

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 30 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2018

**VVH** Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



- **DOSSIER** Sociale huisvesting in Ierland  
8% van Ierse woningvoorraad zijn sociale woningen
- WoningGent wint Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018



Fons Kockx, voorzitter VVH.

## INTRO

### Lokaal maatwerk

Als u dit leest zitten we in de laatste rechte lijn naar de gemeenteraadsverkiezingen. Het is bemoedigend om te lezen hoeveel aandacht uitgaat naar wonen en dan vooral naar oplossingen voor de zwakste doelgroepen.

De drie uitgangspunten van het Vlaamse woonbeleid – kwaliteit, betaalbaarheid en gelijke toegang – worden voor vele gezinnen en alleenstaanden uit deze groep niet ingevuld. Daar moet iets aan gebeuren.

Het instrumentarium om dit op te lossen is grotendeels Vlaamse bevoegdheid, maar als regisseur van het lokale woonbeleid heeft de gemeente hier een zeer belangrijke rol te spelen. Om flexibel en via maatwerk in te spelen op lokale uitdagingen.

De vergrijzing verloopt niet overal op hetzelfde tempo. De schaarste aan bouwgrond is niet overal even groot. Grote, slecht ontsloten verkavelingen van babyboomers komen niet overal even snel vrij.

Daarvoor is lokaal maatwerk nodig. Een fijnmazig net aan oplossingen om al deze lokale factoren mee te nemen in een globale aanpak van het woonvraagstuk. Met bijzondere aan-

dacht voor de zwakkere doelgroepen.

U weet dat ons mantra is dat een blijvende uitbreiding van het aanbod sociale woningen nodig is. De echte woonbehoefte los je op door dat aanbod uit te breiden. Punt. Daarnaast zijn de oplossingen die gezocht worden om het lokale woonvraagstuk op te lossen zeer waardevol, net omdat de context zo verschillend kan zijn. Ze spelen in op een concrete en lokale behoefte.

We zijn ervan overtuigd dat we ook in die lokale maatwerkoplossingen een rol kunnen spelen als sector. Naast natuurlijk het blijven realiseren en renoveren van ons sociaal woonaanbod. Door onze bewezen expertise in sociale woonoplossingen is onze sector een belangrijke partner om het hele lokale woonbeleid mee vorm te geven. Wij zijn daar alvast klaar voor ...

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, Patrick Vercruysse, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans, Katrien Van Overvelt, Tine Hendrickx, Lynn Wesenbeek, Diederik Vermeir, Kurt Herregodts, Sara Casteur, Renaat Vandevelde

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

**Eindredactie en beeldselectie:**  
Els Matthysen

**Fotografie:** Els Matthysen (p.1-3, 6-15, 32-35), Patrick Vercruysse (p.22,25) en Frederik Beyens (p.27)

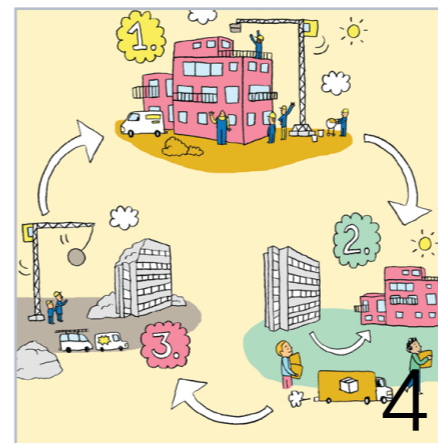
**Lay-out:** Claudia Verrept, Crosspoint Solutions – **druk:** Antilope De Bie, Duffel

**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 PRIJS 2018

WoningGent wint de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018 (thema positieve beeldvorming van sociaal wonen) voor de communicatie over het stadsvernieuwingstraject Nieuw Gent. Een aparte invalshoek en de nodige creativiteit helpen opdat de media een communicatieactie oppikt.

## 18 ACTUEEL

VVH maakt bilan op van de keuzes in sociaal wonen van deze regering.



## IN DIT NUMMER



## 8 DOSSIER Sociale huisvesting in Ierland

- 9 Kenmerken Ierse woningmarkt
- 10 Belangrijkste spelers
- 11 Financiering
- 12 Ierse projecten uitgelicht

## 22 VLEM

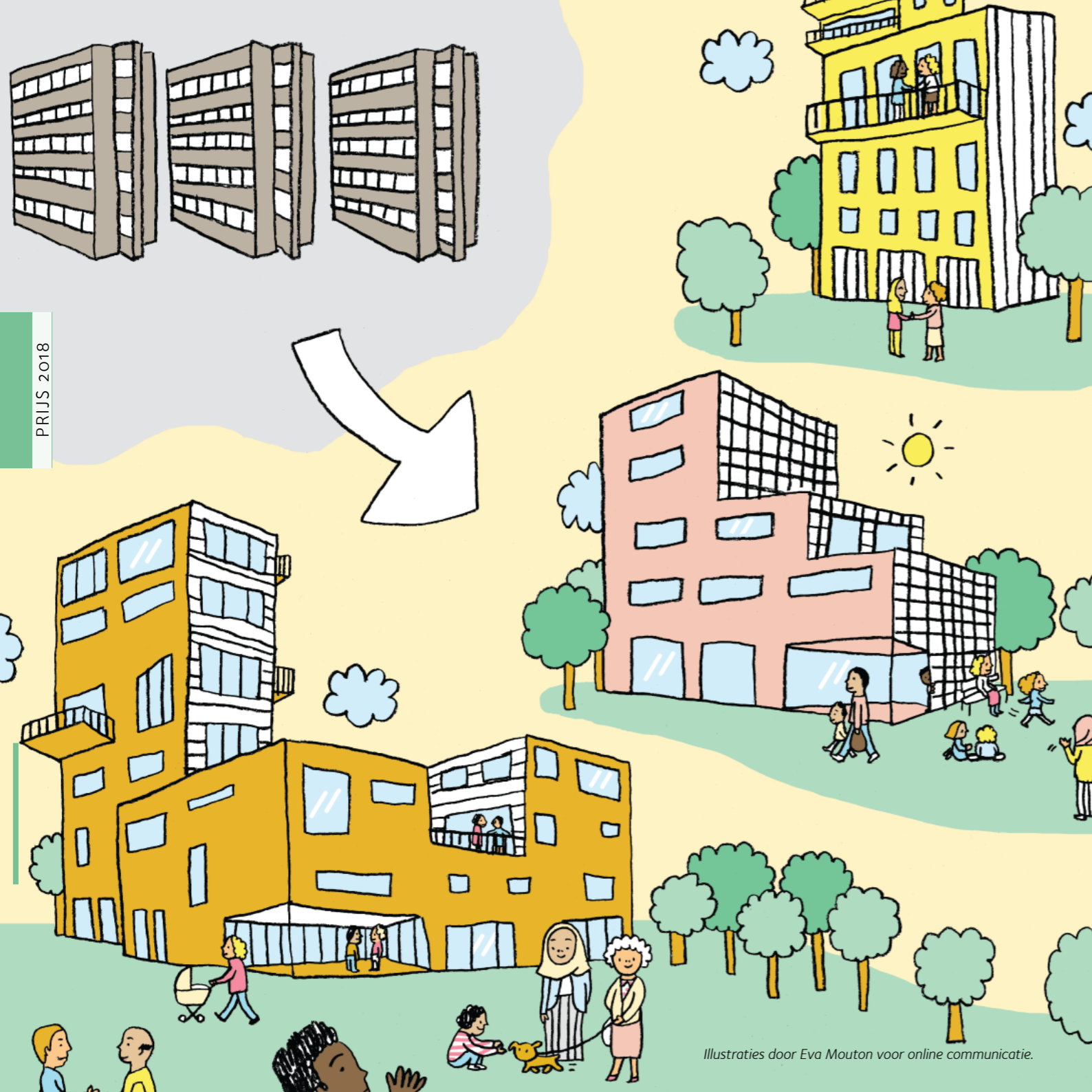
Hoe de sociale koopwoning wordt opgeleverd, met een doorgedreven afwerking of met eerder een basisafwerking, kan bepalen of een kandidaat-koper de woning nog wél of net niet meer kan aankopen. Lees hoe koopmaatschappijen hun woningen afwerken.

## 26 VIJF VRAGEN OVER TAALVOORWAARDEN

Nieuwe sociale huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden, beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands. Hoe vaststellen? Wat na één jaar toewijzing?

## En verder ...

- 17 MAO – Ontwenningsverschijnselen (of: het leven zoals het zou moeten zijn)
- 28 WERKGEVER – Wanneer moet een werkgever outplacement aanbieden?
- 30 RECHTSPRAAK – Herziening van de huurprijs: wat zegt de rechtspraak?
- 32 DIRECTEURS – Nieuwe directeurs stellen zich voor
- 33 VVH – Evenementen & studiedagen – Studiereis Dublin



Illustraties door Eva Mouton voor online communicatie.

## POSITIEVE BEELDVORMING VAN SOCIAAL WONEN

# WoninGent wint de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen

**Positieve beeldvorming van sociaal wonen. Elke sociale huisvestingsmaatschappij kan daar proactief aan werken. Een aparte invalshoek en de nodige creativiteit helpen opdat de media de communicatieactie oppikt. De sociale huisvestingssector heeft nood aan communicatie over zowel meer luchtige acties als een sportwedstrijd zoals bijvoorbeeld de Silverrun, maar ook communicatie van noodzakelijke projecten als bijvoorbeeld Nieuw Gent vernieuwt.**

**Na lang beraadslagen besliste de jury (zie p.6) om de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018 toe te kennen aan WoninGent voor de communicatie over het stadsvernieuwingstraject Nieuw Gent.**

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

### Krachten bundelen

**D**oor de krachten te bundelen met Stad Gent heeft WoninGent een geïntegreerd communicatietraject kunnen opzetten. Samen zorgen beide partners voor de vernieuwing en de omvorming van het huidige - minder gunstige - imago van de wijk Nieuw Gent tot een

positief imago. Stad Gent neemt de voortrekkersrol bij het initiatief en bekostigt alle noodzakelijke communicatiemiddelen.

### Inspraak- en participatie

In het voorjaar van 2017 konden de bewoners en plaatselijke organisaties via klankbordgroepen hun feedback geven over de inrichting van de gebouwen en het openbaar domein. Alle lokale diensten en organisaties werden betrokken bij een adviesrondvraag. De input van alle mogelijke doelgroepen wordt gestimuleerd. Zo liet bijvoorbeeld de vzw Yes jongeren met een smartphone plaatsen in de wijk positief of negatief quoteren.

### Breder dan de wijk

Het stadsvernieuwingstraject wil niet alleen de wijk verbeteren voor de sociale bewoners, maar tracht ook een levendig woon- en wijkpark op de kaart te zetten voor alle burgers en voor 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.

