

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 30 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2018

**VVH** Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



**DOSSIER** Positieve beeldvorming van sociaal wonen



“Sociale woningen zuigen geen armoede aan, ze lossen ze op”

*Björn Mallants, directeur VVH*



Fons Kockx, voorzitter VVH.

## INTRO

### TINA, NIMBY en andere vreemde vogels

There is no alternative, TINA voor de kenners. Eigenlijk is dat de enige conclusie die we kunnen trekken over sociaal wonen als oplossing voor de grote woonbehoefte in Vlaanderen. Maar die andere vreemde vogel, NIMBY – not in my backyard, strooit nogal eens roet in het eten.

In de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen, de verkiezingen het dichtst bij de burger, willen we de bewezen en structurele sterktes van onze sector in de verf zetten. Om de lokale beleidsvoerders te overtuigen om er gebruik van te maken en volop de kaart te trekken van sociaal wonen. Niet op een eiland, maar als motor van sociale projectontwikkeling, samen met vele andere publieke en private actoren. De Prijzen Inspirerend Sociaal Wonen die onze vereniging uitreikt, illustreren dat. Verder in dit nummer gaan we in op de misvattingen die gebruikt worden om lokaal niet te investeren in sociaal wonen. De nood aan betaalbare woningen is in Vlaanderen zo groot, dat een significante uitbreiding van het aanbod aan sociale wo-

ningen de enige bewezen en structurele aanpak is. Onze sector kan overigens een stijging van de productie aan, dat bewijst het groeipad. En het investeringsvolume is sinds 2009 maar liefst verdriedubbeld.

Alternatieven die geformuleerd worden, zijn geen oplossing, hoogstens een aanvulling op het efficiënte en effectieve sociaal woonmodel dat we uitgewerkt hebben. Ook blindelings vertrouwen in de markt bleek in het verleden vaak een heel dure oplossing waardoor grote volumes onbetaalbaar worden. Daarnaast lost dit de kwaliteitsproblemen en de moeilijke toegang op de private huurmarkt niet op. Om dat op te vangen zijn zeer zware en logge structuren nodig. Sociaal wonen is dé oplossing. Daar zijn wij van overtuigd. En we blijven die boodschap uitdragen en mensen overtuigen. Eén per één als dat moet.

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 Matthyssen, Erik Thora, Sven Van Elst, Patrick Verduyck, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans, Katrien Van Overvelt, Alexia De Vos, Tommy Martens, Noël Vandebroeck, Els Catry

**Redactiecomité:** Björn Mallants, Els Matthyssen, Erik Thora, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans, Patrick Verduyck

**Eindredactie en beeldselectie:** Els Matthyssen

**Fotografie:** Els Matthyssen (p.1-5, p.20, p.23, p.31), Woonhaven (p.6-8), Shana Plompen (p.6), WoningGent (p.10-12), DE ARK (p.13-15), WPL (p.16-17)

**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](http://www.vvh.be)  
**Redactie:** [fundamenten@vvh.be](mailto: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

Lees hier alles over het boek «Trots op mijn roots» met naast de 20 inspirerende verhalen over sociaal wonen ook extra verhalen en extra 'persoonlijke reflecties'. Ook bijkomend beeldmateriaal dat nooit eerder in Fundamenten verscheen.

## 20 ACTUEEL

De Fabeltjeskrant: over een veel te laag aandeel sociaal wonen en de 'broodjes aap' om dat zo te houden. Sociale woningen zuigen geen armoede aan, ze lossen ze op.



## IN DIT NUMMER



## 6 DOSSIER Positieve beeldvorming sociaal wonen

In dit dossier stellen we de vier genomineerde kandidaten voor de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018 uitgebreid voor.

- 7 Antwerpse SHM's – Torenloop promoot sociale woningbouw
- 10 WoningGent – Stadsvernieuwingstraject 'Nieuw Gent Vernieuwt'
- 13 DE ARK – Leegstaande huizen zinvol ingevuld
- 16 Limburgse SHM's – 50 jaar Woonplatform Limburg promoot sociaal wonen in Limburg

## 24 VIJF VRAGEN OVER HET VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET

Het onderscheid tussen de procedure bij hoogdringendheid en de gewone onteigeningsprocedure verdwijnt.

## 26 WERKGEVER

- Occasioneel thuiswerk voor werknemers
- Nieuwe opzegtermijnen bij ontslag in eerste zes maanden

## En verder ...

- 19 MAO – Aan loketten geen gebrek, aan empathie des te meer
- 23 VLEM – Algemene vergadering
- 29 Nieuwe directeur Isabelle Verwilt stelt zich voor en in memoriam Jan Van Steelandt
- 31 VVH – Algemene vergadering en studiereis Dublin





Het boek zal uitgegeven worden met een harde kaft en volledig in kleur voor een optimale leeservaring. Hét collectors-item met warme verhalen uit de sector.

## INSPIRERENDE VERHALEN OVER SOCIAAL WONEN

# Boek Trots op mijn roots

Sinds 2013 brengt VVH in de rubriek «ROOTS» verhalen van inspirerende mensen die zijn opgegroeid in een sociale woonwijk. Bekend om heel verschillende redenen (als sporter, mediafiguur, CEO, topchirurg, theatermaker...) allemaal zijn ze trots op de sociale wijk waar ze opgroeiden: de Antwerpse Luchtbal, de Brugse Poort in Gent, de viswijk in Blankenberge,...

### Sociaal wonen maakt dromen waar

In het najaar bundelt VVH de sprekende verhalen die eerder in de rubriek Roots verschenen in het boek: «Trots op mijn roots – Inspirerende verhalen over sociaal wonen». Dit boek toont aan een ruim publiek de positieve aspecten van de sociale huisvestingssector in Vlaanderen. Het zijn getuigenissen van mensen die opgegroeid zijn in een sociale woonwijk en «het gemaakt hebben» in de maatschappij. De verhalen tonen dat sociale huurders hun dromen kunnen verwezenlijken en zijn een bron van inspiratie voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om elke dag opnieuw sociaal wonen in Vlaanderen waar te maken. Ongezouten, soms met een kwinkslag, maar altijd recht vanuit het hart openen de getuigenissen ook de ogen van wie niet in een sociale woonwijk opgroeide of opgroeit.

### Sociaal wonen als bron van inspiratie, wilskracht of solidariteit

De interviews zijn gebundeld in drie thema's: sociaal wonen als bron van inspiratie, sociaal wonen als bron van wilskracht en sociaal wonen als bron van solidariteit. Elk hoofdstuk wordt ingeleid met «persoonlijke reflecties» van mensen die beroepsmatig heel nauw betrokken zijn bij sociaal wonen: Sien Winters (Steunpunt Wonen), Pascal De Decker (KU Leuven), Cédric Van Styvendael (Housing Europe) Bernard Hubeau (Vlaamse Woonraad), Mieck Vos (VVSG), Joy Verstichele (Vlaams Huurdersplatform), Meryem Kanmaz (Minderhedenforum) en Björn Mallants (VVH).

### De verhalen al gelezen in Fundamenten?

Trots op mijn roots brengt ook drie nieuwe verhalen. Khalid Benhadou, een Gentse imam die mee het politieke debat voert rond deradicalisering, vertelt hoe hij opgroeide in de Gentse sociale wijk de Brugse Poort. In het dubbelinterview gaan ingenieur Filips Crucke en tuinarchitect Jo De Weerd met elkaar in gesprek. Ze groeiden beiden op in de sociale wijk Kristus Koning in Gent. Extra beeldmateriaal maakt de andere twintig getuigenissen, die eerder al in Fundamenten verschenen, het herlezen meer dan waard.

### Voorstelling Trots op mijn roots op 20 september

Het boek «Trots op mijn roots – Inspirerende verhalen over sociaal wonen» wordt voorgesteld aan het publiek tijdens de uitreiking van de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen op 20 september 2018 vanaf 15u in het auditorium van Den Bell, Francis Wellensplein Antwerpen. Alle abonnees van Fundamenten krijgen nog een persoonlijke uitnodiging voor de prijsuitreiking en de boekvoorstelling. Het boek zal ook op het evenement en via uitgeverij Politeia te koop zijn aan €29 exclusief verzendkosten. ■



# Dossier positieve beeldvorming sociaal wonen

Volgens Van Dale betekent positieve beeldvorming "de geleidelijk ontstaande positieve opvatting over iets". Helaas smullen de media al te vaak van kommer en kwel, waar ze dan ook naarstig naar op zoek gaan en daarbij het goede en fijne nieuws vlotjes langs links en rechts passeren. En wat mensen op televisie zien, in de krant lezen of op social media bekijken, beschouwen ze als 'de waarheid'. Ondanks alle berichtgeving over fake news

en alternatieve facts. Dat is zeker ook zo als het gaat over sociaal wonen. Het zijn vaak de eerder «negatieve» aspecten van sociaal wonen die de pers halen. VVH ziet het als één van haar kerntaken om de sociale huisvestingssector in Vlaanderen proactief positief in beeld te brengen. En sterke positieve verhalen zijn er in overvloed. Wel vraagt het wat creativiteit om die verhalen in de media te krijgen. Een afwijkende invalshoek kan de

boodschap in het oog laten springen. Innovatieve ontwikkelingen, primeurs en trendsetting kunnen dat ook. Ook «beroemdheden» vanuit hun ervaring laten vertellen, is een aparte manier om het belang van voldoende kwalitatieve sociale woningen onder de aandacht te brengen.

