

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 31 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2019

**VVH** Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



**DOSSIER** Kindvriendelijk sociaal wonen  
“Een kindvriendelijke woonomgeving maak je niet alleen.  
De sleutel: samenwerking tussen SHM, stadsdiensten en  
andere sociale organisaties”



Fons Kockx, voorzitter VVH.

## INTRO

### 'There is a crack in everything. That's how the lights get in'

Dit citaat werd me aangereikt door onze directeur. Een grote fan van Leonard Cohen, die dit schreef.

Niemand is perfect, dat kan ook niemand ooit claimen. Soms loopt iets mis, maar dat is net een reden om een tandje bij te steken. Om verder te bouwen en te leren. Bouwen aan morgen, dat was in 2014 de baseline van ons memorandum voor de Vlaamse verkiezingen. Net als de *brede woonmaatschappij*, waar uitdagingen niet als een bedreiging, maar als een opportuniteit worden gezien.

We zijn de afgelopen maanden nog maar eens de schietschijf geweest van verontwaardiging, breed uitgesmeerd in de media. Vaak op basis van weinig gekaderde en individuele dossiers. Na 50 jaar in deze sector verwondert me dat niet. Maar het is nog altijd even frustrerend als de eerste keer... En niemand is perfect, dus ja ook wij laten hier en daar een steek vallen.

Maar *elk nadeel heb se voordeel* zoals een misschien al vergeten genie ooit zei. Dus laten we eventuele tegenslagen niet zien als

een reden om in de touwen te gaan hangen, maar als een uitdaging om nog meer in te zetten op de promotie van ons sociaal woonmodel. Want ondanks alle bedenkingen zijn we een van de meest doelmatige en doelgerichte sociale woonmodellen van Europa.

Laat ons dan ook gewoonweg trots zijn op sociaal wonen. Sociaal wonen is geen probleem, het is de oplossing. Wat niet wil zeggen dat er geen uitdagingen zijn, maar die lossen we ook wel op!

Volgend jaar bestaan we 100 jaar. Laat ons dat gebruiken om gewoon te zeggen: dit zijn we. Dit is wat we doen. Dit is sociaal wonen. Gewoonweg tonen waar we het verschil maken. De bekende en inspirerende Vlamingen in ons boek *Trots op mijn roots* gaven alvast het voorbeeld. Eigenlijk zou dat al lang evident moeten zijn. Maar als het nodig is, dan steken we wel een tandje bij. #wijzijnsociaalwonen zoals onze directeur zou zeggen...

Fons Kockx  
Voorzitter VVH

## Colofon

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

**Werkten mee aan dit nummer:** Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Patrick Vercruyse, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans, Katrien Van Overvelt, Liesbeth Gebruers, Adinda Van Maercke, Leen Fisack, Veerle Pauwels, Carine Verhelst, Jeanne Devos, James Thorogood

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

**Eindredactie en beeldselectie:** Els Matthysen

**Fotografie:** Els Matthysen (p.1-3, 8-13, 18-19, 26-31), Inge Van den Heuvel (p. 4-6), DE ARK (p.6), Jeanne Devos (p.14), Dijledal (p.15), Vooruitzien Beringen (p.21), Arro Antwerpen (p.22)

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

**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."*

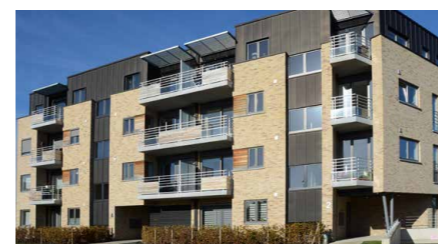


## 4 ROOTS

Bekende Vlamingen als rolmodellen voor sociale huurders? SHM's delen de inspirerende verhalen uit het boek *Trots op mijn roots* in hun huurderskranten en ontvangstruimtes. Voor meer ideeën om fragmenten uit het boek te delen: zie p.5-7.

## 18 ACTUEEL

We moeten blijvend investeren in méér én betere sociale woningen. De staat van een deel van het sociaal woonpatrimonium aangrijpen om de aangroei van bijkomende sociale woningen te bevriezen overtuigt niet.



## IN DIT NUMMER



## 8 DOSSIER Kindvriendelijk sociaal wonen

Wat zijn belangrijke kapstokken voor een kindvriendelijke woonomgeving? Hoe kunnen SHM's en gemeentes kinderen meer betrekken als *onderzoekers* van die sociale woonomgeving? En hoe kunnen kinderen uit gezinnen met beperkte financiële middelen toch toegang krijgen tot sport, spel en creatieve educatie? Bekijk de vier inspirerende cases in dit dossier.

## 24 WERKGEVER

Betaald educatief verlof wordt Vlaams Opleidingsverlof.



## 26 VRAGEN AAN

James Thorogood over ASTER: *"Hernieuwbare energie voor sociale huurders pakt energiarmede aan."*

## En verder ...

- 17 MAO – De SVK's aan de vooravond van een (r)evolutie
- 21 VLEM – Koopappartementen verkopen minder vlot dan koopwoningen
- 30 VVH – Studiedagen: overheidsopdrachten, functieclassificatie en Ecodesign

Khalid Benhaddou: "Ik was als kind een grote fan van Samson en Gert. Had ik geweten dat Koen Crucke ook was opgegroeid in een sociale woning ... daar had ik mij aan kunnen optrekken. Dan had ik hem als een soort van rolmodel kunnen zien."

TEKST: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER  
COMMUNICATIE VVH  
FOTO'S: INGE VAN DEN HEUVEL

MAAK HUURDERS EXTRA TROTS VIA INSPIRERENDE  
VERHALEN

## Bekende Vlamingen als rolmodellen voor sociale huurders

Vijf jaar lang bracht VVH in deze rubriek getuigenissen van bekende personen die zijn opgegroeid in een sociale woonwijk. Deze verhalen zijn gebundeld in het boek *Trots op mijn Roots – Inspirerende verhalen over sociaal wonen*. En dat ze trots zijn op hun afkomst staat als een paal boven water. Op de boeklancering op 20 september waren niet minder dan twaalf van de geïnterviewden aanwezig. Koen Crucke, Daniella Somers, Axl Peleman, Khalid Benhaddou, Frank Impens, Tom Dice, Lies Baarendse, Marc Descheemaeker, Dodji Ayigah, Karen Corrigan en Ann De Brabandere gingen met elkaar in gesprek over hun jeugd in een sociale woonwijk en wat dat betekende voor hun verdere leven.

Het was bijzonder om te zien en te horen hoe een bokser, een imam, een zanger, een bedrijfsleider... elkaar begrepen door wat hen verbindt: ze groeiden allemaal op in een sociale woonwijk. *Beweging.net* verwoordde het heel treffend in haar magazine *Visie*: sociaal wonen als hefboom naar een beter leven. ([www.beweging.net](http://www.beweging.net) - Visie nr. 20 p.1-3).

### Bekende Vlamingen als rolmodellen: inspireer jouw sociale huurders

Wil je net als sociale huisvestingsmaatschappij DE ARK, Dijledal of Providentia graag een fragment uit het boek brengen in je huurderskrant? Of als vaste rubriek? Of als bijdrage in het gemeente- of stadsmagazine? Stuur dan een

e-mail naar [els.matthysen@vvh.be](mailto:els.matthysen@vvh.be) voor teksten en foto's uit het boek. DE ARK projecteert ook foto's van de bekende sociale huurders uit het boek in haar ontvangstruimte.

Leen Fisack, verantwoordelijke communicatie bij SHM Providentia: "We willen graag foto's en citaten van de BV-rolmodellen ophangen in onze inkomhal, in de eetzaal en de vergaderzalen. We gaan de verhalen ook brengen in onze huurderskrant en op onze website."

Acteur Gène Bervoets kon jammer genoeg niet aanwezig zijn op de boekvoorstelling. Hij groeide op in een sociale woonwijk in Antwerpen Kiel. Benieuwd of hij trots is op zijn roots? Bekijk dan zeker zijn videoboodschap, ondertiteling is voorzien.


(YouTube: [Gène Bervoets Trots op mijn roots](https://www.youtube.com/watch?v=...))