### 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) draagt bij aan de imagoverbetering van Nieuw Gent. Bij alle betrokkenen groeit de wil om van Nieuw Gent een betere wijk te maken.

### Feedback van de jury

De eenduidige communicatie in het stadsvernieuwingstraject Nieuw Gent toont een grote betrokkenheid van de sociale huurders, buurtbewoners en wijkpartners. Er is een grote wil om van Nieuw Gent een betere wijk te maken. Naast onder andere diepgaand onderzoek van stadsociologen wordt in de communicatie benadrukt dat ook de signalen van bewoners, handelaars en organisaties uit diverse klankbordgroepen en bevestigingen worden meegenomen. De positieve persartikels dragen ook bij aan een imagoverbetering van de wijk. Hierbij is ook nagedacht hoe de wijk kan verbeterd worden, ten voordele van de bewoners. De jury roemt ook de laagdrempelige aanpak met sprekende tekeningen van illustratrice Eva Mouton en de originele communicatiekanalen, namelijk op de ramen van de wijkbibliotheek en tafelonderleggers in het sociaal restaurant. Deze 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. ►

### Geïntegreerde communicatie

- Open en transparante communicatie
- Nieuw Gent Vernieuwt wordt zichtbaar gemaakt in de wijk
- Communicatie op maat van de verschillende doelgroepen
- Inspraak en participatie waar mogelijk

## TINE HENDRICKX OVER SOCIALE MEDIA

### IN 5 STAPPEN STARTEN MET SOCIALE MEDIA

Volgens onze telling hebben momenteel 25 SHM's een Facebookpagina, 10 een Twitter-account en 2 een Instagram-account. En, er is zeker de wil bij andere SHM's om met sociale media te starten. Een positieve evolutie, want sociale media zijn niet meer weg te denken uit ons dagelijkse leven. Facebook blijft nummer één. 70,4% van de Vlamingen heeft een Facebookaccount. Bijna de helft van hen spendeert er minstens één uur per dag.

Sociale media verdienen een plaats in je communicatiestrategie, naast je website, een huurderskrant, perscontacten, ... Het is een gemakkelijk en goedkoop middel om niet alleen je eigen, maar ook een breed publiek te bereiken. Je hebt er zelf je imago en je verhaal in handen.

Over starten met sociale media kan je urenlang lezen en verschillende opleidingen volgen. Simpel en bondig zijn er vijf stappen:

1. **Kies:** Start niet met alle sociale media tegelijkertijd. Kies wie je wil bereiken. Via Twitter en LinkedIn bereik je professionelen, via Facebook en Instagram particulieren.
2. **Plan:** Bekijk vooraf wat je de komende week of maand gaat posten. Wanneer zijn er opleveringen, infomomenten of buurtfeesten? Speel in op de actualiteit, zoals de *Week van de vrijwilliger*.
3. **Betrek:** Doe niet alles alleen. Betrek collega's om mee te denken over posts of om foto's te nemen. Maak hen mee ambassadeur van je sociale media.
4. **Monitor:** Ervaring van SHM's leert: negatieve reacties vallen mee. Maar, eenmaal online, altijd online: houd posts in de gaten en schrijf vooraf uit hoe je snel kunt reageren.
5. **Durf:** Je kan – en moet – goed nadenken over hoe je start met sociale media. En dan... moet je gewoon durven. Je kan vooraf niet alles vastleggen. Het is posten, proberen en leren.

De VMSW ondersteunt graag SHM's om deze vijf stappen te nemen. Ze hebben heel wat voorbeelden en informatie die je via de communicatiedienst kan opvragen. Vorig jaar organiseerde de VMSW nog een opleidingssessie en dit najaar wordt met een besloten Facebookgroep gestart waar onderling ideeën kunnen gedeeld worden. Dat werkt inspirerend en het is een tijdswinst als je posts kant-en-klaar krijgt. Ga online en vertel je verhaal. Doen!

*Juryleden v.l.n.r.: woordvoerder VMSW Tine Hendrickx, journaliste en presentatrice Lynn Wesenbeek, stafmedewerker communicatie VVH Els Matthysen, directeur VVH Björn Mallants en directeur SHM Dijkstra Erik Thora.*

## TIPS VAN LYNN WESENBEEK

### MUZIEK VERBINDT MENSEN EN CULTUREN. JAARLIJKS BUURTFEEST.

Door mini-concerten, dansvoorstellingen of straattheater te organiseren in de omgeving van het sociaal woonblok wordt de buurt levendig. Betrek ook mensen van buiten de sociale woonwijk. Optredens van lokale artiesten (vb. rappers, dansers) die aansluiten bij de leefwereld van de bewoners, aangevuld met eettentjes met traditionele gerechten (wereldkeuken) zorgen voor drempelverlagend contact en brengen mensen vanuit verschillende culturen op een positieve manier samen.



'Voor ieder stadsontwikkelingsproject, grootschalige renovatie of nieuwbouwproject zouden de krachten van de stad of gemeente en de SHM kunnen gebundeld worden om een gezamenlijk communicatietraject op te zetten'

## ELS MATTHYSEN OVER BEELDTAAL

### EEN STERKE FOTO ZEGT MEER DAN 1000 WOORDEN

**Als je met je persbericht een relevante foto meestuurt is de kans op plaatsing groter.**

Kranten willen relevante, scherpe en liggende foto's aangeleverd in .jpg-formaat en minimum 1MB groot. Wees selectief, maak zelf een keuze van je beste foto's. Laat dit niet over aan de redactie. Stuur de foto's liever niet als bijlage bij het persbericht. Het is beter om een link mee te sturen waar de redactie je beelden kan downloaden. Voeg een noot voor de redactie toe met de naam van de fotograaf en de vermelding

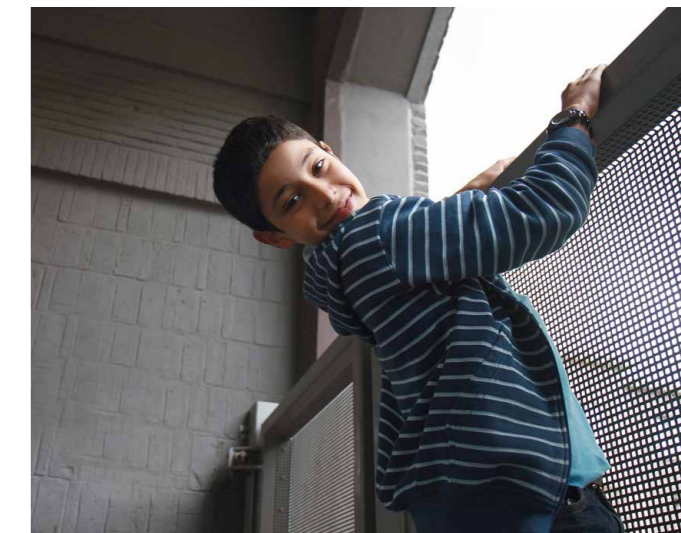
dat de foto's rechtevrij mogen geplaatst worden. Zorg ook voor een fotobijchrift met de namen van de personen of een beschrijving van de locatie, datum en plaats van het gebeuren.

**Een sterk beeld brengt ondubbelzinnig je boodschap over en blijft hangen bij de lezer.**

Wat een foto krachtig maakt? Het opeenstapelen van de volgende elementen tot een perfect geheel: kadrage, kleurgebruik, scherpte versus ongescherpte, foto's van personen die de kijker beroeren, ...

Met een sterke compositie stuur je het oog van de kijker. Lijnen en scherpe versus onscherpe stukken, leiden de blik van de kijker naar het belangrijkste punt in de foto: de essentie van je boodschap. Compositie heeft te maken met het ordenen en weglaten van elementen. Met een goede compositie maak je het beeld aantrekkelijk en opvallend. Vermijd storende elementen en zorg dat je beeld rust uitstraalt. Kies wat je wil tonen en vooral wat je wil weglaten. Zorg dat de ogen op een portretfoto scherp zijn en in de kijkrichting van je magazine of website gaan. En werk zoveel als mogelijk met échte beelden, liever geen stockfoto's. Speel met kleur, vertel een verhaal.

**TIPS:** Fotografeer je project en haar bewoners eens met een warm avondlicht. Speel met voor- en achtergrond. Kom dicht bij je onderwerp. 📷



EXTREEM HOGE HUURPRIJZEN OP DE PRIVÉMARKT – RELATIEF LAGE SOCIALE HUURPRIJZEN

# Dossier sociale huisvesting in Ierland



## INHOUD DOSSIER

- 9 Kenmerken Ierse woningmarkt
- 10 Belangrijkste spelers
- 11 Financiering
- 12 Ierse projecten uitgelicht

In juni ging VVH op studiereis naar Dublin. De Ierse woningvoorraad bestaat voor 8% uit sociale woningen met een gemiddelde sociale huurprijs van 295 euro per maand. In dit dossier nemen we je mee op een korte ontdekkingsreis. Hoe organiseren de Ieren huisvesting voor mensen die niet op de private huisvestingsmarkt terecht kunnen? En waar staat de Vlaamse sociale huisvestingssector in vergelijking met Ierland?

**Tekst:** KATRIEN VAN OVERVELT, STAFMEDEWERKER  
ALGEMEEN BELEID VVH  
**Foto's:** ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER  
COMMUNICATIE VVH

## KENMERKEN IERSE WONINGMARKT

### Aandeel sociale woningen

**8**% van de Ierse woningvoorraad zijn sociale woningen. De meeste Ieren zijn eigenaar van hun woning (70%) en iets minder dan de helft van de eigenaars heeft een afbetaling lopen. Net zoals in Vlaanderen wordt eigendomsverwerving gestimuleerd door de overheid.

### Veel leegstand

Ongeveer 180.000 van de twee miljoen Ierse woningen (11%) staan leeg. Een van de oorzaken is de leegloop van het platteland naar de steden. Ook de financiële crisis van 2008 heeft hier een belangrijk aandeel in. Vele bouwprojecten werden door faillissement stopgezet (*ghost estates*).

### Energie-efficiëntie

Hoewel het thema energie-efficiëntie meer en meer aandacht krijgt, heeft de Ierse huisvestingssector op het vlak van energetische maatregelen nog veel werk voor de boeg. Dat geldt zeker ook voor het sociale woonsegment. Een uitdaging voor de komende jaren dus.

