

FUNDAMENTEN

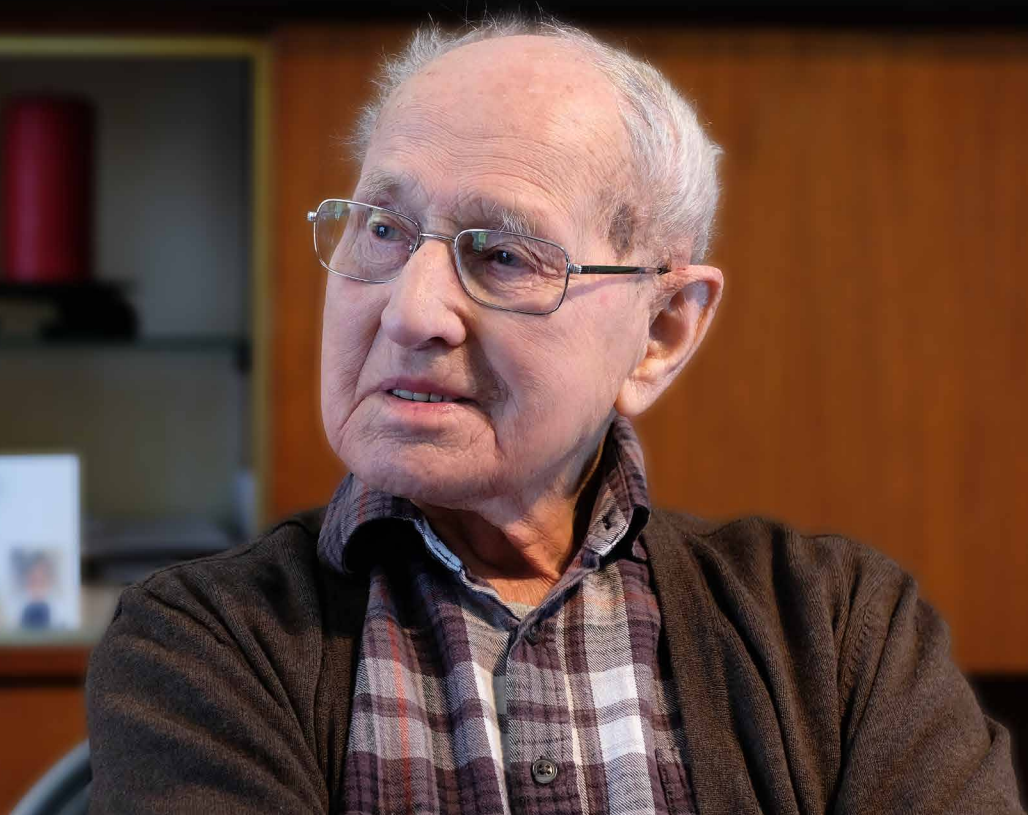
DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 31 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2019

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



SOCIAAL WONEN BESTAAT 100 JAAR

EEUWELINGEN Urbain is 107 jaar en woont nog zelfstandig in een sociale woning. 'Zolang hij zelfstandig woont, is hij gelukkig. Maar het moet wel haalbaar blijven.' zijn zoon





Fons Kockx, voorzitter VVH.

INTRO

Staan we samen aan de wieg voor sociaal wonen 2.0?

Onze sector bestaat 100 jaar, dat weet u in tussentijd. En we zijn na 100 jaar nog altijd kras. Meer nog, we zijn meer dan ooit klaar om mee aan de wieg te staan van sociaal wonen 2.0. Voor nog eens minstens honderd jaar... De brede woonmaatschappij kan de incarnatie worden van die volgehouden jeugdigheid. Die veerkracht en flexibiliteit uitstraalt.

Recent werd een studie openbaar gemaakt door het Steunpunt Wonen over de sociale woonmodellen die onze sector en de sociale verhuurkantoren (SVK's) aanbieden. We scoren beter op betaalbaarheid en kwaliteit, de uitgangspunten van het Vlaams woonbeleid. Ook in collectieve begeleiding, kostprijs... zijn SHM's sterk. SVK's komen dan weer beter uit de vergelijking op basis van individuele begeleiding – waarvoor er subsidies zijn – en toewijzingen aan de meest kwetsbaren. Dat laatste is een gevolg van de toewijzingsregels, die niet afhankelijk zijn van het model maar van regelgeving.

Maar laat ons niet in de val trappen om SHM's en SVK's tegenover mekaar te zetten. SVK's

kunnen een aantal klemtonen leggen die een goede aanvulling blijken voor onze sector. De hogere kost e.a. zijn wat dat betreft te verantwoorden. Maar vooral, door deze vergelijking zouden we kunnen vergeten dat meer dan vijf maal het totale budget van SHM's en SVK's ieder jaar naar de woonbonus gaat, zonder aantoonbaar, laat staan herverdelend effect. Daar zit de echte opportuniteit om een duurzaam woonmodel uit te bouwen.