### Wat met copyright?

VVH stelt graag tekstfragmenten en foto's ter beschikking van SHM's, lokale besturen, middenveldorganisaties... Om geen inbreuk te plegen op de copyrightregels en afspraken met uitgeverij Politeia, verwijs altijd naar het boek *Trots op mijn roots*, te verkrijgen bij Uitgeverij Politeia of via [www.bol.com](http://www.bol.com). En vermeld bij de beelden ©Els Matthysen, VVH.

Of verwoord het zoals DE ARK dat deed: "Benieuwd naar het volledige boek? Je kan het inkijken aan ons onthaal of bestellen bij uitgeverij Politeia aan 29 euro via [www.politeia.be](http://www.politeia.be) of via [www.bol.com](http://www.bol.com)". ▶

### Inspireer of bedank je bestuurders of medewerkers

Ongetwijfeld kunnen de verhalen van bekende en minder bekende Vlamingen, geschreven met een hart voor sociaal wonen, ook de nieuwe bestuurders inspireren of een mooi geschenk zijn voor uittredende bestuurders. Of een zinvol nieuwjaars- of verjaardagscadeau voor medewerkers die zich dagelijks inzetten voor sociaal wonen. Nog een tip: organiseer je in jouw huurdersblad een wedstrijd, schenk dan een exemplaar van *Trots op mijn roots* als inspirerende prijs voor jouw sociale huurders? 

**Oproep:** VVH wil de reeks met mooie en warme verhalen graag verderzetten. Ken jij nog een bekend of inspirerend persoon die is opgegroeid in een sociale woning? Laat het ons weten via [els.matthysen@vvh.be](mailto:els.matthysen@vvh.be).

**TROTS OP MIJN ROOTS**  
inspirerende verhalen over sociaal wonen

Els Matthysen | Björn Mallants

politeia

**TROTS OP MIJN ROOTS**  
inspirerende verhalen over sociaal wonen

Els Matthysen | Björn Mallants

politeia

**TROTS OP MIJN ROOTS**  
inspirerende verhalen over sociaal wonen

Els Matthysen | Björn Mallants

**TROTS OP MIJN ROOTS**  
inspirerende verhalen over sociaal wonen

**TROTS OP MIJN ROOTS**  
inspirerende verhalen over sociaal wonen



Sociale huurder met inblikexemplaar van het boek.

## 'Maak je sociale huurders extra trots: deel de inspirerende verhalen van BV's die in een sociale woning opgroeiden'



Ontvangstruimte.

WAAR IEMAND OPGROEIT, BEÏNVLOEDT DIENS ONTWIKKELING EN PERSOONSVORMING

# Dossier kindvriendelijke sociale woonwijken

DOSSIER

'Kinderen spelen een cruciale rol bij interculturele ontmoetingen'

Ouders willen meestal maar één ding voor hun kinderen: dat ze gelukkig zijn en gelukkig opgroeien. Een woonomgeving waar een kind onbezorgd kan spelen en zich kan ontwikkelen, draagt bij aan het welbevinden van zowel ouder als kind. Bovendien zijn kinderen een belangrijke gebruikersgroep van het (sociale) woonpatrimonium en de woonomgeving. Stel jezelf de volgende vragen: hoe kunnen SHM's en gemeentes kinderen meer betrekken als *onderzoekers* van de woonomgeving? En hoe kunnen kinderen uit gezinnen met beperkte financiële middelen toch toegang krijgen tot sport, spel en creatieve educatie? Wat zijn belangrijke kapstokken voor een kindvriendelijke woonomgeving?

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

## INHOUD DOSSIER

- 9 Krachten bundelen
- 10 (Zelfstandige) huurderswerking
- 11 Kinderen zijn intercultureel verbindend
- 11 Dakloosheid voorkomen
- 13 Kinderen als *onderzoekers*
- 13 Kinderen fleuren de wijk op
- 14 INDIA - Kinderparlementen
- 15 Kinderen ganse jaar in the picture

Fundamente start zijn ontdekkingstocht bij *Volkswelzijn Dendermonde*. Voor het benoemen van woonsites heeft deze SHM ingespeeld op de leefwereld van de vele kinderen die wonen in de sociale wijk *Wastijne*. Maatschappelijk werker Veerle Pauwels vertelt: "Boven de inkomhal van elk sociaal woonblok hangt een andere stripfiguur. Kinderen zeggen: «Ik woon bij Sidonie». En onze huurders weten dat onze kantoren gevestigd zijn bij *Suske & Wiske*. De stripfiguren zijn een toffe en een gemakkelijke manier om ons terug te vinden." Als ze de gevels binnenkort gaan renoveren, zal *Volkswelzijn Dendermonde* de stripfiguren verplaatsen naar de inkomhallen, op kinderooghoogte.

## SHM VOLKSWELZIJN DENDERMONDE

### Krachten bundelen - Samenwerken met stadsdiensten en sociale organisaties

"Omdat er in de wijk *Wastijne* heel veel grote gezinnen wonen en kinderarmoede een belangrijk thema is", vertelt Pauwels, "is de

Dendermondse sociale woonwijk *Wastijne* geselecteerd door Samenlevingsopbouw om een intensieve werking voor kinderen op te zetten. In de 192 sociale appartementen, waarvan twee derde met drie slaapkamers, wonen vooral grote gezinnen." Bij het zoeken naar oplossingen voor de noden die er bestaan bij de bewoners, is de samenwerking tussen de SHM, de stadsdiensten en andere sociale organisaties cruciaal.

### Kids on wheels, een fietsproject van de stad

In het fietsproject *Kids on Wheels* leren jeugdopbouwwerkers kinderen fietsen en kleine fietsherstellingen doen. *Volkswelzijn Dendermonde* stelt lokaaltjes ter beschikking als fietsherstelatelier en ontmoetingsruimte. Carine Verhelst, directeur van *Volkswelzijn Dendermonde* licht toe: "Zowel de ouders als de kinderen zijn heel tevreden met de jeugdwerking. Vroeger liepen de kinderen hier doelloos rond en staken ze kattenkwaad uit. Nu is er toezicht, er is een groepswerking en de kinderen leren ook iets zinvols." ▶



Mobiele speelpleinwerking.

DOSSIER

### Investering in mobiele speelpleinen, speelinfrastructuur en openbare groene ruimte

Pauwels: "Sport en spel dragen bij aan het geluksgevoel en de eigenwaarde van kinderen. Helaas hebben veel van onze bewoners het financieel moeilijk en kunnen ze daardoor geen gebruik maken van de reguliere werkingen zoals bijvoorbeeld sportkampen of jeugdwerkingen. Daarom organiseert de stad gratis initiatieven waarbij ze de werking naar de kinderen brengt in plaats van dat de kinderen naar de werkingen moeten gaan." De mobiele speelpleinwerking *Vollen Bak* is daar een mooi voorbeeld van. Medewerkers van de jeugddienst komen met hun bakfiets vol speelgoed tot bij de kinderen. Die speelnamiddagen zijn een enorm succes. En voor de SHM levert het diverse voordelen op: minder vandalisme, een beter en positiever contact (in plaats van sanctioneren) met de jongeren en met hun ouders. "Dankzij *Vollen bak* vangen we ook sneller signalen op en kunnen we korter op de bal spelen. Mensen staan er onvoldoende bij stil dat kinderen in kansarmoede zich door het lidgeld dat ze moeten betalen niet zomaar kunnen aansluiten bij een sportclub of jeugdbeweging", aldus Verhelst. "Ouders in kansarmoede kunnen de financiële impact moeilijk inschatten. Daarom zijn speeltuigen en sportvelden in de wijk ook enorm belangrijk. Zo zullen we in de woonwijk *Elsbos*, een sociale wijk in opbouw, een sportkooi voorzien (red. voetbal- en basketbalterrein waar de ballen niet kunnen wegvliegen). "Een mooi en laagdrempelig initiatief", besluit Verhelst.