### Vooral building out, niet building up

In Ierland wordt weinig in de hoogte gebouwd. Het aandeel appartementen op de totale woningmarkt (sociaal en privé) is amper 12% (Europees gemiddelde: 42%). Dus geen hoge sociale woonblokken zoals we die in Vlaanderen kennen, zelfs niet in de steden. Maar er is een mentaliteitswijziging aan de gang. Het project aan de Docklands is daar een voorbeeld van. (zie p.14) ▶



'In Ierland wordt weinig in de hoogte gebouwd'

## BELANGRIJKSTE SPELERS

De Ierse sociale huisvestingsmaatschappijen of **Housing Associations** (HA's) beheren 32.000 sociale wooneenheden. De kleinsten hebben soms maar een tiental woningen in beheer. Bij de grootste gaat het om zo'n 5.000 wooneenheden. Ze werken nauw samen met de plaatselijke overheid (gemeente of stad). Het Ierse sociale woonbeleid richt zich op vier doelgroepen: ouderen, personen met een beperking, daklozen en personen en gezinnen met een laag inkomen. De *Housing Associations* zijn zuivere huurmaatschappijen. Ze verkopen dus geen sociale woningen.

De **Irish Council for Social Housing** (ICSH) is de koepelorganisatie voor sociale huisvesting. Ze vertegenwoordigt meer dan 270 Ierse sociale huisvestingsmaatschappijen verspreid over het land. Het is de Ierse tegenhanger van VVH, maar dan op nationaal niveau.

**The Housing Agency** is het federale agentschap voor wonen. Zij ondersteunen de verschillende woonactoren.

Met ongeveer 120.000 eenheden zijn de **plaatselijke overheden** (steden en gemeenten) veruit de grootste aanbieder van sociale woningen in Ierland. Dat doen ze voornamelijk door verhuur, maar ze kunnen - in tegenstelling tot de HA's - ook sociale woningen verkopen.

De laatste jaren wordt de **private sector** meer en meer betrokken als externe financieringsbron én als partner, bijvoorbeeld in het kader van langetermijnleasing.

## Sociale huursector in cijfers: Ierland versus Vlaanderen

	IERLAND	VLAANDEREN
<b>Aandeel sociale huurwoningen tov totale woonmarkt</b>	152.000 8%	154.584 6,5%
<b>Gemiddelde sociale huurprijs</b>	€295 per maand* (geen vastgelegde berekeningswijze; verschillend per regio en per HA; meestal afhankelijk van inkomen)	€295 euro per maand* (vastgelegde berekeningswijze afhankelijk van inkomen)
<b>Inkomensvoorwaarde sociale huurder</b>	alleenstaande persoon: max. €25.000 - €35.000 netto (verschillend naargelang de regio vb. Dublin: max. 35.000 euro)	alleenstaande persoon: max. €24.452 netto (vaste bedragen)
<b>Wachlijst</b>	91.600 kandidaat-huurders* → in 1996: 27.417 (populatie van 4,75 miljoen)	137.177 kandidaat-huurders* (populatie van 6,5 miljoen)

(\* cijfers 2016. Voor de meest recente Vlaamse cijfers: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) - statistieken.  
Bron: VMSW, Irish Council For Social Housing, OECD.



Leden op bezoek bij Irish Council for Social Housing (ICSH).

## FINANCIERING

### Van kapitaalsubsidies naar private financiering en langetermijnleasing

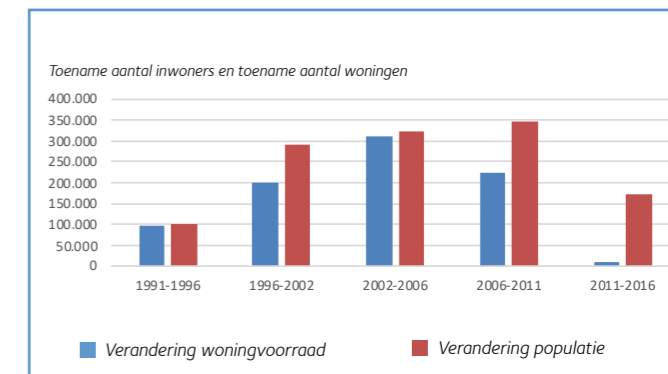
De Housing Associations worden voornamelijk gesubsidieerd door het **Department of Housing** via de plaatselijke overheid. De kapitaalsubsidies zijn sinds de financiële crisis in 2008 sterk teruggeschoefd. De Ierse overheid zet nu vooral in op langetermijnleasing en leningen via private financiering. Vaak gaat het om een combinatie van beide (zie project Dublin Docklands p.14).

Voor private financiering doen de HA's onder meer beroep op de Ierse commerciële banken. Ze proberen ook om buitenlandse financiering aan te trekken, en met succes. Zo bereikte Ierland in 2017 een akkoord met de Europese Investeringsbank (EIB) over een recordinvestering van 200 miljoen euro voor leningen aan HA's om de energie-efficiëntie van het bestaande patrimonium te verbeteren.

### Housing crisis: extra sociale wooneenheden nodig

De financiële crisis in 2008 zorgde voor een abrupte stop van de woningbouw. De woningprijzen crashten en heel veel aannemers gingen failliet. Ook de sociale huisvestingssector deelde in de klappen. Gevolg: de laatste tien jaar werden er weinig sociale woningen gebouwd. Door het tekort aan woningen stijgen de huurprijzen de pan uit waardoor de gezinnen met de laagste inkomens geen woning meer kunnen huren op de private markt. Deze mensen - vaak families met kinderen - komen terecht in de noodopvang of in het ergste geval op straat. De wachtlijsten voor sociale woningen zijn dan ook nog nooit zo lang geweest (zie cijfers p.10).

### Verandering in bevolking en woningvoorraad, 1991 - 2016\*



\*Deze grafiek toont de numerieke bevolkingstoename en de numerieke toename van het aantal woningen in de vermelde periodes. Hoewel de bevolking tussen 2011 en 2016 met 3,8% toenam, steeg de woningvoorraad maar met 0,4%.



The Housing Agency: David Silke (director of Research and Corporate Affairs) en Claire Feeney (Senior Executive - Local Authority Services).

Als gevolg van deze crisis maakte de overheid in 2016 het actieplan *Rebuilding Ireland: Action Plan for Housing and Homelessness* bekend. In dit actieplan duidt de Ierse overheid de HA's aan als bevoorrechte partners om de woningcrisis aan te pakken omwille van hun flexibiliteit én omdat huisvesting hun enige taak (corebusiness) is.

Het plan voorziet een toename met 50.000 sociale wooneenheden tegen 2021 (33.500 gebouwd, 6.500 aangekocht en 10.000 geleased). De overheid stelt hiervoor zes miljard euro ter beschikking. De HA's nemen 15.000 van de 50.000 wooneenheden voor hun rekening. De plaatselijke overheden zorgen voor de overige 35.000 sociale woningen. In vergelijking met de vorige jaren was 2017 voor de HA's alvast een recordjaar met 2330 nieuwe sociale woningen. Een stap in de goede richting, maar er is nog een lange weg te gaan. ▶

## IERSE PROJECTEN UITGELICHT

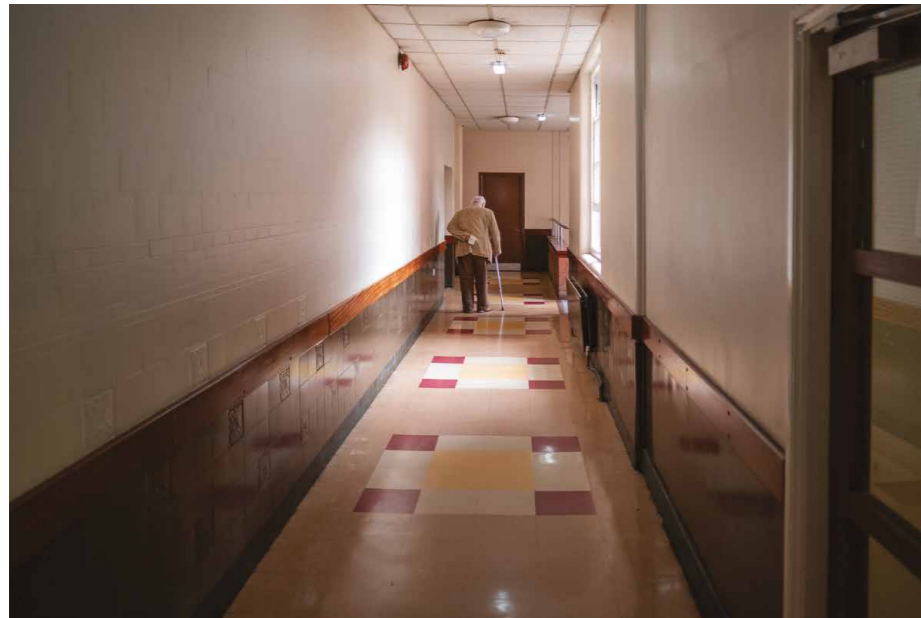
### PROJECTEN VAN *Iveagh Trust*, IERSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ (HA) OPGERICHT DOOR BIERBROUWERS

*Iveagh Trust* is de oudste sociale huisvestingsmaatschappij in Ierland. Zij werd opgericht door de familie *Guinness* aan het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw.

De **site in Bull Alley Street** werd gebouwd als belangrijk onderdeel van een grootschalig programma om het gebied tussen *St. Patrick's Cathedral* en *Christchurch* rond 1900 nieuw leven in te blazen. In dezelfde buurt kwamen ook een zwembad, een park, een school en een daklozenhostel (zie verder). Onlangs werd de renovatie van 242 appartementen na zes jaar afgerond. De prachtige Edwardiaanse gebouwen werden terug in hun oude glorie hersteld en het wooncomfort werd geoptimaliseerd.

De **Iveagh Hostel**, opgericht in 1905, is het grootste hostel in Ierland voor dakloze mannen, met 195 eenpersoonskamers. Het personeel staat 24 op 24 uur klaar voor ondersteuning en begeleiding, maar de bewoners kunnen er vooral ook een eigen leven leiden. Ze hebben een eigen kamer en ze kunnen daarnaast gebruik maken van gemeenschappelijke faciliteiten. Er is een fitnessruimte, een snookerzaaltje en een tv-kamer. Het is hun thuis, zolang ze dat willen. De huurprijs bedraagt 120 euro per week (€520/maand) inclusief maaltijden.

Meer info? [www.theiveaghtrust.ie](http://www.theiveaghtrust.ie) ►



Iveagh Hostel.

'Renovatie: de prachtige Edwardiaanse gebouwen werden terug in hun oude glorie hersteld en het wooncomfort werd geoptimaliseerd'



Site in Bull Alley Street.