## Inspirerend Sociaal Wonen 2018

Met de prijs Inspirerend Sociaal Wonen wil VVH als vereniging van de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen initiatieven onder de aandacht brengen die sociaal wonen positief belichten. In dit dossier stellen we de vier genomineerde kandidaten uitgebreid voor. De winnaar wordt bekend gemaakt op een evenement (20 september) waar VVH ook het boek «Trots op mijn roots – Inspirerende verhalen over sociaal wonen» zal voorstellen met getuigenissen van mensen die opgroeiden in een sociale woonwijk en «het gemaakt hebben» in de maatschappij. (zie p.4-5)

**TEKST EN FOTO'S:** Genomineerden Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018

### INHOUD DOSSIER

- 7 Antwerpse SHM's** – Torenloop promoot sociale woningbouw
- 10 WoninGent** – Stadsvernieuwings-traject 'Nieuw Gent Vernieuwt'
- 13 DE ARK** – Leegstaande huizen zinvol ingevuld
- 16 Limburgse SHM's** – 50 jaar Woonplatform Limburg promoot sociaal wonen in Limburg



ANTWERPSE SHM'S SLAAN DE HANDEN IN ELKAAR VOOR UNIEK SPORTEVENEMENT

## SILVERRUN – Torenloop promoot sociale woningbouw

De Silverrun is een trappenloopwedstrijd in de Silvertop-torens langs de Antwerpse ring. Deelnemers kunnen kiezen uit drie verschillende disciplines: één toren op- en aflopen, drie torens solo bedwingen of drie torens in estafettevorm overwinnen, waarbij elk teamlid een toren voor zijn rekening neemt. Naast het sportieve is er heel de dag randanimatie met optredens en kindersportieve en eten & drinken voorzien. ▶





## 'De trap op met ABC, De Ideale Woning en Woonhaven Antwerpen'

### Sociale huisvesting op een positieve manier in beeld gebracht

De Antwerpse SHM's brengen al jaren positieve boodschappen met persberichten en persconferenties. Toch zijn het eerder de «negatieve» aspecten van sociaal wonen die de pers halen. Daarom gingen de drie Antwerpse SHM's, stad Antwerpen en de sociale huurders op zoek naar een manier om sociaal wonen eens op een andere manier in de kijker te zetten. De Silverrun was geboren.

### Vooroordelen doorbreken

Door mensen die niets met sociale huisvesting te maken hebben te laten lopen in sociale woonblokken worden zij letterlijk onderge-

men, als ze al niet meehelpen. Doordat de organisatie met studenten samenwerkt, brengt ze ook elk jaar heel wat jongeren naar een sociale woonwijk, voor hen een onbekende omgeving die ze zo beter leren kennen.

### Media-aandacht

Door de uitgebreide media-aandacht voor de Silverrun komt sociale huisvesting op een positieve en originele manier in de kijker. In 2015, bij de eerste editie, haalden de Antwerpse SHM's alle regionale media (Het Laatste Nieuws, Gazet van Antwerpen, Radio 2) en was er een rechtstreekse reportage van ATV tijdens hun actualiteitenmagazine, Wakker op Zondag. In 2016 was er opnieuw

## 'Deelnemers zijn bijzonder gecharmeerd door het evenement en de locatie. "Anders kom je hier nooit"

dompeld in een sociale woonwijk. "What you see is what you get and never forget". Ook al komen mensen vermoedelijk niet naar de Silverrun met de bedoeling om eens een sociale wijk te verkennen, tijdens dit evenement kunnen ze wel de sfeer in de wijk opsnuiven en ervaren dat een sociale huurder niet verschilt van een doorsnee Antwerpenaar.

### Impact op diverse groepen

De deelnemers aan de Silverrun zijn heel divers. Meest opvallend zijn de Antwerpse brandweermannen die met 20 kilo uitrusting de trap oplopen. Tijdens het event komen ook heel wat buurtbewoners een kijkje ne-

aandacht in Gazet van Antwerpen, Radio 2 en was er een reportage in het stadsmagazine op ATV. In 2017 berichtten opnieuw de regionale kranten, was er een reportage tijdens het ATV-nieuws en zat de Silverrun ook in alle nieuwsbulletins van de VRT.

### Trotse huurders

De samenwerking voor dit evenement tussen huurders en medewerkers van sociale huisvestingsmaatschappijen heeft een positieve impact op de perceptie van de SHM's. Maar vooral, huurders zijn trots en fier dat zij dit evenement organiseren in hun wijk.

### Sociale media

De Facebookpagina van Silverrun heeft inmiddels meer dan 1000 volgers die gretig online communiceren. Via dit sociale media-kanaal kunnen SHM's ook positief informeren over de sector.

[www.facebook.com/silverrunantwerpen](http://www.facebook.com/silverrunantwerpen)

### Wat maakt dit project inspirerend?

Ook al zijn er weinig SHM's met hoogbouw, het format van een sportwedstrijd midden in een sociale woonwijk is gemakkelijk uitrolbaar naar andere SHM's. Een loopparcours, een zeepkistenrace, een wielervedstrijd, een voetbalwedstrijd, een volleybaltoernooi, een origineel petanque-toernooi... Er zijn heel wat mogelijkheden om op een sportieve manier de bevolking te laten kennismaken met sociale woonwijken. Volkshuisvesting Willebroek plant alvast om in 2020 ook een trappenloop te organiseren in haar gebouwen. ▶




de ideale woning





# GEÏNTEGREERDE COMMUNICATIE ZICHTBAAR IN DE WIJK Stadsvernieuwingstraject 'Nieuw Gent Vernieuwt'

**1.** DE STUDIE OVER DE VERNIEUWING VAN ONZE WIJK IS HALFWEG. WAT WETEN WE AL ZEKER?



**1 ALLE APPARTEMENTS-GEBOUWEN MET PLANETENNAMEN**  
MILENKA ORION SATURNUS  
MERCURIUS AURORA JUPITER

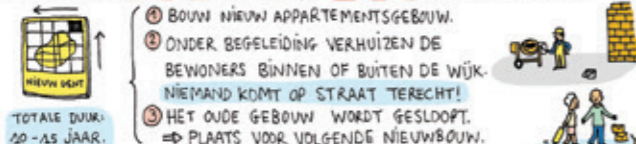
WORDEN 1 VOOR 1 GESLOOPT EN VERVANGEN DOOR NIEUWE APPARTEMENTS-GEBOUWEN.



DE AANPAK EN VERHUIS ZAL VOLGENS EEN SCHUIFPLAATJE VERLOPEN:

- 1 BOUW NIEUW APPARTEMENTS-GEBOUW.
- 2 ONDER BEGELEIDING VERHUIZEN DE BEWONERS BINNEN OF BUITEN DE WIJK. NIEMAND KOMT OP STRAAT TERECHT!
- 3 HET OUDE GEBOUW WORDT GESLOOPT. => PLAATS VOOR VOLGENDE NIEUWBOUW.

TOTALE DUUR: 50-75 JAAR.