### (Zelfstandige) werking stimuleren

"Mensen in beweging krijgen is moeilijk", zegt Verhelst. "De kinderen engageren om deel te nemen, is meestal geen probleem. Maar de ouderen engageren,... dat is de grootste uitdaging. In de wijk *Wastijne*, die voor 90% uit sociale huurwoningen bestaat, is het moeilijker om initiatieven vanuit de bewoners te realiseren. De bewoners hebben daar conti-



nue ondersteuning nodig. Een goede sociale mix van huur- en koopwoningen met bewoners met verschillende opleidingsniveaus en met diverse maatschappelijke en financiële draagkracht, dat helpt om trekkers en initiatiefnemers te vinden en een meer zelfstandige werking op poten te zetten."

### Kinderen kunnen intercultureel verbinden

"De verschillende werkingen in de wijk *Wastijne* zijn ook gericht op allochtone kinderen, zeker wat het fietsproject betreft", vertelt Pauwels. "Als de ouders zélf niet kunnen fietsen, kunnen ze het ook niet aan hun kinderen leren." Fundamenten polst of ze ook projecten hebben waarbij kinderen van alle bevolkingsgroepen deelnemen. "Deze zomer hadden we een prachtig project, *een iftar met een verhaal*, waarbij zowel moslims als niet-moslims samen aan tafel zaten. Met dit project wilden we het samen zijn met verschillende culturen en religies tijdens de Ramadan in de verf zetten. (red. een *iftar* is de eerste maaltijd die de moslims tijdens hun vastenmaand nuttigen vlak na zons- ondergang). "De aanwezigen konden ook de reusachtige muurschildering op één van onze appartementsblokken bewonderen. Dat initiatief kaderde in het Streetartproject *Kaleidoscope* van de cultuurdienst van de stad. Via geleide wandelingen, die startten in onze wijk, leerden ook mensen van buiten de wijk de sociale woonwijk kennen. Vaak kregen we reacties als «Eigenlijk valt dat hier wel mee. En is het hier aangenaam wonen...» Er waren volksspelletjes, een springkasteel en volksverhalen. De moslimbewoners hadden zelf eten gemaakt en deelden dat met niet-moslimbewoners. Er was veel interesse en via het samen eten leerden mensen elkaar beter kennen. De kinderen van beide groepen speelden met elkaar. En vanuit de bewoners werd al verschillende keren de vraag gesteld of we zo'n activiteit nog een keer willen organiseren." Verhelst: "Dit initi-



atief kwam vanuit de stad maar ik zou het volgend jaar graag vanuit onze SHM willen organiseren."

### Dakloosheid voorkomen

Voor gezinnen met kinderen is het behoud van de sociale woning nóg belangrijker. Daar zet Volkswelzijn Dendermonde extra op in. Pauwels: "We proberen mensen bewust te maken van het feit dat als ze hun woning verliezen ook hun kinderen op straat staan. Sommige ouders kunnen heel impulsief zijn. Of ze hebben psychische problemen die hun gedrag beïnvloeden. Kwetsbare mensen hebben sowieso meer ondersteuning nodig. Zeker als er ook kinderen mee gemoeid zijn, proberen we het welzijn van die kinderen op de eerste plaats te zetten. Hoe we dat doen? We zorgen ervoor dat we onze huurders kennen en dat we weten wat er bij hen leeft. Ik ben als maatschappelijk werker ook verantwoordelijk voor het opvolgen van de huurachterstallen. De nieuwe huurovereen-

komsten overloop ik met de nieuwe huurders altijd in groep. Tijdens zo'n bijeenkomst zie je meteen wie je wat extra zal moeten opvolgen. Ook de eerste huurachterstallen zijn een belangrijk signaal voor extra opvolging."

### SHM als eerstelijnscontact

Pauwels: "Als we bijvoorbeeld bij de aanvang van een nieuw schooljaar merken dat de huurder geen geld heeft voor nieuwe schoenen, een boekentas,... dan verwijzen we hen door naar de *Tondeldoos*, een kinderfonds in Dendermonde. Sociale huurders wegwijs maken in het hulpverlenersaanbod, het OCMW, de sociale kaart en collectieve schuldenregeling, dat is essentieel. Ook mensen die op de privémarkt in een slechte woning wonen, begeleiden we naar een sociale woning. We zorgen dat ze ingeschreven geraken op de wachtlijst. Als ze dan uiteindelijk hun sociale woning krijgen toegewezen, dan zijn ze ons heel dankbaar voor die goede, betaalbare woning." ▶

'Wil je groepen van diverse origines laten samenwerken, zorg dan dat mensen hun eigenwaarde opnieuw ontdekken'

Kyra, trots op haar winnende tekening.

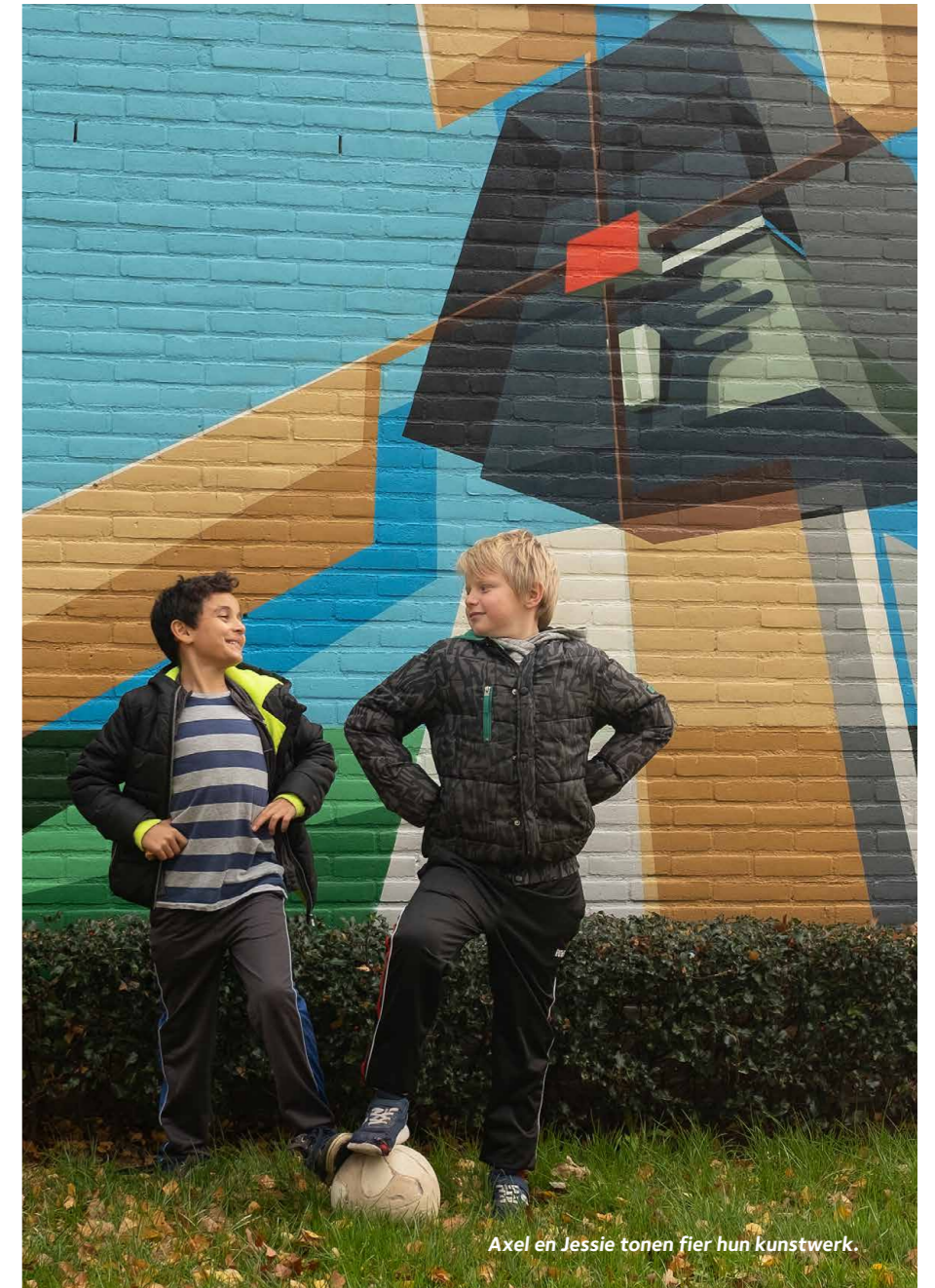
## SHM DE IDEALE WONING

### Kinderen als 'onderzoekers' van de woonomgeving

Bij SHM De Ideale Woning hebben ze de kinderen uit de wijk *Lange Brem* in Merksem laten meedenken over de toekomstige nieuwbouwplannen van hun wijk. Gert Eyckmans, directeur van De Ideale Woning licht toe: "Met een droomspeurtocht werd spelenderwijze aan de kinderen inspraak gegeven over de speelruimte in hun wijk. Het project heette *Kinderen één dag architect van de wijk*. Op die droomdag waren zij even de architecten van de wijk en konden ze een heus droomgrondplan ontwerpen voor het toekomstige nieuwbouwproject."