## DUBLIN DOCKLANDS — LEASING VIA PRIVATE ONTWIKKELAAR

Dublin Docklands is een prestigieuze wijk waar ook de Europese hoofdkwartieren van Facebook, Google, Twitter en Airbnb gevestigd zijn. Je kan het vergelijken met de London Docklands. Het Dublin Docklands woonproject van Tuath Housing Association omvat zowel private als sociale appartementen. Dat zorgt voor een goede sociale mix. Tuath Housing Association leest de sociale appartementen van een private ontwikkelaar voor twintig jaar. De HA hoeft hiervoor geen vergoeding te betalen, maar staat wel in voor het onderhoud en het beheer van de sociale huurappartementen. De sociale huurprijs bedraagt gemiddeld 56 euro per week (max. 99 euro/week) exclusief kosten of gemiddeld €243 per maand. De huurprijs van een privaat appartement in hetzelfde gebouw bedraagt ongeveer €2000 per maand.

Meer info? [Google: 'Dublin Docklands'](#)



Dublin Docklands woonproject van Tuath HA.

## BALLYGALL ROAD — 70% VIA PRIVATE FINANCIERING

Dit vervangingsbouwproject van housing agency Fold Ireland bestaat uit vijftig woningen voor ouderen en mensen met dementie. De huurders krijgen 24/24u ondersteuning en bescherming. Een digitaal systeem - telecare - zorgt ervoor dat ze dag en nacht om hulp kunnen vragen.

Dublin City gaf de verouderde site aan Fold Ireland. Voor de renovatiekosten (5,5 miljoen euro) deed de HA beroep op het CALF-programma (Capital Advance Leasing Facility):

➤ 70% private financiering (lening bij Bank of Ireland).

➤ 30% financiering via een langlopende lening bij de plaatselijke overheid (moet pas op het einde terugbetaald worden).

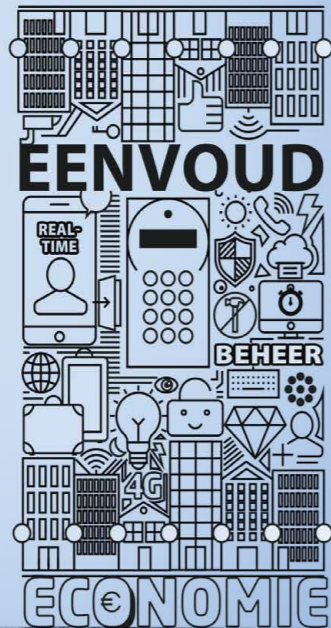
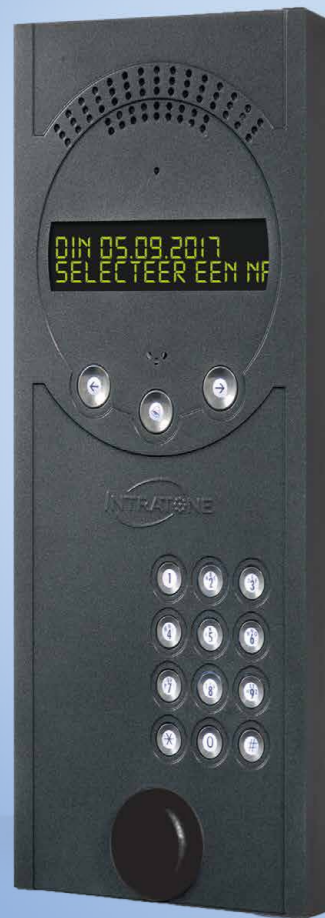
Fold Ireland leest de wooneenheden aan de plaatselijke overheid en ontvangt hiervoor een vergoeding. Deze leasing is een vereiste voor de 30% lening.

Meer info? [www.foldireland.ie](http://www.foldireland.ie)



Ballygall Road, vervangingsbouwproject van HA Fold Ireland.





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

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

## MAO - Ontwenningsverschijnselen (of: het leven zoals het zou moeten zijn)

Geen instructies om badkamers en bergingen in je patrimonium hals-over-kop te gaan opmeten.

Geen commando's om eergisteren de bepaling 5.2 van de laatste rondzendbrief uit te voeren.

Geen van de pot gerukte voorstellen inzake god-weet-wat dat plots de politieke waan van de dag is gaan uitmaken.

Geen deel 27 van het Encyclopedia-Britannica-sized handboek over hoe je je winkel zou moeten bestieren, van de hand van mensen die nog zelfs de leiding over hun eigen keuken niet aankunnen.

Geen decretale wijzigingen aan je statuten die al je lokale besturen tegen je in het harnas gaan jagen.

Geen haastig bijeengeroepen overleggen over uit het niets opgedoken regelgevingswijzigingen.

Geen plots opduikende voorbeeldrol die men ons wil aansmeren aangezien we, bij gebrek aan middelen inzake onze primaire taak, nl. voldoende woningen bouwen voor de minder begoeden,

moelijk als voorbeeld naar voren geschoven kunnen worden.

Geen oekazes over hoe we onze brieven moeten schrijven, afkomstig van mensen die eerst quasi-onbegrijpelijke regelgeving ineenbricoleren die wij dan mogen gaan proberen uitleggen in onze *gebrekkige* briefwisseling.

Geen bijkomende normen, attesten, procedures, loketten of data-banken.

De Vlaamse Hydra ligt ergens ver weg op een strand. 't Is zomer. Het leven is goed. ■



VVH MAAKT BILAN OP VAN KEUZES IN SOCIAAL WONEN VAN DEZE REGERING

## Belangrijke beslissingen voor onze sector in laatste 'superministerraad'

Net voor de zomervakantie (het *reces*) werd naar goede (*sic*) gewoonte een hallucinant aantal dossiers door de Vlaamse Regering gejaagd. Omdat dit de laatste *superministerraad* van deze legislatuur was, bleek zowel de kwantiteit als de kwaliteit – niet te lezen als een waardeoordeel, maar als het belang voor deze regering – zeer groot.

**D**e hoofdvogels die werden opgepikt in de pers waren geen *dossiers* in onze sector. Hoewel een aantal dossiers natuurlijk wel een belangrijke impact zullen hebben: het beleidsplan ruimte Vlaanderen, klimaat en energie en woningkwaliteit.

Uiteraard werden er in het beleidsveld wonen ook verschillende dossiers goedgekeurd, waaronder de concrete invulling van bescheiden huurwoningen, de aanpassing van de huurpremie en –subsidie en vooral de aanpassing van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur. Dit laatste is een voortvloeisel van de uitgebreide vereenvoudigingsoefening van het Steunpunt Wonen rond de sociale huurreglementering en de *expertcommissie* die dit vertaald heeft in concrete voorstellen.

Na deze laatste opstoot van regelgevende initiatieven, is het het uitgelezen moment om een bilan op te maken van deze legislatuur, vertrekkend van de vijf speerpunten uit het VVH-memorandum van 2014.

## 'Het ingrijpend uitbreiden van het aanbod sociale woningen blijft essentieel'

### 1. Nood aan sociaal wonen

De nood aan sociaal wonen wordt niet ontkend. Meer nog, deze regering heeft, ondanks een initiële besparing, bijkomende budgetten vrijgemaakt voor sociaal wonen. En de sector heeft intussen bewezen dat ze deze investeringsvolumes aankan. Zowel op het vlak van nieuwbouw als bij renovatie is de afgelopen jaren het productievolume sterk toegenomen. Ook de middelen van het Vlaams Klimaatfonds en de Europese EFRO-middelen maakten extra investeringsvolumes mogelijk. De aangepaste huursubsidie en –premie, met een hoger bedrag en een veel bredere doelgroep, illustreren de grote nood én concrete maatregelen om dit op te vangen. Let wel: dergelijke initiatieven zijn vooral aanvullend én een tijdelijke oplossing. Het ingrijpend uitbreiden van het aanbod sociale woningen blijft essentieel.

### 2. Financiering

VVH schreef een uitgebreide nota *Het hellend vlak* met tal van voorstellen om in de huurprijsberekening aanpassingen te doen om de precaire financiële situatie van de sector op te lossen. Hoewel er in deze legislatuur geen grote aanpassingen waren, konden enkele ingrepen toch tijdelijk de situatie remediëren: de inkomens van alle bewoners zullen in de toekomst meegenomen worden in de huurprijsberekening, de energiecorrectie wordt geactiveerd, een sociale huurschatter zal de

marktwaardes bepalen... Geen wonderoplossingen, maar de inkomens van de sector zullen wel toenemen. Ons sociaal woonmodel heeft hierdoor tijd gekocht, maar een structurele oplossing blijft nodig.

### 3. Vlaams beleidsveld sociaal wonen

In deze legislatuur is er veelvuldig overleg geweest – zowel formeel als informeel – met de Vlaamse administraties (de VMSW, Wonen Vlaanderen, de afdeling Toezicht en de Visitatieraad). VVH is vertegenwoordigd in vele belangrijke organen, zoals de Beoordelingscommissie, de Commissie Rekening Courant, Slim Wonen en Leven, de Vlaamse Woonraad... en neemt zelf het voorzitterschap op van het Overlegplatform Sociaal Wonen. Een regelmatig overleg met alle administraties werd op poten gezet. Enkel het overleg met het kabinet Wonen bleek beperkt. Over veel belangrijke dossiers werd niet of nauwelijks overleg met de sector gepleegd. Dat is spijtig, want dan moeten bijvoorbeeld in de adviezen van de Vlaamse Woonraad of informele contacten met het kabinet vaak technische zaken worden aangekaart.

### 4. Lokaal woonbeleid

De rol van de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid werd deze legislatuur versterkt. In het nieuwe Procedurebesluit is opgenomen dat sociale woonprojecten niet enkel moeten besproken worden op het lokaal ►

'In de huurprijsberekening zullen de inkomens van alle bewoners meegenomen worden, de energiecorrectie is geactiveerd en een sociale huurschatter zal de marktwaardes bepalen'

woonoverleg, maar dat de gemeente hiervoor ook een woontoets moet uitvoeren. Concreet: beoordelen of het project past binnen de lokale visie op sociaal wonen. Wel is het spijtig dat niet is nagegaan of een lokale invulling van een bindend aandeel sociale woningen binnen het vergunningsbeleid van de gemeente kan ingepast worden. Vele Europese voorbeelden geven aan dat dit nochtans perfect kan binnen de Europese regelgeving. Veel gemeenten proberen om dit toe te passen, bijvoorbeeld via een RUP... De Raad van State heeft overigens in een recent arrest duidelijk gemaakt dat dit ook wettelijk kan. Het is dan ook een gemiste kans dat deze Vlaamse Regering hier geen transparant en eenduidig instrument voor heeft uitgewerkt. Hopelijk voorziet de volgende Vlaamse Regering hier wel in.