**2 HET PARK WORDT 1 GROOT AANEENGESLOTEN PARK MET**  
SPEELTUIGEN  
RUSTPLAATSEN  
& ONTMOETINGS-PLEKKEN.




**3 HET RERUM NOVARUM-PLEIN WORDT HET CENTRUM VAN DE WIJK.**



**4 NIEUWE APPARTEMENTEN IN GROEPEN EN VAN VERSCHILLENDE HOOGTES.**



## WAAROM GEEN RENOVATIE?

- RENOVATIE OF NIEUWE GEBOUWEN KOSTEN ONGEEVEER EVENVEEL, MAAR DE KWALITEIT VAN NIEUWE GEBOUWEN IS BETER.
  - DE VERDIEPINGEN ZIJN TE LAAG. ZEKER OMDAT DE VLOEREN EN PLAFONDS DIKKER MOETEN BIJ RENOVATIE.
  - DE APPARTEMENTEN ZIJN NU TE KLEIN. DAAROM ZOU DEN ZE SAMENGEVOEGD MOETEN WORDEN. MAAR DIT LAAT DE STRUCTUUR NIET TOE.
  - OOK BIJ RENOVATIE ZOU ER BIJGEBOUWD MOETEN WORDEN.
- 

## IN DE NIEUWBOUW:

- ☆ ZAL HET AANTAL APPARTEMENTEN ONGEEVEER HETZELFDE BLIJVEN.
- ☆ KRÛGEN ZO VEEL MOGELIJK BEWONERS EEN NIEUWE WOONST.
- ☆ ZAL ER EEN BETERE MIX ZIJN. ER KOMEN:
  - ↑ APPARTEMENTEN MET MEERDERE SLAAPKAMERS.
  - ↓ APPARTEMENTEN MET EEN SLAAPKAMER.

**2.** WAT ZAL ER VERDER NOG ONDERZocht WORDEN?



**1 PARKEREN** IN DE DE HERINRICHTING VAN DE KIKVORSSRAAT.



**2 DE PRECIEZE VORM EN LOCATIE VAN DE GEBOUWEN.**



**3 DE PLANNING VAN DE SLOOP- & BOUWWERKEN D.M.V. EEN SCHUIFPLAATJE.**



WE KUNNEN MOMENTEEL NOG NIET ANTWOORDEN OP VRAAGEN OVER DE EIGEN WOONSITUATIE



**4 DE INRICHTING VAN HET PARK.**



**5 NIEUWE VOorzIENINGEN EN ACTIVITEITEN.**



**3.** EN WAT MOGEN WE DE KOMENDE MAANDEN NOG VERWACHTEN?



**1 BEGIN VOLGEND JAAR OPENT HET MULTIHUIS MET EEN KLUSATELIER**  
ONTMOETINGSRUIMTE  
& DOORGEEFWINKEL



**2 DE WIJKKOREN DRAAIEN OP VOLLE TOEREN! ELKE MAAND KAN JE ZINGEN BIJ**



**ALLEZ CHANTEZ!**  
EN OOK DE KOREN IN DE SCHOLEN GINGEN VAN START!



**3 EN STAD GENT & WONINGENT BLÛVEN JE INFORMEREN**  
VIA BEWONERSGROEPEN, NIEUWSBRIEVEN & INFOMOMENTEN.



Nieuw Gent is een buurt met een groot aantal sociale woningen. De wijk kampt met een imago probleem dat versterkt wordt door vaak negatieve berichtgeving. Woningent gaat de sociale woonwijk Nieuw Gent vernieuwen. De zes verouderde woontorens (650 woningen) worden gesloopt en vervangen door hetzelfde aantal nieuwe sociale woningen. Daarnaast zal ook de bredere wijk onder handen genomen worden om de leefbaarheid en de dynamiek in de wijk te verbeteren.

### Geïntegreerde communicatie

Stad Gent en Woningent sloegen de handen in elkaar om tot een duurzame communicatiestrategie te komen. Omdat de wijk een volledige transformatie zal ondergaan die fundamenteel ingrijpt op de leefwereld van de bewoners is een goede en duidelijke communicatie essentieel. Daarnaast zal een doeltreffende communicatie ook bijdragen aan een imagoverbetering van de bredere wijk. Het communicatietraject is opgestart in mei 2016 bij de aanvang van de stedenbouwkundige studie en het zal ruim 15 jaar duren tot het ontwikkelingsplan voor de wijk klaar is.

### Laagdrempelige, visuele en meertalige communicatie

De communicatie richt zich zowel tot de bewoners van de betrokken woontorens als de omwonenden, lokale handelaars en organisaties die in de wijk actief zijn. In Nieuw Gent wonen relatief veel huurders die minder taalvaardig zijn met een hoge diversiteit aan migratieachtergronden. Conform de richtlijnen van het taalbeleid van Stad Gent en Woningent wordt er altijd in het Nederlands gecommuniceerd. Voor deze actie is gekozen voor een extra laagdrempelige aanpak: visueel meertalig en Nederlands in klare taal. Zo herschreef de Wablieft-redactie een aantal teksten in klare taal en gaf tips over herformulering.

### Communicatie zichtbaar in de wijk

Illustratrice Eva Mouton ontwikkelde stripfiguren die als inwoners van de wijk het verhaal van het vernieuwingsproces vertellen en uitbeelden. Tijdens het buurtfeest in 2016 tekende ze de ambities voor het project op de vensters van de bibliotheek. Deze visuele communicatie zorgde voor betrokkenheid ▶

Via tafelonderleggers krijgen bezoekers van het sociaal restaurant informatie over de laatste stand van zaken van het project.



van alle beoogde doelgroepen: de sociale huurders van de zes betrokken gebouwen, de andere sociale huurders die in de wijk Nieuw Gent wonen en de particuliere buurtbewoners. Maar ook via infostands in de bibliotheek en op wijkbeurzen en met de «Nieuw Gent Vernieuwt-krant» wordt de buurt op regelmatige tijdstippen geïnformeerd. Tijdens het hele ontwikkelingstraject zullen alle groepen voortdurend geïnformeerd en betrokken blijven bij de stapsgewijze ontwikkeling. Hiermee wordt de buurt gedurende het hele veranderings-traject geconfronteerd met het engagement van WoninGent en Stad Gent om Nieuw Gent om te vormen tot een levendige en een meer kwalitatieve sociale woonwijk.

#### Breder dan de wijk

Het stadsvernieuwingsproject wil niet alleen de wijk verbeteren voor de sociale bewoners, maar tracht ook een levendig woon- en wijk-

park op de kaart te zetten voor alle burgers en de beleidsmakers. De wijk Nieuw Gent wordt sinds het opzetten van het communicatietraject positief in de media gebracht. Het is voor de buitenwereld duidelijk dat WoninGent en Stad Gent investeren in kwalitatieve sociale woningen en een aangename openbare ruimte.

#### Krachten bundelen

Door de krachten te bundelen met Stad Gent heeft WoninGent een geïntegreerd communicatietraject kunnen opzetten. Samen zorgen de beide partners voor de vernieuwing en de omvorming van het huidige - eerder slechte - imago van de wijk Nieuw Gent tot een positief beeld. Stad Gent neemt de voortrekkersrol en bekostigt alle noodzakelijke communicatiemiddelen.

#### Bestaande organisaties en verenigingen als partners in wijkontwikkeling

De organisaties en verenigingen die al in de

wijk Nieuw Gent aanwezig zijn, worden via inspraakmomenten, tentoonstellingen en infomomenten in functie van hun eigen belang en behoefte benaderd en met elkaar in contact gebracht. Nu al is er een meer open houding en zijn er potentiële samenwerkingen met een positievere samenhang en beeldvorming voor de wijk tot gevolg.

#### Regionale en nationale media-aandacht

De positieve berichtgeving over de vernieuwing van de wijk in de nationale kranten (De Standaard, het Nieuwsblad en Het Laatste Nieuws) dragen bij aan de imagoverbetering van Nieuw Gent. Bij alle betrokkenen groeit de wil om van Nieuw Gent een betere wijk te maken.

#### Wat maakt dit project inspirerend?

De laagdrempelige en visuele communicatie-aanpak kan andere SHM's en steden of gemeenten inspireren om ook de krachten te bundelen om het imago van een sociale woonwijk te verbeteren. Door samen een communicatietraject op te zetten, wordt een ruimer publiek bereikt en is het effect van de communicatie groter, krachtiger en geloofwaardiger. Zonder de hulp van de stad of gemeente kan een SHM nooit eenzelfde draagkrachtige communicatie voeren. In het verleden werd al een gelijkaardig communicatietraject opgezet voor de vernieuwing van de Gentse Rabot-torens. ▶

#### Meer weten?

[www.facebook.com/nieuwgentvernieuwt](http://www.facebook.com/nieuwgentvernieuwt)  
[www.stad.gent/nieuw-gent-vernieuwt](http://www.stad.gent/nieuw-gent-vernieuwt)



Eva Mouton tekent de ambities voor het project op de vensters van de bibliotheek.