### Kinderen fleuren de wijk op

De kinderen uit de wijk *De Wieken* in Edegem, een andere sociale woonwijk van SHM De Ideale Woning, gaven afgelopen zomer in hun woonwijk de saaie vuilbakken een nieuw, kleurig uiterlijk. En met succes. De vuilbakken vallen nu veel meer op waardoor de buurtbewoners er ook meer gebruik van maken. Via een tekenwedstrijd kregen de zeven vuilbakken uit de wijk een fleurige en eigen look. Els Matthysen, fotograaf van VVH: "Als ik op woensdagnamiddag in oktober de vuilbakken ga fotograferen, halen de kinderen spontaan de kunstenaars van elke vuilbak erbij". Kyra (foto links) poseert fier bij haar vuilbak. Dankzij de plasticatie van de tekeningen op de vuilbakken zijn de kunstwerkjes zelfs na vier maanden nog intact. Op het inhuldigingsfeest toonden de kinderen nogmaals hun creativiteit tijdens een graffitiworkshop. ▶



Axel en Jessie tonen fier hun kunstwerk.

## INDISCHE KINDERPARLEMENTEN VAN MISSIEZUSTER JEANNE DEVOS

**Self-empowerment als trekkende kracht**  
Matthysen: "In 2017 ontmoette ik missiezuster Jeanne Devos (\*) in het kader van sociale huisvesting in Indië. Tijdens ons gesprek kwamen de kinderparlementen ter sprake." Ondanks de andere cultuur kan dit initiatief zeker SHM's inspireren. "De kinderparlementen zijn gebaseerd op participatie", vertelt Devos enthousiast. "Alles is gebaseerd op de volledige deelname van de kinderen onder begeleiding van een coach. We vertrekken vanuit de bewustwording dat je ook in India als kind het recht hebt om naar school te gaan. Die bewustwording geeft de Indiase kinderen kracht. Als ze na de bijeenkomsten terug in de sloppenwijk komen, dan spreken de kinderen op hun beurt ook andere kinderen aan. De kin-

derkracht die in de parlementen naar boven komt, de manier waarop kinderen samenwerken, vertrekkend vanuit hun eigen fierheid... dat is zo krachtig en dat kan ook werken bij SHM's. Wil je groepen van diverse origines laten samenwerken, zorg dan dat mensen hun eigenwaarde opnieuw ontdekken. Omdat kinderen van vreemde origine vaak extra worstelen met hun identiteit is dat voor mogelijk uitgesloten groepen een extra aandachtspunt." Ook op de lokalen waar de kinderparlementen plaatsvinden, hebben kinderen hun stempel gedrukt. Samen met een plaatselijke kunstenaar brachten ze muurschilderingen aan. "Zorg voor self-empowerment en betrokkenheid. En van daaruit kunnen kinderen verbindend werken tussen diverse culturen."

(\*) Zuster Devos is een Belgische missiezuster die zich inzet voor de armen in de sloppenwijken van Bombay, India. In 2005 werd Jeanne Devos (83) genomineerd voor de Nobelprijs voor de Vrede. Devos richtte ook de National Domestic Workers Movement op. Deze organisatie ontfermt zich onder meer over straatkinderen.



Indische kinderen beschilderen hun lokaal samen met een lokale kunstenaar.

## SHM DIJLEDAL

### Maak kinderen deelgenoot van jouw project. Kinderen ganse jaar in the picture

Jaarlijks maakt de Leuvense SHM Dijledal voor haar sociale huurders en diverse actoren een kalender. Adinda Van Maercke, medewerker van Dijledal: "Voor 2019 vroegen we aan onze huurders wie zijn kinderen of kleinkinderen voor de kalender wilde laten fotograferen door een professionele fotograaf. Het

idee kwam van een huurder. Hij was dan ook de eerste kandidaat om zijn kleinkind te laten fotograferen.

We deden een oproep in onze huurderskrant. Maar ook de buurtcentra en de kinderwerking van de stad Leuven hielpen ons om modellen te zoeken. Om zoveel mogelijk huurders te bereiken, hingen we ook affiches op in ons volledige patrimonium. Opdat zoveel mogelijk huurders zich erin zouden herkennen, tonen we kinderen van verschillende leeftijden, ori-

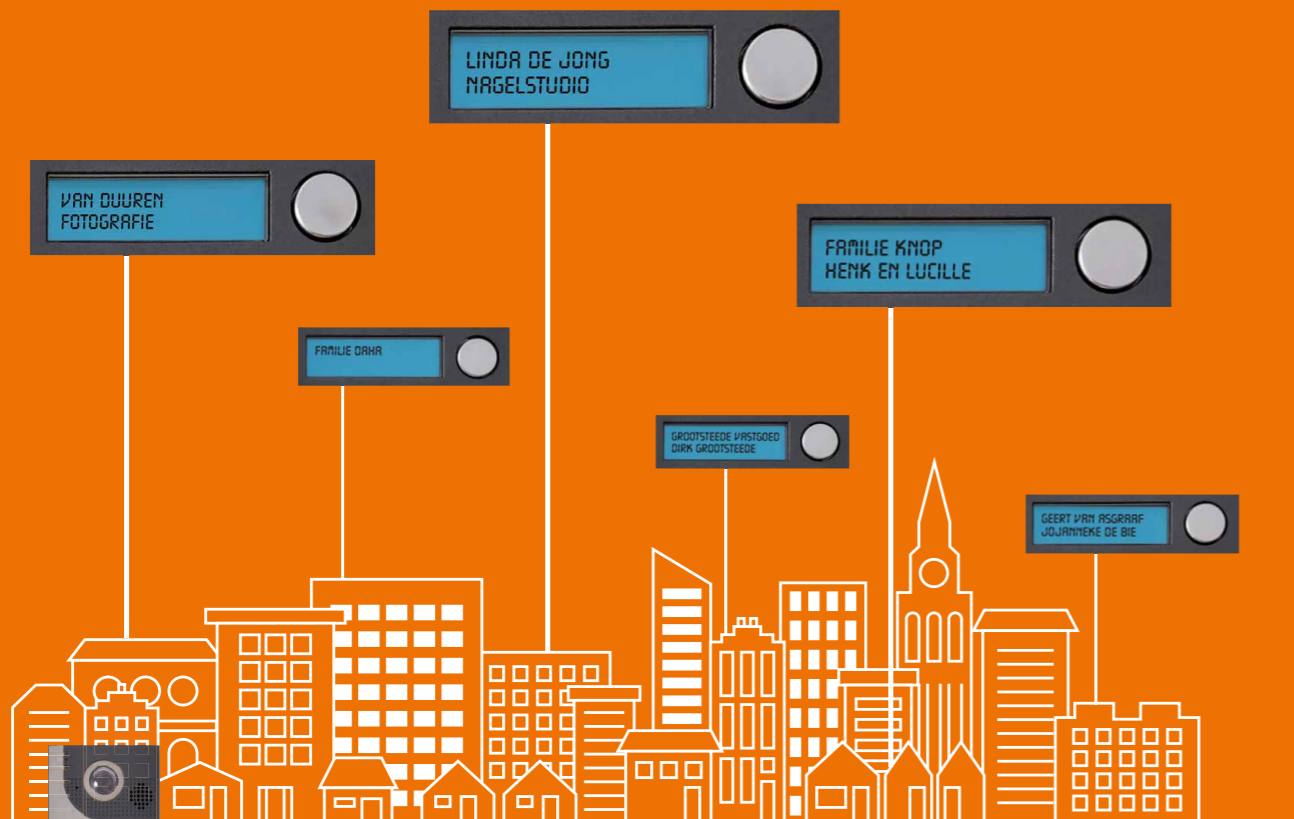
gines en woonwijken. Benieuwd naar het resultaat? Neem een kijkje op [www.dijledal.be](http://www.dijledal.be). Hugo (66) sociale huurder uit Kessel-lo over de kalender: "Dankjewel voor deze hartverwarmende kalender, een schitterend idee en het resultaat is bloedmooi, warm, hartelijk en deugddoend. Gewoon «top»." 📅



Dinska uit Oud-Heverlee poseert enthousiast voor de kalender.