### 5. Rol sociale huisvestingsmaatschappijen

Aan de ene kant werden een aantal maatregelen genomen om de opdracht van sociale huisvestingsmaatschappijen (te) eng af te bakenen in functie van acute woonnood. Vaak symbolisch van aard. Toch zijn tijdelijke huurcontracten, onwerkbare verstrengde eigendomsvoorwaarden en overbezettingsvergoedingen een illustratie van een beleidsvisie die opschuift van een sociaal zekerheidsmodel naar een bijstandsmodel. Sociale huisvesting wordt meer en meer een opvangmodel voor wie het *echt* nodig heeft met verregaande inmenging en controle op de situatie van de huurder.

Dit is niet de richting die wij zien voor onze sector. Wij bieden sociaal wonen aan, waarbij

zowel *sociaal* als *wonen* centraal staan. Dat wonen is niet anders dan voor de overgesubsidieerde middenklasser met zijn Woonbonus (zonder allerhande voorwaarden), die overigens veel meer kost. Wij voorzien geen crisisopvang. Wij voorzien wonen – in de volle betekenis van het woord – voor wie het financieel niet alleen aankan, en dat is onze sociale dimensie. De afbakening daarvan zit in de inschrijvingsvoorwaarden. Per definitie is die nood opgelost als een sociale woning is toegewezen. Laten we inzetten op het aanmoedigen van mensen om andere opties op de woonmarkt te overwegen als dat kan. Maar laten we hen niet *straffen* door hun woning af te nemen want dat leidt tot ongewenste keuzes in functie van de *formaliteiten* en niet in functie van de effectieve behoefte.

Aan de andere kant wordt toch ruimte gemaakt om de rol van sociale projectontwikkelaar verder uit te diepen. Het bescheiden woonaanbod kreeg op de laatste regering een concrete invulling. Hierdoor is de kans groot dat er meer van dergelijke projecten op poten zullen worden gezet. De krijtlijnen van de invulling van dit systeem en de doelgroep zijn duidelijk nu, waardoor dit een interessant bijkomend instrument kan worden in het sociaal woonbeleid. Ook de mogelijkheid om hier infrastructuursubsidies voor te krijgen, maakt dit tot een haalbare optie. Dat geldt overigens ook voor de sociale koopwoningen waarbij in gemengde ontwikkelingen – op expliciete vraag van de sector – infrastructuursubsidies voorhanden zijn. Dergelijke gemengde ontwikkelingen zijn belangrijk om

het draagvlak van sociale woonprojecten te vergroten en om door lokaal maatwerk flexibel in te spelen op een effectieve nood. En dat vaak ook, met succes, in samenwerking met andere lokale publieke en private actoren, zoals onze vorige Prijs Inspirerend Sociaal Wonen heeft aangetoond.

### Een bilan

Hoewel een grondige vereenvoudiging van de regelgeving, een sluitend financieringsmodel, een duidelijke visie op sociaal wonen en een evolutie richting de brede sociale woonmaatschappij niet werden gerealiseerd, zijn er voor de speerpunten uit het memorandum van VVH uit 2014 wel degelijk stappen gezet. Vaak mee aangestuurd door onze sector binnen lopende initiatieven. Maar er zijn voor deze speerpunten nog veel extra stappen nodig. Het geleverde werk bijvoorbeeld op het vlak van vereenvoudiging en financiering is misschien niet uitgemond in een grote omslag, maar de initiatieven zijn niet verloren en het kan een basis vormen voor toekomstige initiatieven.

VVH hoopt dat de volgende Vlaamse Regering werk maakt om verder in deze richting te gaan en te kiezen voor een werkbaar, transparant en globaal sociaal woonmodel. Belangrijk zijn de stappen die nu al gezet zijn. Laten we daarop voortbouwen. Zoals altijd zijn we ook nu bereid om daar vanuit een constructieve dialoog aan mee te werken.

Björn Mallants, directeur VVH

'Wij voorzien geen crisisopvang. Wij voorzien wonen voor wie het financieel niet alleen aankan. De afbakening daarvan zit in de inschrijvingsvoorwaarden'

Bespaar op energie,  
niet op comfort en design

deceuninck

Volledig raam  
U<sub>w</sub> tot 0,65  
W/m<sup>2</sup>K

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

Wienerberger

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

# NET NOG BETAALBAAR DANKZIJ MINDER VER AFGEWERKT

## Werkt een SHM haar koopwoningen best zo volledig mogelijk af?

### AFWERKING VAN DE WONINGEN

#### Vloeren

In de woon- en slaapkamers van sociale koopwoningen voorzien SHM's geen vloerafwerking. De inkomhal, garage en berging worden meestal wel gevloerd. Voor de bevoering van de keuken ligt dat anders. Vroeger werd de keuken meestal gevloerd omdat de keuken een aparte, afsluitbare ruimte was. Sinds de opkomst van de «open» keuken wordt de keukenvloer meer en meer weg gelaten. Dat geldt ook voor de badkamer (een natte ruimte). Vloeren in de badkamer worden vaak weggelaten opdat de kopers hun persoonlijke toets kunnen geven bij de afwerking van de woning. Uiteraard is het drukken van de verkoopprijs ook een belangrijk argument.

#### Keuken

Vroeger werd een sociale koopwoning opgeleverd met een «eenvoudige» basiskeuken. Omdat SHM's merkten dat hun kopers deze keukens vaak onmiddellijk na de aankoop of na beperkt verloop van tijd vervangen door een «mooiere» keuken, installeren de meeste koopmaatschappijen geen keukens meer. De oorspronkelijke keukenkasten belandden al te vaak in de berging of in de garage. En geef toe, voor een bedrag van ongeveer 3.000 euro kan je tegenwoordig al een mooie, moderne keuken plaatsen, toestellen niet inbegrepen.

#### Wandtegels

Misschien nog meer dan een vloer is de keuze van wandtegels erg persoonlijk. Zowel in

de badkamer als in de keuken geven ze een belangrijk accent bij de afwerking. Maar ook het prijskaartje is heel verschillend. Als je bijvoorbeeld in de badkamer de volledige ruimte of enkel de oppervlakken rond het bad, de douche en de wastafels van wandtegels voorziet, maakt een groot verschil. Voor maximale flexibiliteit voorzien veel SHM's in zowel keukens als badkamers een wandbepleistering in cementmortel op de plaatsen waar wandtegels zullen geplaatst worden.

#### Badkamer

Om ruimte te besparen voorzien SHM's in de badkamers van sociale koopwoningen vaak geen bad meer, maar enkel een douche. Ook naar waterverbruik scoort een douche beter dan een bad. Uit de bevraging blijkt dat waar de nodige ruimte beschikbaar is zowel een bad als een douche geplaatst wordt. Het gebruik van een douche is zeker minder tijdrovend dan het nemen van een bad, maar voor het wassen van kleine kinderen is een bad meer aangewezen. Volgend op de trend van het kleiner gaan wonen, is het aan te raden om enkel nog een douche te voorzien. Dit is ook kostenbesparend.

#### Tuin

Door de sociale koopwoning op te leveren mét een tuinafsluiting vermijden we een algeaartje aan tuinafsluitingen. Het werkt de homogeniteit

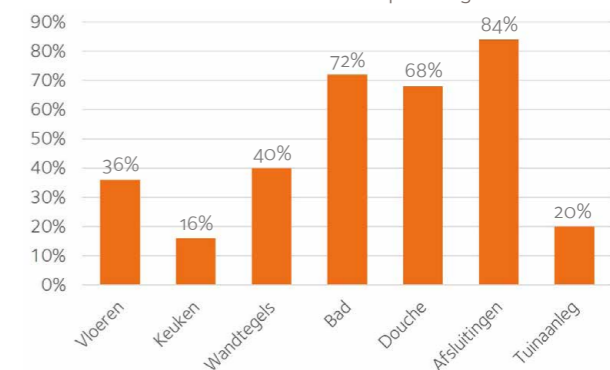
in de hand. In een ver verleden werden enkel betonpalen met een paar draden geplaatst, bedoeld als leidraad voor het plaatsen van een «groene» afscheiding. Tegenwoordig sluiten de eigenaars zich liever zoveel mogelijk af van de «buitenwereld», al speelt hier het aspect «veiligheid» ook mee. Meer en meer gemeenten trachten dit in de hand te houden door de opmaak van een verordening voor afsluitingen. Het voorzien van brievenbussen verhoogt de uniformiteit van de wijk.

#### Conclusies en aanbevelingen voor de graad van afwerking van een koopwoning:

1. Hoe meer afwerking voorzien is, hoe minder kosten de kopers hebben na de aankoop van de woning. Als een SHM de afwerking voorziet in haar aanbesteding kost het minder dan wanneer de koper deze werken laat uitvoeren door een eigen aannemer. Een SHM betaalt 6% BTW, ►

#### Afwerking woningen

Wat een SHM voorziet in sociale koopwoningen



**Al stijgen de bouwkosten jaar na jaar en wordt het alsnog moeilijker om sociale koopwoningen betaalbaar te houden, een afwerking meer op maat van de kandidaat-koper kan helpen. Hoe de sociale koopwoning wordt opgeleverd, met een doorgedreven afwerking of met eerder een basisafwerking, kan bepalen of een kandidaat-koper de woning nog wél of net niet meer kan aankopen. VLEM vroeg aan haar leden, de sociale koopmaatschappijen, hoe zij hun koopwoningen afwerken. In totaal namen 25 SHM's deel aan deze bevraging.**

TEKST & FOTO'S: PATRICK VERCRUYSE, DIRECTEUR  
 WOONMAATSCHAPPIJ IJZER EN ZEE

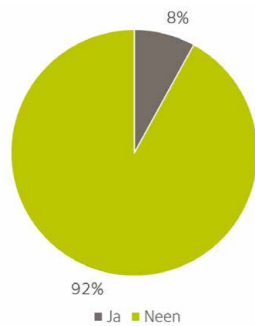
Sociale kopers Marleen en Jean-Marie: "We zijn heel tevreden met onze woning. We vonden het een pluspunt dat we met de vloeren en de keukens de woning naar eigen smaak konden afwerken".

een sociale koper betaalt 21% BTW voor de afwerking die hij achteraf zelf laat doen. Maar te veel afwerking voorzien, drijft de kostprijs van de woningen de hoogte in.

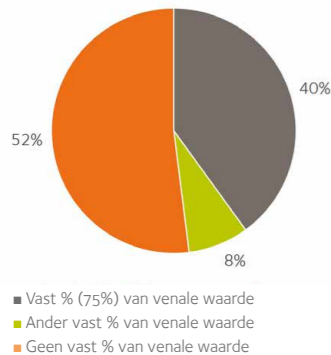
2. Hoe minder er aan afwerking voorzien wordt, hoe meer «handige» kopers hun woning naar hun eigen smaak kunnen afwerken.