## POSITIEVE SAMENWERKINGSVERBANDEN TUSSEN DE ARK, VERENIGINGEN EN HUURDERS LEEGSTAANDE HUIZEN ZINVOL INGEVULD



Omdat woningen in afwachting van een volledige renovatie tijdelijk leegstaan, stelt DE ARK deze gratis ter beschikking aan lokale organisaties, verenigingen, kunstenaars en buurtbewoners. Het biedt hen de mogelijkheid om het leven in een sociale buurt te ervaren. Anderzijds werkt DE ARK met deze aanpak aan positieve beeldvorming gericht op de uitstraling van de buurt. ▶

Digidak - Kris Verellen, projectleider: 'Via kleinschalige computerruimtes laten we kansengroepen gratis kennismaken met de nieuwe media.'



### Verloedering voorkomen

Door tijdelijk leegstaande woningen een andere bestemming te geven, voorkomt deze actie dat de buurt verloedert en dat er een negatieve beeldvorming ontstaat als gevolg van krakers, sluikestoters en vandalen. De buurtbewoners zien een leegstaande woning opfleuren door activiteiten waaraan ze kunnen deelnemen. Het geeft hen ook een gevoel van veiligheid, omdat er meer sociale controle is. Het onderlinge contact zorgt ook voor meer wederzijds respect. De bewoners krijgen de kans om kennis te maken met verenigingen die zij anders niet snel zouden leren kennen. Hierdoor ontstaan er nieuwe netwerken.

### Wederzijdse (voor)oordelen bijsturen

Gebruikers van leegstaande woningen (hierna 'gebruikers' genoemd) brengen leven in de buurt dankzij hun aanwezigheid. Ze organiseren opendeurdagen en andere activiteiten en onderhouden de woning en de tuin. Door leegstaande woningen ter beschikking te stellen, faciliteert en stimuleert DE ARK de ontmoeting tussen verschillende groepen die elkaar in het dagelijkse leven anders minder snel zouden ontmoeten. Deze rechtstreekse ontmoetingen zijn een sterk instrument om de beeldvorming over elkaar positief bij te sturen. De verschillende groepen zien elkaar niet langer meer als 'sociale huurder' of 'voorzitter van de vereniging', maar eerder als 'Jan van om de hoek'. In dit project merkte DE ARK dat verenigingen zich nestelden in een buurt en daar vervolgens ook contacten legden met de buurtbewoners. De impact is bij de verschillende groepen groot. De Vlaamse Amateurzenders geven bijvoorbeeld aan dat het aantal deelnemers aan hun activiteiten gestegen is sinds ze een vaste locatie hebben. DE ARK legt de gebruiker als voorwaarde op om buurtbewoners, indien mogelijk, te betrekken in hun werking. Dit heeft ook een positieve impact op de buurt-



Theaterplek – Hollandsestraat, Turnhout  
Paul Govaerts, theatermaker: 'Ik maak een decor in het huis. Vanaf januari repeteer ik er met jongeren aan Hamlet. Hamlet als een gewoon gezin uit een gewone buurt. De tuin en koer zijn een prima podium.'

bewoners. Zij vinden een zinvolle dagbesteding waardoor hun gevoel van eigenwaarde een boost krijgt. Sommige mensen sluiten zich aan bij de vereniging of nemen vrijwilligerstaken op zich.

### Communicatie

Om het aanbod en de actie bekend te maken in de lokale socioculturele sector heeft DE ARK gekozen voor een persoonlijke benadering via haar professioneel netwerk waardoor ook de netwerkbanden versterkt werden. Om de welzijnspartners uit Turnhout vlot en doeltreffend te bereiken, stelde de SHM het project voor op het Jeugd welzijnsoverleg van de stad. De buurtwerkingen en de plaatselijke sleutelfiguren werden gevraagd om de ruimere wijk te informeren. De huurders en kandidaat-huurders heeft DE ARK geïnformeerd via haar krantje 'Woonkriebels' en via de actieve buurtwerkingen.



Infocus - Turnhoutse fotogroep - Tentoonstelling in onze buurt  
Peter Eysermans, coördinator: 'In de zomer organiseerden we een opendeurdag en een tentoonstelling. Buurtbewoners konden toen op de foto met hun gezin. Zo leerden we ineens veel buren kennen.'

**'Er ontstaan samenwerkingsverbanden tussen DE ARK, de verenigingen en de huurders. Dit zorgt voor een wederzijdse bestuiving met ideeën en heel wat nieuwe inspiratie.'**

### Positieve beeldvorming van sociaal wonen bij beleidsmakers

Beleidsmakers zijn zeer begaan met de uitstraling en de reputatie van hun stad of gemeente. Ze streven naar een leefbare en fraai uitzijnde stad of gemeente. Door leegstaande woningen een invulling te geven, ontstaan er positieve projecten in sociale woonbuurten en wordt verloedering tegengegaan.

### Via via extra 'posts' op Facebook

Organisaties en verenigingen die actief zijn op sociale media plaatsen Facebookberichten en brengen zo onrechtstreeks sociaal wonen onder de aandacht van een ruim publiek.

### Wat maakt dit project inspirerend?

Dankzij deze actie kunnen kosten en imago schade eigen aan leegstaande woningen vermeden worden. Mogelijke verloedering met een negatieve beeldvorming van het patrimonium als gevolg worden vermeden. Anderzijds is er een positief effect op de beeldvorming van de sociale huurder doordat buitenstaanders de kans krijgen om mensen uit de sociale woonwijk te ontmoeten en te kijken naar de persoonlijkheid achter 'de sociale huurder'. De sociale huurder maakt op zijn of haar beurt kennis met mensen buiten het sociale huurstelsel. ▶



NEGEN LIMBURGSE SHM'S BUNDELEN HUN KRACHTEN IN WOONPLATFORM LIMBURG

# 50 jaar Woonplatform Limburg promoot sociaal wonen in Limburg



Woonplatform Limburg VZW (WPL) werd opgericht in 1967 als structureel samenwerkingsverband tussen de negen Limburgse SHM's. In 2017 was dat 50 jaar geleden. WPL greep het jubileum aan om 'sociaal wonen in Limburg' positief te benaderen, de draagkracht voor méér sociaal wonen te verhogen en de knelpunten te duiden met als doel de 'decisionmakers' (gemeentebesturen en provincie en ook een klein beetje het Vlaamse niveau) te nudgen. Het project focust op netwerken en vindt haar kracht in de gemeente-overstijgende aanpak.

### Communicatieactie

Woonplatform Limburg werkt aan de verhoging van draagkracht voor sociale woningen bij lokale en provinciale besturen. Met dit doel voor ogen werd voor het evenement een promofilmje ontwikkeld dat sindsdien een vaste waarde vormt voor overleg met alle Limburgse stakeholders sociale huisvesting. Het filmje werd ingezonden voor het 'Belgian Corporate Video Festival 2018'. In het filmje worden Decisionmakers geconfronteerd met UITDAGINGEN voor de toekomst:

- Nieuwe woonvormen door een groeiend aantal kleine gezinnen en alleenstaanden
- Nood aan meer en intensievere woonbegeleiding voor diverse doelgroepen
- Zoektocht naar aankoop van betaalbare gronden
- Onevenwicht financiering en huurinkomsten

### Decisionmakers 'spread the word'

De kracht van de actie ligt in de persoonlijke contacten met de lokale decisionmakers. Woonplatform Limburg beseft dat de uitgenodigde decisionmakers ook bindingen hebben met en invloed hebben op lokale ondernemers, handelaars, sociale en economische organisaties, en influencers. En dat via die weg onrechtstreeks het draagvlak voor méér en betere sociale huisvesting vergroot wordt. Het initiatief rekt op en is zich bewust van het olievlakeffect.

Voor het evenement nodigde WPL de Limburgse burgemeesters, schepenen van huisvesting en sociale zaken, OCMW-voorzitters, gemeente- en OCMW-secretarissen, gedeputeerden, de gouverneur, voorzitters, stafmedewerkers en directeurs van de SHM's, de leden van de raad van bestuur van VVH, de VMSW en Wonen Vlaanderen uit. Op die dag werden de communicatietools voorgesteld: de website, het promofilmje en een infofiche met kencijfers die op het einde van het evenement aan alle aanwezigen werd meegegeven.