# OP AFSTAND DE BESTE



## ONTDEK DE NIEUWE STANDAARD IN INTERCOMSYSTEMEN HET DRAADLOZE INTRATONE-SYSTEEM MET LCD-DISPLAY

Kies voor het gemak voor gebruiker én beheerder met het innovatieve intercomsysteem van Intratone. Een individuele display met bel voor al uw gebruikers. Eenvoudig op afstand en in real-time aan te passen door u als beheerder via een beveiligde website. Plus: gegarandeerd lagere kosten door snelle installatie en nauwelijks onderhoud.

**Maak nu een demo-afspraak via Dieter Denooze: +32 493 99 58 33 of kijk op [www.intratone.be](http://www.intratone.be)**

Intratone is een merk van Cogelec en is het best verkochte intercomsysteem in Frankrijk. Meer informatie: Dieter Denooze, telefoon +32 493 99 58 33, email [ddenooze@intratone.be](mailto:ddenooze@intratone.be)



MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

## MAO - De SVK's aan de vooravond van een (r)evolutie

Met het zogenaamde M\*\*\*exi-decreet creëert het Vlaams parlement een investeringsvehikel voor de armlastige private vastgoedsector om zagezegd bijkomende sociale woningen op de markt te brengen via de SVK's.

Op de eerste plaats gaat het hem natuurlijk om een nauwelijks verholten staatssteun aan de private vastgoedsector met gegarandeerde inkomsten, op kosten van de belastingbetaler.

Er wordt trouwens al volop reclame gemaakt voor deze *huurgarantie-woningen*: ze worden al aan private investeerders te koop aangeboden met een gegarandeerd rendement in procenten.

De promotor bouwt en verhuurt aan een vast, gekend en door de belastingbetaler gegarandeerd tarief en verkoopt ze vervolgens met die argumenten snel aan private investeerders aan een niet-gereguleerd tarief. Tel uit je winst.

Hydra Vlaanderen is er als de kippen bij om te kunnen pronken met privaat ingezet geld in de sector, maar vergeet erbij te vertellen dat het om een peperduur systeem gaat, waar vooral de ini-

tiële promotor van profiteert. De duivel schijnt altijd op de grootste hoop, zo luidt het spreekwoord...

Los van het gegeven dat die argeloze SVK's zich nu als vehikel voor de kapitaalsaanwinst bij vastgoedmagnaten kunnen laten misbruiken, zullen zij eerst-daags ook geconfronteerd worden met de neveneffecten van de groepsbouw.

Waar het SVK-systeem inzake samenlevingsproblematiek gebeiteld zat omwille van de in het systeem ingebakken spreiding van huurders, kantelen ze met dit vehikel in het fenomeen van de groepswoonbouw in met zijn specifieke problemen waar ze tot op heden in belangrijke mate van gespaard zijn gebleven.

Met de veel hogere en evenredig duurdere ratio aan begeleiders per huurder gaat dat uiteraard geen probleem mogen zijn. Mogen we hopen. ■



MEER EN BETERE SOCIALE WONINGEN

# Meer sociale woningen zijn nodig, ook om betere sociale woningen te realiseren

ACTUEEL



In de aanloop van de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober werd sociaal wonen plots een belangrijk thema. Niet de grote nood aan sociale woningen of het enorme effect van sociale woningen als dam tegen armoede, maar voorbeelden van de slechte staat van het patrimonium, personeelsproblemen en discutabele grondaankopen verschenen prominent in de media. Naar goede (sic) gewoonte werd de focus gelegd op individuele gevallen die vervolgens gerecupereerd werden om de rekening van de hele sector te maken. Hoewel deze werkwijze niet nieuw is, blijft het zeer pijnlijk voor de vele duizenden medewerkers en bestuurders die zich dag in dag uit inzetten om het verschil te maken via ons sociaal woonmodel.

## Schimmelwoningen

De sociale woningen uit de VRT-reportage maken duidelijk dat er inderdaad nog veel werk is om het sociaal patrimonium op punt te krijgen. Deze vaststelling gaan we ook niet uit de weg. We willen ook extra inzetten op méér en betere sociale woningen. Daarom maken we, samen met de VMSW, een inventaris op van de conditiesmerken van ons patrimonium. Door de doorgedreven inspanningen van onze SHM's is intussen bijna het volledige patrimonium in kaart gebracht. Uiteraard hebben we de voorbije jaren ook enorm geïnvesteerd in de verbetering van ons pa-

trimonium. Sinds de eerste ERP-peiling – die de doelstellingen rond duurzaamheid in kaart brengt – werd 2,2 miljard euro geïnvesteerd in renovatie. Intussen is het aantal duurzame woningen in ons patrimonium (dubbel glas, dakisolatie en moderne CV) verhoogd van 50% naar 80%.

## Media-hetze

Toch zijn we er nog niet. De schimmelwoningen uit de VRT-rapportage en de aansluitende schattenjacht van diverse media naar gelijkaardige individuele gevallen, geven een vertekend beeld van onze sector: dat we alles maar op zijn beloop zouden laten? Dat is hoegenaamd niet het geval zoals hierboven aangetoond.

Daarnaast waren bepaalde politieke partijen er als de kippen bij om te stellen dat we nu eerst maar eens moesten inzetten op 'renovatie'. Lees: 'niet inzetten op nieuwbouw'. Voor alle duidelijkheid, we hebben het hier

zoals het aanzuigefect. Nochtans is er nood aan méér én betere sociale woningen. Dit om verschillende redenen.

## Nood aan sociaal wonen

Met 125.000 kandidaat-huurders op de wachtlijst – en op basis van onderzoek blijkt de doelgroep nog dubbel zo groot te zijn – is het in vraag stellen van een aangroei van het patrimonium niet aan de orde. Minstens een verdubbeling van het aanbod is nodig. We kunnen het ons gewoonweg niet veroorloven om niet te investeren in een aangroei van het patrimonium. Meer sociale woningen zijn absoluut noodzakelijk. De investeringen van de Vlaamse Regering zijn al vele jaren in stijgende lijn. Ook de huidige minister van Wonen heeft meermaals het investeringsvolume ingrijpend verhoogd. Maar de uitdagingen blijven groot. Het is dan ook noodzakelijk dat ook de volgende Vlaamse Regering deze inspanning volhoudt.

## 'Duurzame sociale woningen verhoogd van 50% naar 80% van patrimonium'

over het verbeteren van het bestaande patrimonium (betere woningen) tegenover de realisatie van bijkomend aanbod via nieuwe projecten (meer sociaal wonen). Het gaat hier niet over de keuze voor de renovatie over herontwikkeling via vervangingsbouw van het bestaande patrimonium. Want in die gevallen gaat het over een verbetering van het bestaande patrimonium, geen uitbreiding daarvan. Hoewel herontwikkeling natuurlijk ook extra woningen kan opleveren.

Enkele individuele woningen in slechte staat werden dus gebruikt als argument om het sociaal woonaanbod niet uit te breiden. Dit komt in de lijst van de andere drogredenen die we een aantal nummers geleden als *broodjes aap* benoemden in deze rubriek,

## Tussen droom en daad...

Volop inzetten op de verbetering van het patrimonium lijkt op het eerste gezicht een lovenswaardige visie. Maar de grote nood geeft aan dat dit helaas geen optie is. Er zijn ook een heel aantal meer praktische elementen die duidelijk aangeven dat enkel investeren in méér én betere sociale woningen de enige optie is. We overlopen een aantal aspecten.