Alles hangt af van wie de sociale koopwoning koopt. Soms hebben de kandidaat-kopers voldoende financiële middelen om een afgewerkte woning te kopen. Soms hebben kandidaat-kopers net niet voldoende financiële middelen om een volledig afgewerkte

#### Inspraak kopers bij afwerking woningen



#### Verkooprijks grond



woning te kopen. Zij hebben baat bij een iets goedkopere woning die ze zelf (op termijn) afwerken in functie van hun middelen.

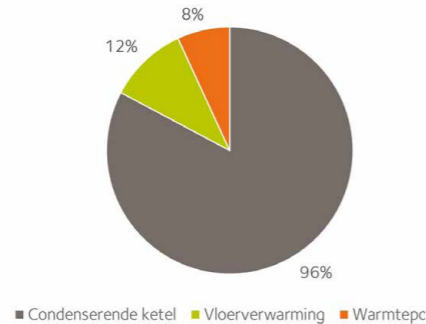
Conclusie: Omdat we vooraf niet weten welke kandidaat-koper(s) geïnteresseerd zijn, is een zekere graad van nog uit voeren werken in de woning een aanvaardbaar «compromis».

#### Verkooprijks van de grond

Volgens het Overdrachtenbesluit kan voor werven uit het oude systeem van subsidiëring de verkooprijks van de gronden vastgesteld worden tussen de 50 en 75% van de venale waarde van de gronden in de omgeving. Deze marge laat de SHM toe om de totale verkooprijks van de woningen betaalbaar te houden. Uit de bevraging blijkt dat de helft van de deelnemende SHM's geen vast percentage van de venale waarde hanteert bij het bepalen van de verkooprijks van de grond. Zij bepalen de verkooprijks van de grond in functie van de totale verkooprijks (grond, woning en BTW). De marge voor de grondrijks van 50 tot 75% van de venale waarde is hiervoor bedoeld.

Voor werven in het nieuwe systeem mogen de SHM's de verkooprijks van de woning vrij bepalen voor zover deze het bedrag van de

#### Verwarmingssysteem in koopwoningen




venale waarde niet overstijgt. Een probleem hierbij kan de «beleensbare waarde» van de sociale koopwoning zijn, vooral als de kosten voor infrastructuur dienen meegerekend te worden in de verkooprijks van de woningen. Dat zou tot gevolg kunnen hebben dat er voor de aankoop van de woning geen sociale lening kan aangeboden worden.

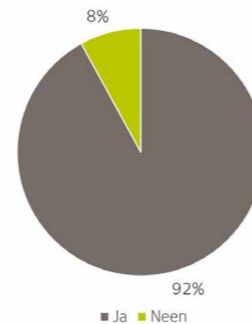
#### Verwarmingssysteem

Uit de bevraging blijkt dat de meeste koopwoningen uitgerust worden met een condenserende verwarmingsketel. Systemen van vloerverwarming en warmtepomp zijn duurder en worden enkel uitzonderlijk geplaatst. Wel zal er moeten ingespeeld worden op de tendens om in nieuwe verkavelingen geen gastoevoer meer te voorzien.

#### Infomoment bij verkoop

Het houden van een info-moment bij de verkoop van de woningen is gebruikelijk (bij 92% van de deelnemende SHM's). Dat getuigt van klantvriendelijkheid. Op een infovergadering of opendeurmoment kunnen de kandidaat-kopers zich een beter beeld vormen van de sociale koopwoningen. Voor een SHM is het ideaal om alle vragen globaal te beantwoorden. 

#### Infomoment bij verkoop



Bron: Afwerking van sociale koopwoningen. Resultaten bevraging door VLEM bij 25 SHM's.



Badkamer mét vloer - In deze sociale koopwoning werd de badkamer gevloerd, wat in 1 op 3 van de koopwoningen het geval is.

# Vijf vragen over taalvoorwaarden

## 1 Wat is basistaalvaardigheid Nederlands?

Vanaf 1 november 2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheidsvoorwaarde plaats voor de taalkennisverplichting. Nieuwe sociale huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (datum inwerking-treding huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken. Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Het gaat om hetzelfde niveau dat al bij de taalbereidheidsvoorwaarde gold. De taalkennisverplichting is in tegenstelling tot de vroegere taalbereidheidsvoorwaarde geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, maar alleen nog een huurdersverplichting. Een SHM kan een inschrijving, toewijzing of toetreding dus niet weigeren omdat een kandidaat-huurder niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.

## 2 Hoe stelt een SHM de basistaalvaardigheid Nederlands vast?

Hoewel de taalkennisverplichting alleen een huurdersverplichting is, moet een SHM bij de inschrijving, toewijzing en toetreding nagaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Dat kan op drie manieren: 1/er kan onmiddellijk vastgesteld worden dat er geen twijfel mogelijk is, 2/via een sneltest of 3/door controle op de Kruispuntbank Inburgering (KBI). Heeft de kandidaat de basistaalvaardigheid Nederlands, dan voldoet hij aan de latere huurdersverplichting en is er geen verdere opvolging nodig. Heeft de kandidaat-huurder (nog) geen basistaalvaardigheid Nederlands, dan informeert

de SHM hem expliciet dat hij dit na één jaar sociaal huren wél moet hebben en bezorgt hem de contactgegevens van de organisaties die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoeren.

## 3 Wat na één jaar toewijzing?

Een SHM moet een huurder die bij inschrijving, toewijzing of toetreding niet voldeed aan de basistaalvaardigheid Nederlands, opnieuw controleren op de taalkennisverplichting één jaar nadat hij huurder is geworden. Hiervoor dient de SHM eerst de elektronische gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering (KI) te controleren. Vindt de SHM daarin geen bewijzen dat de huurder voldoet en is er geen vrijstelling of uitstelregeling vermeld, dan moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan deze huurdersverplichting. Kan een SHM niet afleiden uit de "KI" dat de huurder voldoet aan de taalkennisverplichting, geldt er geen vrijstellings- of uitstelregeling en kan de huurder geen bewijs leveren, dan dient de SHM de toezichthouder te contacteren.

## 4 Welke sancties?

De toezichthouder kan aan de huurder die niet aan de taalkennisverplichting voldoet, een administratieve geldboete van 25 tot 5.000 euro opleggen. Zo'n geldboete kan alleen opgelegd worden na een aanmaning en een ingebrekestelling. Legt de toezichthouder een boete op, dan bepaalt hij

(indien nodig) een nieuwe termijn waarbinnen de huurder zijn verplichting moet nakomen. Deze termijn bedraagt maximaal één jaar. De toezichthouder volgt het dossier verder op. Voldoet de huurder niet aan de taalkennisverplichting, dan is dit geen opzeggrond om de huurovereenkomst te beëindigen.

## 5 Wanneer is een huurder vrijgesteld of is uitstel mogelijk?

Een huurder is vrijgesteld van de taalkennisverplichting als de SHM in de Kruispuntbank Inburgering een verklaring van uitgeleerdheid\* of een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen, terugvindt. Een huurder is ook vrijgesteld als hij met een medisch attest aantoont dat hij door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen. In twee gevallen kan een huurder uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting. Als hij om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen de opleiding Nederlands tweede taal nog niet kon starten of afronden of omdat er geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar was. Kreeg een huurder uitstel, dan herhaalt de SHM na één jaar de procedure. ■

Els Matthysen, stafmedewerker communicatie VVH

Bron: Telex VMSW telex Wijziging taalkennis 2017

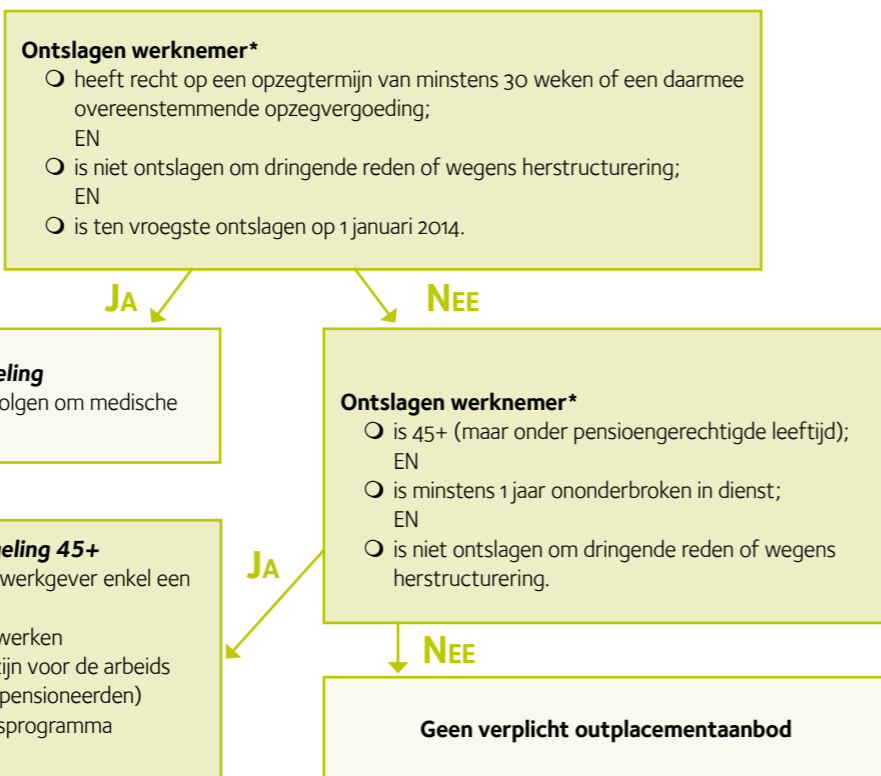
(\* ) De verklaring van uitgeleerdheid wordt bezorgd door het centrum voor basiseducatie. In deze verklaring vermeldt het centrum dat op basis van de inspanning (het volgen van een opleiding) die een persoon levert er geen resultaten worden opgeleverd wegens de te beperkte leercapaciteiten van de persoon.



GA ALS WERKGEVER BIJ ELK ONTSLAG NA OF EN WELK SOORT OUTPLACEMENT JE MOET AANBIEDEN

# Wanneer moet een werkgever outplacement aanbieden?

Als een werkgever een werknemer ontslaat, horen daar standaard een aantal verplichtingen bij zoals het uitbetalen van vakantiegeld en het opmaken van C4-documenten. Maar voor bepaalde werknemers is ook outplacement aanbieden verplicht. Deze begeleiding helpt werknemers die ontslagen werden om een nieuwe job te vinden.



\* **Ontslagen werknemers** zijn werknemers waarvan de arbeidsovereenkomst eenzijdig door de werkgever opgezegd of verbroken is. Outplacement is dus niet verplicht bij ontslag door de werknemer zelf, bij een beëindiging van de arbeidsovereenkomst in onderling akkoord of door overmacht of bij het aflopen van een arbeidsovereenkomst van bepaalde duur.