### Positieve resultaten van deze actie?


In het filmje komt ondermeer aan bod dat nieuwe projecten verlieslatend zijn, er een financieel onevenwicht is en dat er een blijvend tekort is aan betaalbare huurwoningen. Het evenement en de film brachten dit onder de aandacht van de gemeentelijke afgevaardigden. Het blijkt dat in het lokaal woonoverleg, maar ook in andere overlegmomenten met gemeenten en OCMW's het filmje een kapstok is om een aantal knelpunten kritisch ▶



te benaderen en begrip te zoeken. De SHM's ervaren een meer begripvolle houding ten aanzien van méér sociale woningen in hun gemeenten. De corporate video netvliet beleidsmensen een breder beeld over hoe structurele samenwerking tussen SHM's meerwaarde biedt op het vlak van samen 'denken', 'organiseren' en 'incorporeren' waaruit leerrijke discussies en forums ontstaan. Het evenement heeft ook positieve effecten op het verkrijgen van logistieke en financiële ondersteuning van de provincie Limburg voor enkele samenwerkingsprojecten van Woonplatform Limburg. Het gaat over subsidies voor doelgroepwoningen en logistieke ondersteuning voor een motiverende actie naar toekomstige gemeenteraden. Woonplatform is de gesprekspartner van het provinciebestuur en de sociale organisaties. "Het is wat kort door de bocht

te stellen dat de corporate video alléén voor deze recente ontwikkelingen gezorgd heeft, maar een significante invloed had hij zeker."

#### Wat maakt dit project inspirerend?

De organisatie van 50 jaar Woonplatform Limburg en de corporate video zijn maar enkele manieren om de doelstellingen van WPL te bereiken. Via de promofilm promoot WPL op een ondersteunde en professionele manier sociale huisvesting en gaat ze in discussie met steden en gemeenten. Het inzicht van besturen dat meer sociaal wonen deel uitmaakt van een evenwichtig samenlevingsmodel dat goed is voor het sociale weefsel van de gemeente, de gemeentefinanciën en dat sociale huisvesting ook economisch belangrijk is, groeit. 

#### Infovideo bekijken?

[www.woonplatform.be/wie-we-zijn/infovideo](http://www.woonplatform.be/wie-we-zijn/infovideo)



## Samenwerken in en sociaal wonen



#### MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

# MAO - Aan loketten geen gebrek – aan empathie des te meer

# MAO

We jeremiëren wat af als sector over de regeldrift van de Vlaamse republiek en haar administratie. Wie zich even toelegt op de handelswijze in andere sectoren merkt dat het elders minstens even erg is.

Brusselse kantoortijgers vermeien zich met het opleggen van rapporteringen, verantwoordingsnota's, risico-analyses, strategische planningen, score cards – noem maar op – daarbij niet gehinderd door enige noemenswaardige kennis van de dagdagelijkse praktijk.


Laatst weigerde op een lokaal woonoverleg de gemeentesecretaris vlakaf om een nieuw ingevoerd loket 'woningkwaliteit' te gebruiken. 'Vlaamse loketten? Hoeveel zouden er inmiddels al niet zijn? Vijftig? Allemaal via andere systemen en software, allemaal andere log-ins en paswoorden, allemaal met een andere te volgen opleiding? En waarvoor? Voor een heleboel taken die Vlaanderen afgeschoven heeft naar het gemeentelijk niveau zonder dat er centen en/of middelen voor beschikbaar worden gesteld. Genoeg is genoeg.' Niet alleen worden er administratieve verplichtingen opgelegd waarvan men het nut nogal eens in vraag kan stellen,

maar bovendien worden er onhaalbare deadlines voorgesteld.

Inzake de gegevens voor de huurschat-ter en de conditiemeting is de sector met twee voeten op de rem moeten gaan staan, aangezien de opgelegde timing eenvoudigweg voor de meesten niet haalbaar was. Dat heeft niks met slechte wil te maken, maar alles met de herhaalde onkunde van Brussel om de omvang van de opgelegde werklast realistisch in te schatten.

Dat doet denken aan de verplichte opname van volgende vragen in de begeleidende nota's bij voorstellen van besluit aan de Vlaamse Regering: "Heeft de voorgestelde maatregel gevolgen voor de Vlaamse begroting?" en "Heeft de voorgestelde maatregel gevolgen voor de Vlaamse administratie?". Als beide vragen met nee beantwoord worden, is de kous voor de dames en heren van de Vlaamse regering af.

Van de gevolgen te velde van genomen maatregelen ligt men niet wakker: dat doen de mensen wel die het achteraf moeten waarmaken. Wraakroepend, maar wel dagdagelijkse realiteit. En in de volgende regeerver-

klaring – ongeacht de coalitie die de regering zal vormen – zal alweer een engagement staan om de administratieve lasten te verminderen, zoals het er al sinds de regionalisering instaat. In de praktijk weten we allemaal dat het alleen maar erger wordt. 





SOCIALE WONINGEN ZUIGEN GEEN ARMOEDE AAN, ZE LOSSEN ZE OP

# De Fabeltjeskrant: over een veel te laag aandeel sociaal wonen en de 'broodjes aap' om dat zo te houden

Met nauwelijks 6% sociaal huur-aanbod in Vlaanderen is een discussie over meer of minder sociaal wonen niet aan de orde. Dat aandeel is uitzonderlijk laag in vergelijking met 'de ons omringende landen'. Het fabeltje dat dit te maken heeft met een andere invulling van het sociaal woonmodel raakt kant noch wal. Ook de ongelijke spreiding van het aanbod die zou leiden tot een aanzuigeffect van armoede, is een fabeltje. Graag zetten we wat feiten op een rij om het debat te stofferen met de juiste info.

**TEKST:** BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

**FOTO:** ELS MATTHYSEN, COMMUNICATIE VVH

Vlaanderen heeft 6% sociale woningen, Nederland 30%, Frankrijk 17%, het Verenigd Koninkrijk 18%, Denemarken 21%, Oostenrijk 24% ... Hoewel de systemen verschillen is de essentie overal hetzelfde: betaalbare en kwalitatieve woningen aanbieden aan gezinnen die het moeilijk hebben om op eigen kracht hun woonbehoefte in te vullen. Het is niet dat deze 'ons omringende landen' zich op andere doelgroepen richten of totaal verschillende modellen hanteren. Overal is er een correctie nodig om het verschil tussen wat wonen kost en wat onze doelgroep kan betalen op te vangen. En de overheid voorziet die correctie. De systemen verschillen – huurtoelage, objectsubsidie, fiscale voordelen – maar in fine de doelstelling niet.

## Europese inkomensgrenzen voor sociale woningen: een vergelijking

Het is een fabeltje dat de aandelen 'publieke' huisvesting hoger zijn in andere landen omdat het model anders ingevuld wordt. Een aantal

## 'Sociale woningen zuigen geen armoede aan, ze lossen ze op'

voorbeelden om dat te illustreren: 80% van de meer dan 2 miljoen sociale woningen in Nederland wordt toegewezen aan gezinnen met een inkomen tot 36.789 euro. Ter vergelijking: de inkomensgrens voor een koppel zonder kinderen in Vlaanderen is 36.676 euro. In Frankrijk worden 4,8 miljoen sociale woningen verhuurd, met als inkomensgrens voor koppels zonder kinderen, schrik niet: 27.117 euro. Een stuk lager dan in Vlaanderen. In Parijs zijn de grenzen hoger, maar ook daar blijven ze met 34.904 euro onder waar in Vlaanderen de grens ligt. Wat vooral opvalt is dat de inkomensgrenzen – en dus de inschatting van woonbehoefte – zeer gelijkloopt. Het klopt dus niet dat het veel grotere aandeel sociale woningen het gevolg is van een bredere doelgroep of een meer globaal model. Het wekt dan ook verbazing op dat in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen de noodzakelijke aangroei van sociaal wonen in vraag wordt gesteld. De beschikbare gegevens wijzen volledig in de andere richting.

## Sociale woningen als dam tegen armoede

10,3% van de Vlamingen leeft in armoede. We hebben 6% sociale woningen. Daar komt nog bij dat de woonbehoefte breder gaat dan louter armoede én dat sociaal wonen werkt als dam tegen armoede voor de zittende huurders. Net door die sociale woning vallen velen buiten de armoedecijfers.

## Grondrecht op wonen garanderen: aanbod verdubbelen

Er staan 125.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Hoewel we op ongeveer tien jaar tijd 15.000 extra sociale woningen hebben gebouwd, is in dezelfde periode die wachtlijst verdubbeld. We hebben 6% sociale woningen – 155.000. Dat aandeel zou dus moeten verdubbelen. Meer nog: on-

derzoekers schatten de effectieve woonbehoefte in op een verviervoudiging. Zowel de beschikbare data als de vergelijking met de 'ons omringende landen' geven heel duidelijk aan dat het aandeel van sociaal wonen in Vlaanderen structureel ontoereikend is. In dat kader zijn ideologische discussies of de overheid wel 'publiek wonen' moet aanbieden voor het middensegment dan ook niet aan de orde. We hebben nog veel werk voor de boeg om een antwoord te bieden op de groeiende woonbehoefte en om het grondrecht op wonen te garanderen voor onze doelgroep, voordat we ons aan bredere discussies kunnen wagen over een eventuele bredere invulling van onze sector.

