomineerde de kandidaturen van WoninGent, DE ARK uit Turnhout, Woonplatform Limburg (samenwerkingsverband van Limburgse SHM's), en de gezamenlijke kandidatuur van ABC, De Ideale Woning en Woonhaven Antwerpen. De communicatieactie van **WoninGent** richt zich op de wijk Nieuw Gent, ten zuiden van het stadscentrum. De wijk kampt met een minder positief imago. De volgende jaren gaat de SHM zes verouderde woontorens, samen goed voor zo'n 650 woningen, afbreken en vervangen door evenveel nieuwe sociale woningen. Samen met Stad Gent werd voor dit stadsvernieuwingsproject, dat zo'n 15 jaar zal duren, een communicatieplan uitgewerkt en in 2016 opgestart.

DE ARK heeft in haar werkgebied in de Antwerpse Kempen een aantal leegstaande woningen een zinvolle invulling gegeven met verschillende kleinschalige initiatieven zoals een repetitieruimte voor een theatergezelschap en een computerruimte waar kansengroepen hun eerste stappen in de digitale wereld kunnen zetten. Deze initiatieven werden via verschillende media aan een ruim publiek voorgesteld. **Woonplatform Limburg** bestond in 2017 vijftig jaar. In dat kader lanceerde het samenwerkingsverband een vernieuwde website en een promofilm over sociaal wonen in Limburg en organiseerde het een netwerkevent voor de lokale beleidsmakers.

De **Silvertoprun** is een sportmanifestatie waarbij de Antwerpse SHM's de handen in elkaar slaan en op een ludieke en positieve manier een sociale woonwijk als kader voor een sportief evenement opvoeren.

Een jury, samengesteld uit journaliste en presentatrice Lynn Wesenbeeck, woordvoerder van de VMSW Tine Hendrickx, directeur van VVH Björn Mallants, directeur van SHM Diledal Erik Thora en stafmedewerker communicatie van VVH Els Matthysen, zal in juni een winnaar selecteren. De prijsuitreiking vindt plaats half september. Meer informatie hierover volgt.

In het zomernummer van Fundamenten mag je alvast een uitgebreide voorstelling van de vier genomineerde communicatieacties verwachten.

Sven van Elst, algemeen secretaris VVH



Katrien Van Overvelt

NIEUWE STAFMEDEWERKER ALGEMEEN BELEID VVH SINDS 1 MAART 2018

Katrien studeerde rechten aan de universiteit van Gent. Daarvoor behaalde ze al een bachelor bedrijfsbeheer, optie rechtspraak. Na haar studies ging ze aan de slag als consulente bij Sociale vzw, de werkgemeenschap van de socioculturele sector. Als expert sociaal recht ondersteunde ze de werkgevers onder meer door eerstelijns juridisch advies, info via website en nieuwsbrieven, consulting, opleiding en belangenbehartiging. Werken en denken vanuit een overkoepelende positie is haar dus niet vreemd. Na 10 jaar Sociale maakte Katrien de overstap naar CAW Antwerpen, dienst slachtofferhulp, waar ze advies gaf over strafrecht en -vordering, jeugdrecht en arbeidsongevallen. Ze zal zich de komende maanden verdiepen in al wat een SHM op juridisch vlak aanbelangt en meewerken aan lopende en nieuwe projecten. Katrien wil graag de SHM's van dienst zijn bij al hun vragen over het werkgeverschap in de sociale huisvestingssector en mee haar schouders zetten onder het Paritair Comité 339. 

De Week van de Ondernemers

23-26 april

9 thema's
10 steden
100 sprekers

Kom ideeën delen en creëer zo nieuwe businessopportunities

Partnerships met andere ondernemingen, millennials op de werkvloer, sustainable business, start & scale up ...

Dit zijn enkele van de thema's die we zullen behandelen tijdens de Week van de Ondernemers. Schrijf u in voor lezingen die u inspireren én kom uw netwerk uitbreiden.

Over opportuniteiten gesproken! ing.be/ondernemers