## Verhuisbewegingen – leegstand

Ten eerste gaan vele renovaties gepaard met verhuisbewegingen. De menselijke impact daarvan mag niet worden onderschat. Ook sociale huurders hebben net als elke Vlaming een baksteen in de maag. Een verhuisbeweging vergt dus veel overtuigingskracht. Ook het ▶

ACTUEEL

TEKST: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH  
Foto's: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

## 'Zowel renovaties als extra sociale woningen zijn broodnodig'

al dan niet kunnen terugkeren, en zeker het eventueel verdwijnen van de woning waarin men is opgegroeid, hebben een grote impact. Ten tweede is er natuurlijk het organisatorische aspect. Als je de huurders overtuigd hebt om te verhuizen, dan moet je voor al die huurders ook effectief een woning vinden. Bij permanente herhuisvesting moet hier dan ook rekening gehouden worden met de voorkeuren van de huurder – hoewel dit natuurlijk ook geldt bij tijdelijke herhuisvesting. Grote verhuisbewegingen – denk aan de Gentse Rabotsite en de Antwerpse Silvertoptorens – vergen veel herhuisvestingen. Dit zet een grote druk op de jaarlijkse toewijzingen. Het aantal herhuisvestingen die nodig waren voor de Rabotsite was zelfs groter dan het totaal aantal jaarlijkse toewijzingen – exclusief mutatie – van WoninGent. Operationeel is dit een heel complexe puzzel.

Ten slotte passen zeer ingrijpende renovaties – laat staan afbraak en heropbouw – niet in de visie van de Vlaming op wonen. Bij de afbraak van een sociale woonwijk duiken vaak meningen op als 'dat was toch nog perfect bewoonbaar met wat opknappwerk', 'dat was zo'n mooie wijk, zo pittoresk, waarom moet dat nu weg', 'mijn eigen woning heeft ook nog wat werk nodig', 'gaan hier nu nog meer woningen komen',... Daarnaast is ook het druppelsgewijs leegmaken van sociale woningen – nodig voor de complexe verhuisbewegingen die we schetsten – een heikel punt. Dit leidt immers tot leegstand, wat aan de publieke opinie zeer moeilijk uit te leggen valt met de grote woonbehoefte.

### Meer sociale woningen = betere woningen

Naast de grote nood, is de productie van meer sociale woningen ook nodig om betere sociale woningen mogelijk te maken. In het kader van verhuisbewegingen is extra aanbod vaak de beste oplossing. Wegens nieuw

en nog niet bewoond. Ook kan het extra aanbod ingepland worden in relatie met de renovatieprojecten. Bovendien zorgt een aangroei van het patrimonium ook voor voldoende toewijzingskansen voor kandidaten op de wachtlijst. Zonder een – aanzienlijke – aangroei van nieuwe projecten zouden bijvoorbeeld in het kader van verhuisbewegingen de kandidaat-huurders op de wachtlijst zo goed als geen kans hebben op een toewijzing. Elke

druppelsgewijs vrijgekomen woning zou immers ingevuld worden door een huurder die verhuist in functie van een renovatieproject. Deze redenering geldt ook bij de aanpak van onderbezetting, waardoor het beleid heeft ingestemd met een gefaseerde aanpak. Het uitgangspunt moet zijn dat woonbehoeftige gezinnen op de wachtlijst – ongeacht hun gezinssamenstelling – effectief een realistische kans hebben op toewijzing. ■

**Conclusie:** De staat van een deel van het sociaal woonpatrimonium aangrijpen om de aangroei van bijkomende sociale woningen te bevriezen overtuigt niet. Het is een zoveelste non-argument om op een 'ogenschijnlijk logische' manier bijkomend aanbod tegen te houden. We hebben dit met diverse argumenten – zowel vanuit de woonbehoefte als vanuit pragmatisch oogpunt – geïllustreerd. Helaas grijpen bepaalde actoren elke kans om argumenten te zoeken tegen een aangroei van het sociaal woonaanbod. Met een aandeel sociale woningen dat uitzonderlijk laag ligt in vergelijking met de ons omringende landen is dat niet aan de orde. We moeten blijvend investeren in méér én betere sociale woningen. Hopelijk komen we dan ooit op een punt dat we effectief kunnen argumenteren over de behoefte. Met een aanbod dat eigenlijk moet verdubbelen is dit louter een gedachte-experiment. Hopelijk kunnen we dat debat ooit echt voeren...



De menselijke impact van verhuisbewegingen bij renovaties is groot.

OOK ZONDER SBE-SUBSIDIES BLIJVEN SHM'S KOOPAPPARTEMENTEN BOUWEN

VLEM Vlaamse Erkende Maatschappijen

## Koopappartementen verkopen minder vlot dan koopwoningen

**Wat is het aandeel koopappartementen binnen de sociale koopsector? Spreken appartementen een specifieke doelgroep aan? Vind je ze vooral in een meer stedelijke omgeving? Om zicht te krijgen op het product sociale koopappartementen deed VLEM een enquête bij haar leden. 29 SHM's namen deel aan de bevraging. Slechts de helft van de deelnemende SHM's bouwt koopappartementen. Deze liggen meestal in stedelijke gebieden.**

**Tekst:** PATRICK VERCRUYSE, DIRECTEUR WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE

**Foto's:** SHM VOORUITZIEN BERINGEN EN ARRO ANTWERPEN

### Of appartementen even vlot verkopen als woningen?

Uit de antwoorden blijkt dat dat niet het geval is, om diverse redenen. Eerst en vooral is de doelgroep voor koopappartementen vrij beperkt. De meeste kandidaat-kopers kiezen een koopwoning. De twintigjarige bewoningsplicht wordt vooral bij de aankoop van een

koopappartement als een struikelblok gezien. Bij de eigenaars van appartementen merken we ook een groter verloop dan bij eigenaars van woningen.

Kandidaat-kopers, hetzij 65-plussers, hetzij kandidaat-kopers voor een appartement gelegen in een kernstad, die een woning of appartement in eigendom hebben, kunnen

zich op de wachtlijst inschrijven en overgaan tot de koop van een sociale woning of sociaal appartement. Dit kan enkel als zij binnen het jaar na de sociale aankoop de privéwoning of het privéappartement verkocht hebben. Het gebeurt dat ze hun woning binnen die termijn niet verkocht krijgen, vaak omdat de vraagprijs te hoog is. ▶



Sociale koopappartementen, Korenstraat in Ham.



Sociale koopappartementen, Gelmelenstraat in Schoten.

VLEM

Kleine appartementen (één slaapkamer) verkopen moeilijk. Appartementen met twee slaapkamers verkopen beter dan appartementen met drie slaapkamers.

#### Afwerking van het koopappartement?

Bij koopappartementen wordt de plaatsing van de keuken en de vloeren meestal aan de kopers overgelaten. Slechts vier SHM's werken de appartementen volledig af voor verkoop.

#### Geen SBE-subsidie – effect op koopappartementen?

Ondanks het wegvallen van de SBE-subsidie blijft meer dan de helft van de bevroegde SHM's koopappartementen bouwen. Een bedenking hierbij is wel dat het voorzien van autostandplaatsen en/of garages op eigen terrein meestal resulteert in de bouw van een ondergrondse parkeergarage, wat een dure aanlegkans blijft met gevolgen voor de verkoopprijs.

Op de vraag of de beslissing tot het bouwen van koopappartementen afhankelijk is van de aankoopprijs van de gronden antwoordt minder dan de helft positief. Wel is het zo dat koopappartementen vooral in stedelijke gebieden gebouwd worden. Tot slot: De meeste SHM's gaan niet over tot wederinkoop van koopappartementen.

Samengevat: Uit de bevraging blijkt dat de bouw van sociale koopappartementen geen onverdeeld succes is. Appartementen met twee en drie slaapkamers zijn het meest gewenst. Het afschaffen van de subsidies voor de koopsector weerhoudt SHM's niet om koopappartementen te bouwen. ■

Bron: Bevraging VLEM bij 29 SHM's (oktober 2018).