## Goede punten in Vlaanderen voor effectiviteit en efficiëntie

Sociaal wonen in Vlaanderen scoort in een internationale vergelijking heel goed, zowel op effectiviteit als efficiëntie. De doelgerichtheid van het systeem is de op één na beste van alle OESO-landen: 80% van de sociale woningen in Vlaanderen gaat naar de alleraagste inkomens. Daarnaast is zelfs in het systeem de doelmatigheid van de beschikbare middelen zeer groot. De zwakste huurders krijgen de grootste sociale correctie. Deze twee elementen maken, naast het veel te beperkte aanbod, eigenlijk maar één conclusie mogelijk: het aanbod structureel uitbreiden.

## Sociale woningen lossen armoede op

De signalen die we opvangen over een bouwstop voor sociaal wonen, hanteren als argument vaak de ongelijke verdeling van het aanbod en het vermeende 'aanzuigeffect' van sociale woningen. Maar met zo'n grote nood is zo'n discussie zonder voorwerp. Sociale woningen zuigen geen armoede aan, ze lossen ►



ze op. De lokale woonbehoefte is – ook in steden en gemeenten met al een ‘aanzienlijk’ aandeel sociale woningen – nog altijd veel groter dan het aanbod. Bovendien zorgt de lokale binding er in de meeste steden en gemeenten voor dat de eigen inwoners voorrang krijgen. Dat kunnen we trouwens zwart op wit illustreren op basis van de beschikbare cijfers.

### Cijfers als basis voor beleidsvisie

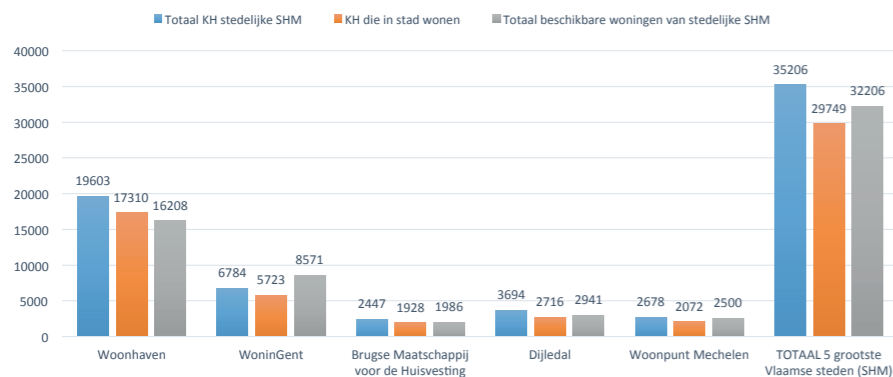
Het debat zou erbij gebaat zijn als deze cijfers gekend zijn en gehanteerd worden als basis voor een beleidsvisie, eerder dan buikgevoel en de fabeltjeskrant. De grafiek hieronder geeft voor de vijf grootste Vlaamse steden het aantal beschikbare sociale woningen in die steden en het aantal kandidaat-huurders die in de stad wonen. 80% van alle kandidaat-huurders woont in de stad waar ze kandidaat zijn! Al deze kandidaten zouden – in theorie – zo goed als het volledige sociale huurpatrimonium in deze steden kunnen invullen. Het is dus duidelijk dat – ook in de steden, met vaak een hoger aandeel sociale woningen – onze

sector vooral een oplossing biedt aan de eigen woonbehoefte gezinnen. En dat maakt voor deze gezinnen een enorm verschil.

### Lokale binding: voorrang eigen bewoners

Dat blijkt overigens ook als we naar de effectieve toewijzingen kijken. In 2016 waren er in Antwerpen 1658 toewijzingen. 1646 daarvan gebeurden aan kandidaat-huurders die in Antwerpen woonden. Dat is 99,5%. In Brugge gebeurden alle 219 toewijzingen aan Bruggelingen. Van de 331 toewijzingen in Leuven gebeurden er nauwelijks vier aan niet-inwoners. In Mechelen hetzelfde verhaal: van de 346 toewijzingen waren er slechts twee kandidaten die niet in Mechelen woonden. Wat afsluitend ook heel opvallend is – en heel duidelijk illustreert dat het aanzuigeffect werkelijk tot het rijk der fabelen behoort – is de situatie in Gent. Daar hanteert men geen lokale binding. Dus volgens de mythe zouden hele drommen armen naar daar migreren om een sociale woning te claimen. Wel, van de 1047 toewijzingen in Gent gingen er nauwelijks zeven naar niet-Gentenaars. (\*)

Verhouding KH (kandidaat-huurders) per woonplaats



Bron: cijfers VMSW, eigen verwerking

### Lokaal inzetten op sociaal wonen

We kunnen niet anders dan vaststellen dat Vlaanderen structureel ondermaats presteert op het vlak van sociaal wonen, en het daardoor een heel groot aantal woonbehoefte gezinnen in de kou laat staan. Het is natuurlijk wel zo dat significante bijkomende investeringen mogelijk gemaakt zijn door de Vlaamse Regering tijdens deze en de vorige legislatuur. En dat is nodig, maar we zijn er zeker nog niet. De argumenten die opduiken zijn duidelijk niet overtuigend om – lokaal – niet verder in te zetten op sociaal wonen. De mythe van het aanzuig-effect blijkt zelfs gewoon onjuist.

(\*) In de data zit een kleine foutmarge, omdat bij nog openstaande dossiers de domicilieregime wordt aangepast na de inhuurname van de sociale woning. Vanwege het beperkt aantal dossiers, heeft dit geen invloed op het globale beeld.

### De oplossing?

De enige oplossing voor de groeiende woonbehoefte is meer sociale woningen voorzien, aangevuld met andere instrumenten. Het aanbod verdubbelen doen we immers niet op een paar jaar. Maar het zou wel het doel moeten zijn. En de economie wordt er ook nog eens beter van. De eenvoudigste oplossing lijkt vaak het moeilijkst om te vinden. Daar bestaat gelukkig onze vereniging voor... In de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen is het dan ook onze taak om te blijven hameren op de eenvoudigste oplossing voor de woonbehoefte, die zijn doelmatigheid en doelgerichtheid al een eeuw heeft bewezen, en de beste dam tegen armoede is. Ook willen we blijven inspireren met verhalen van mensen die opgegroeid zijn in een sociale woning, en met de interessante projecten die onze leden opzetten en die de grote meerwaarde van onze sector illustreren. ☑

# Algemene vergadering VLEM

Op 6 juni vond de jaarlijkse algemene vergadering van VLEM plaats in Sint-Niklaas. 18 leden waren aanwezig of vertegenwoordigd door volmacht. Na de verwelcoming door voorzitter Daniël Vanpoucke werd het jaarverslag over het werkjaar 2017 voorgesteld aan de vergadering. Vorig jaar werden 1.049 sociale koopwoningen opgeleverd (Bron VMSW). Uit de recentste cijfers van de VMSW blijkt dat het aantal kandidaat-kopers blijft stijgen. De grootste groep zijn alleenstaanden. Verder werden de belangrijkste veranderingen van het afgelopen werkjaar toegelicht. Het officiële gedeelte werd afgesloten met de goedkeuring van het financieel resultaat van het werkjaar 2017, de begroting 2018 en de statutaire benoemingen.

In het tweede deel gaf Geert Goeyvaerts, onderzoeker aan de Onderzoekseenheid Economie van de KULeuven, een uitgebreide toelichting bij zijn studie 'Toekomst van de sociale koop'. ☑

Tekst: SVEN VAN ELST, ALGEMEEN SECRETARIS VVH

Foto's: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH



Geert Goeyvaerts.



Daniël Vanpoucke en Bert Cox.





ONDERSCHIED TUSSEN PROCEDURE BIJ HOOGDRINGENDHEID EN GEWONE ONTEIGENINGSPROCEDURE VERDWIJNT

## Vijf vragen over het onteigeningsdecreet

**1 Wat zijn de wijzigingen?**  
Sinds 1 januari 2018 zijn het Vlaams Onteigeningsdecreet en het bijhorende uitvoeringsbesluit van kracht. Dit nieuwe decreet vervangt de verouderde federale onteigeningswetten uit 1835, 1870, 1926 en 1962. Hierdoor verdwijnt (in het Vlaamse gewest) het onderscheid tussen de procedure bij hoogdringendheid en de zogenaamde gewone onteigeningsprocedure. Dit zorgde immers voor meer en meer discussie binnen de rechtspraak.