\*\* **Medische redenen:** Sinds 15 februari 2018 hoeft een werknemer geen outplacement meer te volgen als hij daarvoor om medische redenen ongeschikt is. Hij levert daarvan het bewijs via een medisch attest van de behandelende arts binnen de 7 dagen na kennisname van het ontslag.

**Een van beide stelsels is van toepassing: wat dan?**

Heeft de werkgever geen lopende samenwerking, dan is de eerstvolgende stap het zoeken van een geschikt outplacementbureau. Omdat prijs en aanbod kunnen verschillen, vraagt hij best verschillende offertes op. Ter info: De VDAB en Federgon hebben het certificeringsorgaan *Certo* voor de outplacementsector opgericht. Een overzicht van outplacementbureaus met dit kwaliteitslabel vind je op <http://federgon.be/nl/de-leden/certificering/certo>.

In samenspraak met het outplacementbureau doet de werkgever vervolgens een geldig outplacementaanbod. Dat aanbod moet:

1. 60 uur outplacement in drie fases omvatten, verspreid over maximum 12 maanden;
2. voldoen aan de wettelijke kwaliteitscriteria vb. verplichte vermeldingen in aanbod;
3. extra voorwaarde voor outplacement volgens de *algemene regeling* bij ontslag met opzegvergoeding: moet een bepaalde waarde hebben, meer bepaald 1/12 van het bruto jaarloon van het kalenderjaar dat het ontslag voorafgaat met een minimumwaarde van 1800 en een maximumwaarde van 5500 euro (excl. btw);
4. binnen de wettelijk voorziene termijn gebeuren. Die termijn verschilt i.f.v. de soort regeling en het soort ontslag (zie overzicht op VVH ledenside/documenten/werkgever).

**Wie betaalt de outplacementkost?**

In principe draagt de werkgever de kosten. De sector kan hiervan afwijken door de kostprijs collectief ten laste te nemen (vb. door sectoraal fonds), maar dat is in PC 339 nog niet het geval.

Eén uitzondering: bij ontslag met opzegvergoeding volgens de *algemene regeling* mag de werkgever 4 weken van de opzegvergoe-

ding aftrekken. De werkgever betaalt de factuur van het outplacementbureau, maar mag dit compenseren door een lagere opzegvergoeding te betalen. Ook als de werknemer het outplacement weigert, doet de werkgever deze aftrek tenzij het om een weigering om medische redenen gaat (zie eerder). Een gedetailleerde toelichting over outplacement vindt u op de website van de Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal overleg (Toelichting outplacement).

Katrien Van Overvelt  
Stafmedewerker algemeen beleid VVH

Bron: art. 11/1 tot 18 van de wet van 5 september tot verbetering van de werkgelegenheid van de werknemers, Staatsblad 15 september 2001; cao. nr. 82 van 10 juli 2002 betreffende outplacement voor werknemers van vijftienveertig jaar en ouder die worden ontslagen; website Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal overleg.



INFORMATIEVERPLICHTINGEN BIJ STIJGING OF DALING VAN HET INKOMEN

# Herziening van de huurprijs: wat zegt de rechtspraak?



**Oordeel van het Hof van Cassatie: een tussentijdse huurprijs-herziening doet geen afbreuk aan de regel dat de huurprijs jaarlijks wordt aangepast volgens het inkomen van het referentiejaar. De huurder zal naar aanleiding van de jaarlijkse huurprijs-herziening zelf het initiatief moeten nemen en de recentere inkomensdaling moeten bewijzen om een nieuwe tussentijdse huurprijsverlaging te verkrijgen.**

wordt vergeleken en desgevallend begrensd, enerzijds door een minimale huurprijs, die eveneens wordt vastgelegd op basis van de marktwaarde, als de huurprijs anders te laag zou uitvallen, en anderzijds door de basis-huurprijs, als het resultaat te hoog is. Verder voorziet de reglementering in een jaarlijkse en tussentijdse herziening van de huurprijs.

**Reële huurprijs** = Basishuurprijs - parameters (patrimoniumkorting, inkomen, gezinskorting) of minimale huurprijs indien deze hoger is dan de voorlopig aangepaste huurprijs of basishuurprijs indien deze lager is dan de voorlopig aangepaste huurprijs.

## Jaarlijkse huurprijs-herziening

Tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst wordt de huurprijs telkens op 1 januari herzien. Voor de componenten van de basishuurprijs en de patrimoniumkorting gaat het gedurende de eerste negen jaar om een indexatie op basis van de gezondheidsindex. Daarna moeten de basishuurprijs en de patrimoniumkorting in de huurovereenkomst vervangen worden overeenkomstig de op dat ogenblik geldende marktwaarden en dat telkens voor een nieuwe periode van negen jaar. Voor de bepaling van het inkomen en de gezinslast voorziet het sociaal huurstelsel in verschillende maatregelen. Zo is de huurder verplicht om alle elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening mee te delen aan de verhuurder en kan frauduleuze informatie leiden tot het verlies van de sociale

korting. De verhuurder moet op zijn beurt vragen om de nodige gegevens mee te delen en kan, na het versturen een herinneringsbrief, de basishuurprijs aanrekenen aan een nalatige huurder. De verhuurder heeft ook de mogelijkheid om bij andere overheidsinstellingen, zoals de Kruispuntbank Sociale Zekerheid, informatie op te vragen voor de huurprijsberekening.

## Tussentijdse huurprijs-herziening

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet in bepaalde gevallen ook in een mogelijke herziening van de huurprijs doorheen het jaar. Een dergelijke tussentijdse herziening vindt plaats indien één van de huurders overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrapt; het gemiddelde inkomen van de huurder gedurende drie maanden met minstens 20%

daalt; er personen tot de huurovereenkomst toetreden van wie het inkomen bij de huurprijsberekening meetelt; één van de huurders met pensioen gaat, tenzij de huurprijs daarvoor zou stijgen; of de basishuurprijs wordt vervangen. Net als bij de regeling inzake de jaarlijkse huurprijs-herziening streeft het sociaal huurstelsel daarmee twee doelstellingen na: enerzijds is er de wens om een betaalbare huisvesting te realiseren, anderzijds is de betaling van een correcte huurprijs ook van belang om het stelsel in stand te houden.

## Wat zegt de rechtspraak?

In de rechtspraak geeft de toepassing van deze principes soms aanleiding tot betwistingen.

Een eerste discussiepunt is de vraag of de huurder verplicht is om actief gegevens mee te delen aan de verhuurder. Moet de huurder bijvoorbeeld op eigen initiatief te kennen geven dat zijn inkomen tussentijds is gestegen? In een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg in Antwerpen oordeelde de rechter dat dat niet het geval is. De reden hiervoor is dat een tussentijdse huurprijs-herziening door een wijziging in het inkomen enkel kan bij een daling van dat inkomen. Een herziening ten gevolge van een stijging van het inkomen gebeurt enkel bij de jaarlijkse aanpassing op 1 januari. De huurder kan met andere woorden wachten tot wanneer de verhuurder zijn inkomen opvraagt naar aanleiding van de jaarlijkse huurprijs-herziening om de stijging mee te delen. Hij moet in dat geval enkel zijn inkomen in het referentiejaar doorgeven, met name het inkomen van het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de huurprijs-herziening plaatsvindt. Een uitzondering is de situatie waarin personen toetreden tot de huurovereenkomst. De Vlaamse Wooncode bepaalt immers dat de huurder verplicht is om iedere wijziging van personen die de sociale woning op duurzame wijze betrekken

onmiddellijk aan de verhuurder mee te delen, waarop een tussentijdse herziening zal volgen. In dat geval is de huurder ook verplicht om de inkomensgegevens van nieuwe bewoners mee te delen aan de verhuurder. Een tweede discussiepunt heeft betrekking op de verhouding tussen de jaarlijkse en tussentijdse huurprijs-herziening en de informatieverplichtingen daarbij voor de huurder en de verhuurder. Het Hof van Cassatie moest meer bepaald een uitspraak doen over de vraag of het voor de verhuurder, na een toegekende tussentijdse aanpassing van de huurprijs door een daling van het inkomen, bij de jaarlijkse huurprijs-herziening kon volstaan om de inkomensgegevens met betrekking tot het referentiejaar op te vragen, dan wel aan de huurder moest vragen om de verduidelijking van het gedaald inkomen te bewijzen. Het Hof oordeelde daarbij dat een tussentijdse huurprijs-herziening geen afbreuk doet aan de regel dat de huurprijs jaarlijks wordt aangepast aan de hand van het inkomen van het referentiejaar. De huurder zal, naar aanleiding van de jaarlijkse huurprijs-herziening, met andere woorden opnieuw het initiatief moeten nemen en de recentere inkomensdaling moeten bewijzen om een nieuwe tussentijdse huurprijsverlaging te verkrijgen. De vraag is natuurlijk maar of het huurderspubliek van deze regel voldoende op de hoogte is en of het niet aangewezen is om de huurder hierover toch actief te informeren. ■

Diederik Vermeir, Universiteit Antwerpen

*Voetnoot: de Vlaamse Regering keurde principieel een aantal elementen ter zake goed.*



# SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

## Nieuwe directeurs stellen zich voor

DIRECTEURS



### Renaat Vandeveld

Eigen Gift, Eigen Hulp in Kuurne  
Sinds 1 februari 2017

**Passies:** motorrijden, fietsen, gezelschapsspellen en muziek

**Opleiding:** graduaat psychologie, licentiaat sociologie, postgraduaat management

**Carrière:** adviseur studiedienst Okra, adviseur studiedienst ACW, coördinator Procura vzw, co-directeur Eigen Haard Zwevegem

**Toekomstplannen sociale huisvesting:** Een doelgerichte, performante en transparante SHM uitbouwen die de maatschappelijke uitdagingen aanpakt, met respect voor de belangen van haar stakeholders. Focus op de rol van de huurder en implementatie van huurdersparticipatie-initiatieven.

**Verwachtingen van VVH:** Een belangenbehartigende organisatie die de werking van de sector ondersteunt en het beleid bewust maakt van de operationele problemen van SHM's (vele verwachtingen en planlasten). Ook kan VVH vanuit haar koepelrol vorm geven aan samenwerkingsmodellen tussen SHM's, los van regionale of provinciegrenzen.