VLEM

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)



# Betaald educatief verlof wordt Vlaams Opleidingsverlof

VERWIJZING NAAR CAO-WET GEEFT SHM'S MEER RECHTSZEKERHEID

Naar aanleiding van de zesde staatshervorming is het Vlaamse Gewest sinds 1 juli 2014 bevoegd voor het betaald educatief verlof (BEV). Vlaanderen maakt nu werk van een hervorming van deze opleidingsincentive onder de naam **Vlaams Opleidingsverlof (VOV)**. Dit nieuwe systeem treedt vanaf 1 september 2019 in werking.

**TEKST:** KATRIEN VAN OVERVELT, STAFMEDEWERKER ALGEMEEN BELEID VVH

## In een modern en vereenvoudigd jasje

Het aangepaste systeem staat voor transparantie en digitalisering: geen onzekerheid meer of een bepaalde vorming al dan niet erkend is en weg met de papieren dossiers.

## Verduidelijking toepassingsgebied: private sector

Aan het toepassingsgebied verandert er niets wezenlijks. Wél is het duidelijker geformuleerd. Het Vlaams Opleidingsverlof is van toepassing op werkgevers en werknemers uit de private sector met een vestiging in het Vlaams Gewest. De werknemer moet minstens halftijds werken\* om in aanmerking te komen. Dat is niets nieuws. Nieuw is wél de verwijzing over het begrip *private sector* naar het toepassingsgebied van de cao-wet van 5 december 1968. SHM's ressembleren onder deze cao-wet en vallen dus zonder twijfel onder het toepassingsgebied van het Vlaams Opleidingsverlof. In de huidige wetgeving wordt dit niet zo duidelijk geformuleerd waardoor er in het verleden onduidelijkheid bestond. Hoewel die discussie al beslecht werd en werknemers van SHM's nu ook al gebruik kunnen maken van

\*Werkt de werknemer minder dan 4/5 met een vast uurrooster, dan moeten de lessen minstens gedeeltelijk samenvallen met de werkuren.

dit verlof zorgt deze verwijzing naar de cao-wet voor rechtszekerheid.

## Geen betaald educatief verlof voor cursus wijnproeven

Enkel arbeidsmarktgerichte en loopbaange-richte opleidingen geven recht op betaald educatief verlof. Bedrijfsspecifieke opleidingen en opleidingen in de vrijetijdssfeer (vb. cursus wijnproeven) komen dus vanaf 1 september 2019 niet langer in aanmerking.

## Welke opleidingen komen in aanmerking?

1. In het decreet vermelde opleidingen (Vlaams volwassenenonderwijs, Vlaams hoger onderwijs, de trajecten richting de centrale examencommissie, trajecten Erkenning Verworven Competenties, de Syntra-ondernemersopleidingen en de vakbondsopleidingen);

2. Opleidingen vermeld in het persoonlijk ontwikkelingsplan (POP) dat een werknemer opstelde na het volgen van loopbaanbegeleiding;
3. Sectorale arbeidsmarktgerichte opleidingen goedgekeurd door het paritair comité;
4. Arbeidsmarktgerichte opleidingen goedgekeurd door de Vlaamse opleidingscommissie.

Om erkend te worden moeten deze opleidingen bovendien voldoen aan een aantal minimumvoorwaarden (vb. minimum 32 contacturen of drie studiepunten). De Vlaamse opleidingscommissie en het paritair comité zullen in hun afweging gebruik kunnen maken van een specifiek beoordelingssysteem. De erkende opleidingen worden jaarlijks geëvalueerd door de Vlaamse opleidingscommissie.

## Opleidingsdatabank

Alle goedgekeurde arbeidsmarktgerichte opleidingen zullen eenvoudig raadpleegbaar zijn in een online databank. Momenteel is het vaak onduidelijk of een bepaalde opleiding al dan niet erkend is. Die onduidelijkheid behoort binnenkort tot de verleden tijd.

## Digitaal platform Vlaamse opleidingsincentives

De werkgever kan binnenkort online het beschikbare aantal uren opleidingsverlof raadplegen. Dat is bijvoorbeeld handig als een werknemer nieuw in dienst is en de werkgever niet weet hoeveel uren opleidingsverlof die werknemer al opgenomen heeft.

## Aantal uren opleidingsverlof niet langer afhankelijk van type opleiding

Momenteel is het aantal uren educatief verlof afhankelijk van de soort opleiding (taalopleiding, beroepsopleiding). Dat onderscheid verdwijnt. Vanaf 1 september 2019 heeft elke werknemer recht op 125 uur opleidingsverlof per schooljaar (1 september tot 31 augustus), onafhankelijk van de soort opleiding.

## Terugbetaling forfait aan werkgever blijft

Zoals nu ook het geval is, kan de werkgever in dit kader voor elk effectief gevolgd lesuur een forfaitaire vergoeding krijgen van de overheid. Dat bedrag is momenteel 21,30 euro per lesuur. Wat wijzigt? De aanvraagprocedure gebeurt volledig digitaal en is sterk vereenvoudigd. Zo worden vanaf september 2019 de attesten van inschrijving en nauwgezetheid rechtstreeks door het Departement Werk en Sociale Economie opgevraagd bij de opleidingsinstelling. De werkgever hoeft deze dus niet meer op te vragen bij zijn werknemers en door te sturen. **E**

**Bron:** Decreet 12 oktober 2018 Vlaams opleidingsverlof en beleidsdomein Werk en Sociale Economie, Belgisch Staatsblad 13 november 2018; Ontwerp van besluit Vlaamse Regering tot uitvoering van afdeling 6 – toekenning betaald educatief verlof inzake voortdurende vorming werknemers – van hoofdstuk IV van de herstellwet 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen en tot wijziging van artikel 4 van besluit Vlaamse Regering 17 mei 2013 inzake loopbaanbegeleiding.

Bespaar op energie,  
niet op comfort en design

deceuninck



Zendow#neo Standaard/Premium

Ramen & deuren

LINKTRUSION  
by deceuninck



Healthy Apartment Concept

RENSON®  
Creating healthy spaces

Bouwen aan energiezuinige  
en gezonde woningen





ASTER - ACCESS TO SUSTAINABILITY FOR TENANTS THROUGH ENERGY EFFECTIVE RETROFIT

# ASTER - Hernieuwbare energie voor sociale huurders pakt energiarmede aan

VRAGEN AAN

James Thorogood, projectmanager ASTER VVH.

Sinds oktober 2018 werkt James Thorogood als projectmanager ASTER bij VVH. James was begin dit jaar al tijdelijk in dienst als stafmedewerker externe financieringsmogelijkheden. James is Brit en was tot voor kort ook actief als projectmedewerker bij Housing Europe, de Europese koepelorganisatie van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Daar werkte hij onder meer rond diverse externe financieringsinitiatieven. Wat houdt ASTER precies in? Wat zijn de opportuniteiten voor de sociale huisvestingssector? En wie is James Thorogood?

**Tekst:** JAMES THOROGOOD, PROJECTMANAGER ASTER VVH  
**Foto's:** ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

## Wat is ASTER?

Het ASTER-project wordt gefinancierd door het ELENA H2020 'Project Development Assistance' Programma. Het ELENA-programma is een initiatief van de Europese Commissie met als doel: vernieuwende acties rond

duurzame ontwikkeling mogelijk maken. De Europese Investeringsbank (EIB) financiert en volgt het project op. De hoofddoelstelling van het ASTER-project is deskundigheid opbouwen voor het opzetten van een investeringsprogramma voor duurzame ontwikkeling in sociaal wonen.

## Hoe vertaalt zich dat concreet?

Met de subsidies van de Europese Commissie krijgt VVH drie jaar de tijd om een Special Purpose Vehicle (ASTER) op te richten dat leningen van de kapitaalmarkt kan aantrekken. Hiermee zal ASTER de aankoop, de installatie en het onderhoud van zonnepanelen financieren. Concreet: de volgende jaren zullen zonnepanelen op het bestaande patrimonium van de SHM's geïnstalleerd worden. Goed voor een totale capaciteit van 40 MW (megawatt).