De klassieke onteigeningsvoorwaarden blijven behouden: een onteigening is slechts mogelijk voor algemeen nut, kan enkel op basis van een uitdrukkelijke wettelijke of decretale rechtsgrond, moet noodzakelijk zijn (een grondige motivatie is vereist), kan via de decretale procedure en moet tegen een billijke schadeloosstelling.

Ook het onderscheid tussen de administratieve fase (af te handelen door de onteigenende instantie) en de gerechtelijke fase (voor de vrederechter) blijft behouden.

Maar de invulling van beide fases wijzigt op een aantal vlakken en de termijnen zijn duidelijker en strikter geregeld.

**De belangrijkste wijzigingen zijn:**

- de striktere onderhandelingsplicht met de eigenaars;
- het voorlopig onteigeningsbesluit met toevoeging van een opmetingsplan en een projectnota;

- de veralgemening van het openbaar onderzoek;
- de mogelijkheid tot zelfrealisatie door de eigenaar;
- de mogelijkheid om het zakelijk recht op een onroerend goed apart te onteigenen (vruchtgebruik, erfpacht, opstal, erf-dienstbaarheid,...);
- de regeling voor de wederovername door de onteigende;
- de regeling voor de gedwongen overname van het niet-onteiende deel van het onroerend goed;
- de afschaffing van de voorafgaandelijke machtiging van de Vlaamse Regering voor de gemeenten en de provincies. De andere onteigenende instanties, zoals de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), hebben wel nog altijd een machtiging nodig. Een aanvraagdossier moet ingediend worden bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid.
- het definitieve onteigeningsbesluit kan rechtstreeks worden aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (niet meer bij de Raad van State).

**2 Hoe pakt de onteigenende instantie de onderhandeling met de eigenaars aan?**

In dit nieuwe decreet is uitdrukkelijk omschreven hoe de onteigenende instantie moet onderhandelen met de eigenaars over de aankoop. U bent als onteigenende instantie verplicht om

te proberen de grond of woning minnelijk te verwerven. U moet deze poging ook kunnen bewijzen. Zo moet u bijvoorbeeld de eigenaar via een aangetekende brief vragen om te onderhandelen. Als het effectief tot gesprekken komt, kan u de eigenaar een bod doen. Dit bod baseert u op een schattingsverslag en bezorgt u schriftelijk en aangetekend aan de eigenaar. U moet uw aanbod ook toelichten. Dit kan ook mondeling als u hiervan een proces-verbaal opmaakt dat de eigenaar ondertekent.

**3 Wat kenmerkt het voorlopige onteigeningsbesluit?**

Tijdens de bestuurlijke of administratieve fase maakt u een voorlopig onteigeningsbesluit op. Het is verplicht om een onteigeningsplan en een projectnota bij dit voorlopig onteigeningsbesluit te voegen. Het decreet omschrijft de inhoud van deze documenten.

Op het onteigeningsplan duidt u ieder perceel aan dat u zal onteigenen. Een landmeter-expert kan dit plan voor u opmaken.

Met de projectnota informeert u over het project en binnen welke termijnen u dit zal realiseren. Op basis van die nota kunnen de eigenaars inschatten of zij het project zelf kunnen realiseren.

Iedereen moet het voorlopig onteigeningsbesluit en de bijlagen kunnen inkijken. Ze moeten beschikbaar zijn op het gemeentehuis en op uw website en die van de gemeente staan.



**4 Hoe verloopt het openbaar onderzoek?**

Na de opmaak van het voorlopige onteigeningsbesluit moet u een openbaar onderzoek van 30 dagen organiseren over de voorgenomen onteigening. Dit openbare onderzoek is verplicht. U informeert de eigenaar hierover via een aangetekende brief. Het openbaar onderzoek moet u uitgebreid aankondigen: via aanplakking, via uw website en die van de gemeente en via een bericht in een lokaal magazine en het Belgisch Staatsblad. Binnenkort is er hiervoor ook een digitaal uitwisselingsplatform. Dit is nu nog niet operationeel.

Zo'n openbaar onderzoek kan eventueel samenlopen met het openbaar onderzoek van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

**5 Welke zijn de belangrijkste nieuwe rechten van de eigenaar?**

- **Zelfrealisatie:** de eigenaar kan tijdens het openbaar onderzoek vragen om het project zelf te realiseren. Hij moet dan wel over voldoende financiële draagkracht en over de nodige bekwaamheid beschikken. U kan hierop ingaan of dit weigeren. Een weigering moet u wel motiveren.
- **Afdwingbare overname van het niet-onteiende restant:** als u maar een deel van de grond of een gebouw onteigent, dan kan de eigenaar in bepaalde gevallen eisen dat u het onroerend goed helemaal overneemt. Dit is

alleen mogelijk wanneer het restant door de onteigening geen reële waarde meer heeft voor de eigenaar.

- **Wederovername:** start u niet binnen de vijf jaar met de realisatie van het project, dan kan de onteigende eigenaar via de vrederechter de teruggave vragen van het betrokken perceel. ■

Els Catry, deskundige vastgoed VMSW



AFSPRAKENKADER ZORGT VOOR TRANSPARANT BELEID

# Heeft een werknemer recht om occasioneel thuis te werken?

Een werknemer geraakt niet op het werk door een onverwachte treinstaking. Een andere werknemer vraagt om thuis te werken voor een dringend bezoek van de loodgieter. Hebben deze werknemers recht om occasioneel thuis te werken?

**Ja, een werknemer heeft recht om occasioneel thuis te werken**

Minister Peeters creëerde in het kader van zijn plan 'werkbaar en wendbaar werk' een wettelijk kader voor occasioneel telewerk.

Occasioneel telewerk wordt als volgt gedefinieerd: "een vorm van organisatie en/of uitvoering van het werk in het kader van een arbeidsovereenkomst waarbij, met gebruikmaking van informatietechnologie, werkzaamheden die ook op de bedrijfslocatie van de werkgever zouden kunnen worden uitgevoerd, incidenteel en niet op regelmatige basis buiten die bedrijfslocatie worden uitgevoerd."

**Hoe gaat dat praktisch?**

De prestaties worden meestal verricht in de woning van de telewerker, maar het kan ook in elke andere door hem gekozen plaats zijn. De telewerker hoeft zijn werkrooster niet strikt na te leven. Het aantal werkuren moet weliswaar overeenkomen met het toepasse-

lijke werkrooster, maar het ogenblik waarop hij die uren presteert niet. Een voorbeeld: een werknemer onderbreekt in de voormiddag zijn prestaties voor een bezoek aan het gemeentehuis en werkt in de namiddag wat langer.

**Voorwaarden**

Een werknemer komt in aanmerking voor occasioneel telewerk als het niet mogelijk is om op de bedrijfslocatie te komen werken omwille van persoonlijke redenen (vb. dringend doktersbezoek) of overmacht (vb. ernstige verkeershinder door hevige sneeuwval). De werknemer vraagt het occasioneel telewerk op voorhand en binnen een redelijke termijn aan, met opgave van de reden.

**Maar dat recht is niet absoluut...**

De werkgever kan de aanvraag weigeren mits gegronde reden. In dat geval brengt hij de werknemer hiervan zo snel mogelijk schriftelijk op de hoogte. Mogelijke gegronde redenen zijn:

- de werkorganisatie komt in het gedrang vb. vereiste aanwezigheid op vergadering;
- opeigenlijk gebruik vb. de werknemer vraagt buitensporig vaak occasioneel telewerk aan, de werknemer kan de afspraak bij de dokter ook na de werkuren plannen;
- de functie of activiteit die de werknemer uitvoert is niet verenigbaar met occasioneel telewerk vb. onthaalfunctie.

Gaat de werkgever akkoord, dan is hij verplicht

met de werknemer afspraken te maken over:

- de eventuele terbeschikkingstelling van apparatuur en technische ondersteuning;
- de eventuele bereikbaarheid van de werknemer tijdens het occasioneel telewerk;
- de eventuele kostenvergoeding verbonden aan het occasioneel telewerk.

Om deze verplichte administratie na elke goedgekeurde aanvraag te vermijden, is het aan te raden de afspraken omtrent occasioneel telewerk eenmalig op te nemen in het arbeidsreglement of in een cao. Een bijlage bij de arbeidsovereenkomst voor elke potentiële occasionele telewerker is ook een optie. Naast bovenstaande verplichte afspraken is het interessant om volgende zaken vast te leggen:

- de procedure om occasioneel telewerk aan te vragen en toe te staan;
- de functies die onverenigbaar zijn met occasioneel telewerk;
- de elementen die in aanmerking komen voor het beoordelen van de aanvraag vb. werkorganisatie.