### Sara Casteur

De Gelukkige Haard in Oostende  
Sinds 1 januari 2018

**Passies:** lezen, familie, koken, vrienden, shoppen

**Opleiding:** jurist

**Carrière:** 2007-2014: advocaat; 2001-2014 bestuurder en later voorzitter van De Gelukkige Haard; 2014-2018: adjunct-directeur SHM De Gelukkige Haard

**Toekomstplannen sociale huisvesting:** Vroeger was een sociale huurder trots op zijn of haar sociale woning, waardoor deze goed onderhouden werd. De grote uitdaging is om onze huurders dat gevoel van trots en eigenwaarde terug te geven. Respect krijgen door respect te geven. Ik wil als sociale huisvester ingaan op de noden van vandaag en bouwen aan de toekomst. Het is onze taak om bij de realisatie van nieuwe projecten rekening te houden met de toenemende energieschaarste door o.a. in te spelen op vernieuwende technieken.

**Verwachtingen van VVH:** Spreekbuis zijn voor de huisvestingsmaatschappijen, signaleren en detecteren van problemen en hier samen met het beleid een oplossing voor vinden.



### Kurt Herregodts

Waasse Landmaatschappij (WLM) Sint-Niklaas  
Sinds 1 augustus 2018

**Passies:** mensen

**Opleiding:** Architectuur. Mijn aanvullende kennis en vaardigheden heb ik opgebouwd door ervaring en continue bijscholen

**Carrière:** Bij de VHM, wat later de VMSW werd, heb ik diverse functies uitgeoefend (zowel inhoudelijk als leidinggevend. Ik heb ook 3,5 jaar gewerkt als directeur bij de collega's van Beveren/Kruike. Bij de WLM volg ik de overleden directeur Luc Gysen op.

**Toekomstplannen sociale huisvesting:** Ik zou graag een glazen bol hebben, maar – ook al ben ik een goochelaar in mijn vrije tijd – helaas heb ik die niet. Mijn wens: de WLM verder professioneel ontwikkelen zodat we die belangrijke taak – een betaalbare thuis voor zij die het minder goed hebben – in onze samenleving met succes kunnen verderzetten. Daarbij is mijn persoonlijke drijfveer “wat niet verboden is, is de moeite waard om te onderzoeken”. Kansen liggen zelden in je comfortzone.

**Verwachtingen VVH/VLEM:** Dat onze koepels de belangen van alle SHM's in de sector blijven behartigen en ook de belangeloze solidariteit onder de collega's stimuleren, want alleen red je het niet meer. 📌

## Evenementen & studiedagen



### PRIJSUITREIKING EN BOEKVOORSTELLING TROTS OP MIJN ROOTS

#### Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018

Op 20 september reikte VVH in Antwerpen de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018 uit. Het thema was *Positieve beeldvorming van sociaal wonen*. De genomineerden werden uitgebreid voorgesteld in het juni-nummer van Fundamenten. De jury bestond uit journaliste en presentatrice Lynn Wesenbeek, woordvoerder van de VMSW Tine Hendrickx, stafmedewerker communicatie van VVH Els Matthyssen, directeur van Dijledal en lid van het redactiecomité van Fundamenten Erik Thora en directeur van VVH Björn Mallants. Zij kozen als winnaar unaniem het stadsvernieuwingsproject *Nieuw Gent Vernieuwt* van WoninGent. De jury benadrukte dat het geen gemakkelijke keuze was, maar het project van WoninGent slaagt er het beste in om sociaal wonen op een positieve manier bij een ruim publiek voor te stellen. (zie p.4)



#### Boekvoorstelling Trots op mijn roots

Onder ruime belangstelling stelde VVH op 20 september ook, het boek voor *Trots op mijn roots – Inspirerende verhalen over sociaal wonen*. Verschillende Bekende Vlamingen, zoals o.a. zanger Koen Crucke, ex-CEO van NMBS en voorzitter van De Lijn Marc Descheemaekker en de Gentse imam en islamkenner Khalid Benhaddou gingen met elkaar in gesprek over wat opgroeien in een sociale woning voor hen betekend heeft. Het boek kan besteld worden bij uitgeverij Politeia. (Google Politeia Trots op mijn roots) of via de rechtstreekse link: <https://politeia.be/nl-be/book/trots-op-mijn-roots/16261.htm>



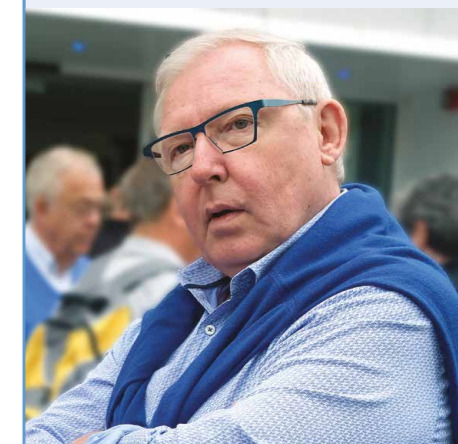
### STUDIEDAG RSZ

Op 16 oktober organiseerde VVH een studiedag over de RSZ-verplichtingen voor SHM's die sociale koopwoningen bouwen. Jean-Pierre Waeytens, secretaris-generaal van Bouwunie gaf voor een publiek van een vijftigtal directeurs en medewerkers van SHM's een uitgebreide op de praktijk gerichte toelichting over o.a. de werkmelding 3obis en de elektronische aanwezigheidsregistratie. ▶

Sven Van Elst, algemeen secretaris VVH

#### Nieuw in VVH directiecomité: Bob Van Passen

Op 4 juli bekrachtigde de raad van bestuur de voordracht van Bob Van Passen, voorzitter van ABC cvba, als lid van het directiecomité van VVH.



# Studiereis Dublin

Van 10 tot 13 juni brachten 48 voorzitters, bestuurders, directeurs en medewerkers van een twintigtal SHM's en VVH een studiebezoek aan Dublin in Ierland. Ze bezochten onder meer de Irish Council for Social Housing (Ierse tegenhanger VVH), de Irish Housing Agency (Ierse woonadministratie) en projecten van verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen. Uit de evaluaties van de deelnemers bleek dat de studiereis een succes was. Wat hen is bijgebleven en hen het meest inspireerde? Een greep uit de reacties.



VVH-leden bezoeken Dublins project van Iveagh Trust.

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

In Vlaanderen kampen we met overregulering en zijn er teveel spelers. In Ierland is de regelgeving merklijk soepeler. Ieren kunnen na overleg met de lokale overheden zelfstandig hun projecten invullen, krijgen goede vergoedingen en ze komen daardoor duidelijk wél uit hun kosten. Wat energiebeheer en duurzame energie betreft kunnen ze van ons leren.

*Bob Van Passen, voorzitter ABC*

Opnieuw kunnen vaststellen dat de Vlaamse SHM's goed bezig zijn. Op het vlak van bouwen heb ik niets bijgeleerd, maar wat betreft financiering en beleid zou onze Vlaamse overheid veel van de Ieren kunnen leren.

*Carine Verhelst, directeur Volkswelzijn*

Er bestaan in Ierland verschillende legale, financiële en fiscale constructies om een project gefinancierd te krijgen. Enerzijds leek het voor ons een amalgaam aan mogelijkheden waar we ons heel wat vragen bij stelden. Anderzijds moet het ons aanzetten tot meer creativiteit op dat vlak, op bestuurlijk niveau, maar ook bij de SHM's. De maatschappelijke context waarin we werken is heel bepalend voor ons functioneren. Ik hoop dat we in Vlaanderen kunnen vermijden dat gezinnen met tweeverdieners er niet in slagen de huishuur te betalen, zoals in Dublin. Mensen willen wonen waar er werk is en dat is vaak in de stad. Ook mobiliteit is in deze context zeer belangrijk. Een structureel overleg,

een afgestemd beleid tussen wonen, welzijn en mobiliteit lijkt me een noodzakelijke voorwaarde willen we mistoestanden in de toekomst vermijden.

*Gery Smismans, manager Bewonerswerking WoninGent*

Ierland is nog aan het recupereren van de grote financiële crisis van 2008. De zeer hoge huur in de privé en de in verhouding zeer lage huur die sociale huurders in Ierland betalen, zijn echt opvallend.

De studiereis heeft mijn ogen geopend. Een dak boven je hoofd hebben, is niet overal evident. Het blijft een uitdaging om sociale woningen aan te bieden zonder ongelijkheid te creëren en om het systeem betaalbaar te

houden. Met de toenemende bevolking in de steden moeten we durven aan inbreiding doen, m.a.w. hoger bouwen, waardoor ook openbaar vervoer maatschappelijk rendabel wordt.

Zonder een specialist te zijn, leek mij de omkadering van de projecten die we gezien hebben zeker niet slecht. Maar, in alle bescheidenheid, in Vlaanderen bouwen we kwalitatief beter (lacht) en we bouwen geconcentreerder.

*Luc Devriese, bestuurder De Ideale Woning*

Ik herinner me vooral de extreem hoge huurprijzen terwijl de gemiddelde Ier niet meer verdient dan wij. Misschien het gevolg van het Ierse marktmodel met uitermate lage vennootschapsbelastingen en hebbelijke multinationals? Deze context staat in schril contrast met de inzet van charitatieve organisaties in de sociale woningbouw die er het beste van proberen

te maken. Opvallend is de warmte bij de mensen die in 'social housing' werkzaam zijn. Misschien kan dit onze sector inspireren. Naar normering en energiebesparing konden de Ieren ons weinig bijbrengen.

*Charles Deconinck, directeur Woonmaatschappij IJzer en Zee*

Wat mij het meeste is opgevallen zijn de abnormaal hoge huurprijzen op de privémarkt waardoor zelfs een werkend gezin de huurprijzen bijna niet kan betalen. De hoge bouwkost is frappant. De totale kostprijs van een nieuwbouwproject is meer dan het dubbele dan bij ons. De financiële overheidstussenkost is merkwaardig hoog. Je kan je dan maar de vraag stellen of dit financieringssysteem houdbaar blijft. Vele lokale projecten zijn zich nog volop aan het professionaliseren, wat een heel goede zaak is. Inspirerend om te zien hoe de Ieren intens gebruik maken van talrijke Europese subsidies. Op sociaal

vlak miste ik de samenhang van de bewoners in een appartementsblok. Zo waren er bij een van de projecten die we bezochten geen afspraken over het reinigen van de gemeenschappelijke delen. Groen in de omgeving leek ook minder belangrijk. Opvallend waren ook de vele hekken om criminaliteit buiten de sociale woonprojecten te houden... Maar anderzijds is er toch ook veel aandacht voor de sociale mix binnen een wooncomplex. Niet iedereen heeft de drummer van U2 als buurman...

*Ellen Scheldeman, stafmedewerker Sint-Niklase Maatschappij Voor de Huisvesting*



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

# Het lokale welzijn is uw missie.

**U daarin steunen de onze.**

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

[ing.be/publicsector](https://ing.be/publicsector)

**ING** 