## Richt ASTER zich enkel op duurzame energie?

De SHM's zijn de grootste eigenaars en beheerders van sociale huurwoningen in Vlaanderen. Ze zorgen ervoor dat mensen met een laag inkomen kwalitatieve en betaalbare woningen kunnen huren. SHM's zijn een belangrijke bondgenoot van de Vlaamse Regering om de klimaatverandering aan te pakken door te investeren in energie-efficiënte maatregelen en door sociale huurders toegang te verschaffen tot hernieuwbare energiebronnen. Daarnaast wil ASTER met een *Split Incentive Model* de opbrengsten van de investeringen laten terugvloeien naar de sociale huurders. ▶

'Hoofddoelstelling: deskundigheid opbouwen om een investeringsprogramma op te zetten voor duurzame ontwikkeling in sociaal wonen'

VRAGEN AAN

Uit studies van onder meer de Koning Bouwinstichting blijkt dat in heel Europa de energiearmoede stijgt, ook in Vlaanderen. Met ASTER kunnen SHM's de energiekosten van sociale huurders verlagen.

#### Hoe werkt het Split Incentive Model?

Volgens het Decreet Hernieuwbare energie (2018)\* kunnen SHM's de kosten van investeringen in hernieuwbare energiebronnen verhalen op de sociale huurders onder het *Split Incentive Model*. Dit model zorgt ervoor dat het voordeel dat de sociale huurder geniet op zijn energiefactuur altijd groter is dan de vergoeding die hij moet betalen aan de SHM voor de duurzame investeringen van de huisvestingsmaatschappij. Met het *Split Incentive Model* levert ASTER dus een concrete bijdrage aan de strijd tegen energiearmoede.

#### ASTER in cijfers

Investeringsvolume	€42 miljoen
Technologie / vermogen	zonnepanelen / 40 megawatt
Aantal installaties	20.000
Investeringsperiode	3 jaar
Eigenaar van de installaties	ASTER
Huurder / energiebegunstigde	sociale huisvestingsmaatschappijen / sociale huurders
Uitvoeringsmodaliteiten	ASTER financiert de investeringen van SHM's. SHM's verhalen kosten op sociale huurders.
Voordeel voor sociale huurders	netto besparing op hun energiefactuur
Beleidsdoelstelling	het verschaffen van toegang tot hernieuwbare energie aan sociale huurders en de aanpak van energiearmoede
Jaarlijkse vermindering van CO <sub>2</sub> equivalent	10.000 ton

#### Hoe ben je bij VVH terecht gekomen?

Vanaf dit jaar kunnen ook private organisaties projecten indienen bij het ELENA-programma. Ook vzw's vallen hieronder. Ik leerde het ELENA-programma goed kennen tijdens mijn

EIB-onderzoek. Toen ik bij Housing Europe werkte heb ik Björn Mallants gesuggereerd dat het ELENA-programma interessant zou kunnen zijn voor VVH en de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen. VVH had al een hele tijd gewerkt aan de ontwikkeling van het *Split Incentive Model* en was aan het onderzoeken hoe ze in Vlaanderen een investeringsprogramma voor duurzame ontwikkeling in sociaal wonen op poten zetten. Begin dit jaar nam VVH me in dienst om de projectaanvraag te schrijven. In de zomer werd het projectvoorstel ingediend. Half september keurde de Europese Commissie de aanvraag goed. Op 1 december ging ASTER officieel van start.

#### Waar heb je als Brit Nederlands geleerd?

De ELENA-aanvraag moest in het Engels of in het Frans gebeuren. Engels als moedertaal

was dan ook een pluspunt voor het schrijven van de projectaanvraag. Maar uiteraard is het belangrijk dat ik mezelf ook vlot in het Nederlands kan uitdrukken. Voor ik bij VVH kwam, heb ik ook een tijdje in Utrecht gewerkt waar ik Nederlands kon praten met mijn collega's. Ik probeer mijn Nederlands te verbeteren met veel zelfstudie. Sinds oktober volg ik ook een intensieve taal cursus Nederlands, dus dat komt wel goed.

#### Wat wil je binnen drie jaar bereiken?

Dat we voor sociaal wonen een solide model hebben uitgewerkt dat investeringsprogramma's in duurzame ontwikkelingen, zoals het gebruik van hernieuwbare energie mogelijk maakt.

#### Wat is je binding met sociaal wonen?

Ik startte mijn carrière in de private sector, eerst bij een bank en later bij een telecombedrijf, maar ik miste al gauw een maatschappelijk doel in mijn job. Meewerken aan de winstmaximalisatie van bedrijven die al gigantische winsten boeken? Dat vond ik geen prettig idee. Ik vind het veel waardevoller als mijn inspanningen leiden tot een bewustere en een meer duurzame manier van zaken doen. En dat heb ik gevonden in het ASTER-project. Daar blijft de winst binnen de sociale huisvestingssector. Ik heb ook een hart voor deze sector met vriendelijke, hardwerkende *down to earth* medewerkers. 

## 'Met het Split Incentive Model levert ASTER een concrete bijdrage aan de strijd tegen energiearmoede'



Zonnepanelen, Brugse Maatschappij voor Huisvesting.



#### BIOGRAFIE James Thorogood - james.thorogood@vvh.be

Geboren in Zuid-Engeland op 23 januari 1982

#### Studies

BSc Psychology; Post graduate diploma Law; MA European Politics & Business Law; MSc Public Administration & Organisational Science

#### Loopbaan in de (semi-) publieke sector

Jaar	Werkgever (functie)	Sleutelervaringen
2008 – 2012	Third Sector European Network ( <i>Information and Communications Officer</i> )	Begeleiding van sociale organisaties bij de implementatie van nieuwe organisatiemodellen.
2012	Housing Europe ( <i>Research &amp; policy officer</i> )	Management van de <i>Key Performance Indicator Working Group</i> . Doelstelling: de financiële, sociale en milieuprestaties van SHM's rapporteren.
2014 – 2016	Universiteit Utrecht: MSc Public Administration & Organisational Science ( <i>Student</i> )	Strategische planning & institutionele organisatie. Onderzoeksproject: <i>Tussen hamer en aambeeld: bestuurlijke besluitvorming en risicomangement als antwoord op de Woningwet 2015</i>
2016 – 2017	Housing Europe ( <i>Social Investment Expert</i> )	Onderzoeksproject <i>Hoe SHM's in verschillende Europese landen toegang kunnen krijgen tot financiering van de Europese Investeringsbank</i> .
2018 – heden	VVH – Projectmanager van het ASTER-Project	

#### Hobby's

Fitness, paardrijden, film, koken, literatuur, elektronische muziek en *keeping up with Brexit*

# OVERHEIDSOPDRACHTEN - FUNCTIECLASSIFICATIE - ECODESIGN STUDIEDAGEN VVH




## Intervisie juridische zaken – thema overheidsopdrachten

Op vraag van een aantal SHM's startte VVH deze herfst met een Intervisie juridische zaken. Met deze ervaringsuitwisseling wil VVH enerzijds een expert aan het woord laten over bepaalde juridische thema's en anderzijds kennis uitwisselen tussen collega's van diverse SHM's. Op woensdag 24 oktober 2018 namen 66 medewerkers deel aan de eerste intervisie met als thema uitvoering overheidsopdrachten. Bert Baeyens van Public Procurement Management, een ervaren docent en begeleider van overheidsopdrachten, verzorgde het theoretische gedeelte.

## Studiedag functieclassificatie

Hoewel niet verplicht, kan een functieclassificatie op maat van de SHM interessant zijn, al dan niet gekoppeld aan huisbarema's. DE ARK en Woonhaven Antwerpen werkten al zo'n classificatie op maat van de organisatie uit. Op de studiedag functieclassificatie op maandag 19 november werden die praktijkvoorbeelden aan de 31 aanwezigen toegelicht na een theoretische inleiding door Annelies Van Boxel van Acerta Consult.

## Studiedag Ecodesign

Op donderdag 29 november 2018 organiseerde het Technisch Forum van VVH een studiedag over de Ecodesign Richtlijn 2009/125/EEG. Sprekers van ECOTHERMIA Heating Technologies, Studieburo Herelixka & Mampaey, Vaillant België en het WTCB konden de 40 aanwezigen boeien met een uiteenzetting over de gevolgen van deze richtlijn voor open verwarmingsketels en gemeenschappelijke rookgasafvoeren in appartementsgebouwen. 

**TEKST:** KATRIEN VAN OVERVELT, STAFMEDEWERKER ALGEMEEN BELEID VVH

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





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'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 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** 