Zo'n afsprakenkader is een grote meerwaarde. Het zorgt voor een transparant beleid, vermindert de administratielast en beperkt de kans op discussies.

*Bron: Art. 22-28 wet van 5 maart 2017 betreffende werkbaar en wendbaar werk, Staatsblad 15 maart 2017; website Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal overleg.*

KORTERE OPZEGTERMIJNEN VOOR EERSTE VIER MAANDEN

# Nieuwe opzegtermijnen bij ontslag in eerste zes maanden

De opzegtermijnen voor ontslagen door de werkgever tijdens de eerste zes maanden van de tewerkstelling werden aangepast. De nieuwe termijnen zijn van toepassing op alle ontslagen ten vroegste betekend\* op 1 mei 2018. Een overzicht.

De nieuwe opzegtermijnen zijn korter, althans voor de eerste vier maanden. In de vijfde maand blijft de opzegtermijn hetzelfde en in de zesde maand doet de werkgever er een week bij. De aanpassing komt er na ontevredenheid over het afschaffen van de proeftijd. In plaats van het herinvoeren van die proeftijd, koos de regering voor het alternatief van kortere opzegtermijnen.

Anciënniteit	Nieuwe opzegtermijnen	Oude opzegtermijnen
< 3 m	1 week	2 weken
3 m tot < 4 m	3 weken	4 weken
4 m tot < 5 m	4 weken	4 weken
5 m tot < 6 m	5 weken	4 weken

\*Betekening is een ander woord voor kennisgeving aan de werknemer. Bij een aangetekende zending heeft die betekening pas uitwerking de derde werkdag (alle dagen van de week, behalve zon- en feestdagen) na de datum van verzending. De nieuwe opzegtermijnen zijn dus van toepassing op alle ontslagen waarbij de opzegbrieven ten vroegste op 27 april 2018 aangetekend verstuurd werd.

**Wijziging arbeidsreglement?**

Een wijziging is enkel nodig als het arbeidsreglement uitdrukkelijk melding maakt van de oude opzegtermijnen. Maar de werkgever hoeft de formele wijzigingsprocedure niet te volgen. Het volstaat om elke werknemer het gewijzigde arbeidsreglement te bezorgen en een kopie ervan naar de dienst 'Toezicht op de Sociale Wetten' te sturen. Beperk daarom de clausule in het arbeidsreglement best tot een verwijzing naar de relevante wetgeving over opzeg (Wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten). Zo is de info altijd up-to-date. **E**

Katrien Van Overvelt, stafmedewerker algemeen beleid VVH

*Bron: Art. 2-4 Wet van 26 maart 2018 betreffende de versterking van de economische groei en de sociale cohesie, Staatsblad 30 maart 2018; Nieuwsbericht Federale overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg van 3 april 2018.*







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

## SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN Nieuwe directeur stelt zich voor



### Isabelle Verwilt

Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen MBV Eeklo  
Vanaf 09.03.2018

[isabelle.verwilt@mbvsw.be](mailto:isabelle.verwilt@mbvsw.be)

**Passies:** Gezin, actief bezig zijn, bijleren

**Opleiding:** Financieel management, bachelor accountancy

**Carrière:** Nadat ik eerst zeven jaar als afdelingshoofd expeditie werkte in een horecagroothandelsmarkt ben ik gestart bij de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen (M.B.V) in Eeklo. Ik werk hier nu vijftien jaar. Ik begon er als stafmedewerker, werd diensthoofd boekhouding- & administratie en daarna afdelingshoofd dienstverlening & staf.

**Toekomstplannen voor sociale huisvesting:** Ik wil MBV uitbouwen tot een organisatie waarin de 'mens' centraal staat. Daarmee bedoel ik zowel de medewerkers, onze klanten (huurders, kopers, leners) als onze stakeholders. MBV moet kwaliteitsvolle woningen aanbieden zonder hierbij de financiële

leefbaarheid uit het oog te verliezen. Eén van onze grootste uitdagingen voor de volgende jaren is de bouw van een nieuw kantoorgebouw met een bijhorende loods zodat alle medewerkers op één site actief zijn en we daardoor nog klantgerichter en efficiënter zullen kunnen werken.

**Mijn favoriete informatiebronnen:** de VMSW, VVH, collega's en internet

**Verwachtingen VVH:** Op een opbouwende manier de belangen verdedigen van de sector en een positief imago uitstralen. Zorgen dat de sector geïnformeerd wordt over toekomstige veranderingen en nuttige informatie, in overleg met de VMSW. Het groepsgevoel en samenwerking tussen de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen stimuleren. ■



### IN MEMORIAM

Op 17 april 2018 overleed Jan Van Steelandt. Hij was 62 jaar. De Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij, waar hij 33 jaar directeur was, was zijn levenswerk.

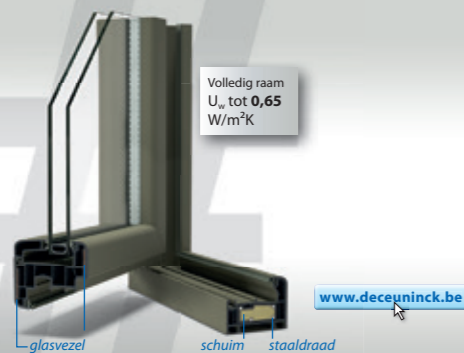
In zijn vrije tijd zocht hij graag de rust en de natuur op samen met zijn levenspartner en zijn hond.

Zijn collega's: 'Jan was altijd heel correct, gedreven en eenvoudig. We zullen hem missen onze directeur, collega, vriend.'



Bespaar op energie,  
niet op comfort en design

deceuninck



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

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](mailto:info@wienerberger.be)

Wienerberger

# Algemene Vergadering VVH



Op 24 april organiseerde VVH in Tildonk bij Haacht haar jaarlijkse algemene vergadering. 55 leden waren aanwezig of vertegenwoordigd. Tijdens het besloten gedeelte gaf Björn Mallants uitgebreid toelichting bij de activiteiten van 2017. Aansluitend keurden de leden op de Bijzondere Algemene Vergadering de nieuwe statuten van de vereniging goed.

Tijdens het tweede gedeelte gaven Leen Apers, projectleider DE ARK en Sanne Teunens, coördinator proces- en klantgericht werken van DE ARK een toelichting over het cohousingproject in het Turnhoutse Schorvoort «Land van Aa». In dit intergenerationeel cohousingproject bouwt De Ark zowel huur- (11) als koopunits (14). Momenteel zijn er 15 kandidaat-huurders en -kopers. Via doorgedreven participatie beslisten ze over de manier waarop ze willen samenwonen en geven zo mee vorm aan het project. De begeleiding

zorgt voor een hechte bewonersgroep, die op termijn als zelfstandige groep zal verdergaan. Elk cohousingtraject is maatwerk met haar specifieke vragen en specifieke oplossingen. Een goede procescoördinator bewaart het overzicht, verzamelt adequate info, houdt de vaart erin en grijpt in of stuurt bij op het juiste moment. Of het project nu groot of klein is, of het start vanuit de bewoners of de organisatie,... een aantal processporen verlopen altijd parallel. Vergelijk het met een spoornetwerk waar verschillende treinen tegelijk rijden. Activiteiten op het ene spoor kunnen een impact hebben op de andere sporen. Het proces loopt over zes sporen: 1/organisatie, 2/groep vormen, 3/visie formuleren, 4/locatie, 5/bouwen en 6/nazorg.

**Meer weten?** Mail naar [cohousing@arkwonen.be](mailto:cohousing@arkwonen.be) voor de volledige nota over de aanpak op de verschillende sporen. ■

## STUDIEREIS DUBLIN

Van 10 tot 13 juni ging VVH op studiereis naar Dublin (Ierland). Op het programma stonden onder meer een bezoek aan de Irish Council for Social Housing en een ontmoeting met de Dublin City Council. Daarnaast bezochten de deelnemers verschillende renovatie- en vervangingsbouwprojecten die internationaal in de prijzen vielen. In het volgende nummer van Fundamenten brengt VVH een dossier over sociale huisvesting in Ierland.

**Tekst:** SVEN VAN ELST, ALGEMEEN SECRETARIS VVH  
**Foto:** ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER VVH





A young child with blonde hair in a bun, wearing a white t-shirt with blue animal prints and khaki pants, is captured mid-air, jumping over a puddle in a playground. The child's arms are outstretched, and they are looking down at the puddle. In the background, there is a yellow slide and a green metal play structure. The ground is a mix of concrete and reddish-brown 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](https://ing.be/publicsector)

**ING** 