Wat ons betreft kan dat vorm gegeven worden door woonmaatschappijen. Eerder dan te 'kiezen' tussen SHM's en SVK's moet je voorstellen wat dergelijke woonmaatschappijen zouden kunnen verwezenlijken met zelfs maar een deel van de woonbonus...

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, Tom Vandromme en Birgit Coninx

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1-3, 5, 8, 10-17, 30, 33, 34, 36), familie Heyndrickx (p.6 boven, 7), Guy Stroobandt (p.6 onder), VMSW (p.9), Zuid-West-Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (p.23)

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

Redactie: fundamenten@vvh.be

Verantwoordelijke uitgever:

Björn Mallants, directeur VVH

"Niets uit deze uitgave mag worden gereproduceerd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, elektronische drager of welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever."



4 EEUWELINGEN

Dit jaar bestaat sociaal wonen honderd jaar. In deze nieuwe rubriek «Eeuwelingen» blikken 100-jarigen vanuit hun sociale woning terug op hun leven en op honderd jaar (sociaal) wonen. Urban is 107 en woont nog zelfstandig in zijn sociale woning.

20 ACTUEEL

Dat Europa spelregels oplegt, is voor onze sector belangrijk, zowel voor investeringen in sociaal wonen als het kader waarbinnen de overheid een sociaal woonmodel mag ondersteunen.



IN DIT NUMMER



12 DOSSIER De sociale huisvestingsmaatschappij als motor van sociale projectontwikkeling

SHM's kunnen hun expertise (ontwikkeling van bouwprojecten en vastgoedbeheer) ook inzetten in gemengde projecten voor méér dan louter sociaal wonen: herontwikkeling van scholen, oude fabrieken, jeugdlokalen, rusthuizen... In combinatie met sociale woningen zijn dit interessante pistes waar SHM's een belangrijke rol kunnen spelen.

24 VIJF VRAGEN OVER

de verplichting van een genderdiverse raad van bestuur



28 RECHTSPRAAK

Sociale verhuring en het Vlaams Woninghuur-decreet

En verder ...

- 19 MAO – Symbooldossiers: veel blablabla, weinig boemboemboem
- 23 VLEM – In memoriam Marc Olivier
- 26 WERKGEVER – De sociale inspectie op bezoek
- 30 VRAGEN AAN – Tom Vandromme over zijn doctoraat *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*
- 34 VVH – Nieuwe interne structuur ledenvereniging en nieuwe medewerker bij VVH: Birgit Coninx

EEUWELINGEN BLIKKEN TERUG

Honderd jaar sociaal wonen

In 2019 bestaat sociaal wonen 100 jaar. De opdracht en de missie van sociale huisvesting is sinds haar 100-jarig bestaan nagenoeg ongewijzigd gebleven. De omstandigheden waarbinnen de sociale huisvesting opereert, zijn uiteraard wél geëvolueerd. De woonproblematiek van 100 jaar geleden is niet dezelfde als de huidige.

Om de historische context concreet te maken en een menselijk gelaat te geven, gingen we praten met 100-jarigen.



1949

WOONOMSTANDIGHEDEN – HIGHLIGHTS UIT HONDERD JAAR SOCIALE HUISVESTING

1919

Al dateert de eerste aanzet tot volkshuisvesting met structurele staatsinitiatieven van eind 19^{de} eeuw, in 1919 wordt de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW, nu de VMSW) opgericht en worden er massaal sociale woningen gebouwd. Overal ontstaan lokale vennootschappen, die erkend worden door de Nationale Maatschappij.

WOI en interbellum (periode tussen en tijdens WOI en WOII)

Tijdens en na WOI heerst overal in België grote woningnood (zie ook kaderstukje p.9). Maar de Eerste Wereldoorlog zorgt wel voor een gigantisch dynamisme: eerst vooral

tuinwijken, later ook hoogbouw. Tijdens de oorlogsjaren zijn er geen bouwactiviteiten. De focus ligt dan op verhuur en onderhoud van de woningen. Vele sociale huisvestingsmaatschappijen hebben in die moeilijke jaren een huurvermindering toegestaan aan de gezinnen waarvan de kostwinner onder de wapens was geroepen.

na WOII

In stedelijke context is het hoogbouw troef. Buiten de stad ontstaan grote sociale woonwijken met vaak verregaande sociologische concepten.

Jaren 60

Het comfort in de woningen neemt toe.

1976-1980

Gemiddeld worden er jaarlijks 13.600 sociale woningen gebouwd. (hoogste aantal uit de geschiedenis)

Jaren 80

Crisis in de bouwsector met langere wachtlijsten als gevolg.

2009

Grond- en pandenbeleid: 50.000 extra sociale huurwoningen tegen 2025. Streefdoel van 9% sociale woningen in alle Vlaamse gemeenten.

Bronnen: VMSW – Boek 75 jaar Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (1922-1997)
Boek Leidraad voor de bestuurders van een sociale huisvestingsmaatschappij, Björn Mallants

URBAIN GENIET VAN DE DINGEN DIE HIJ NOG KAN

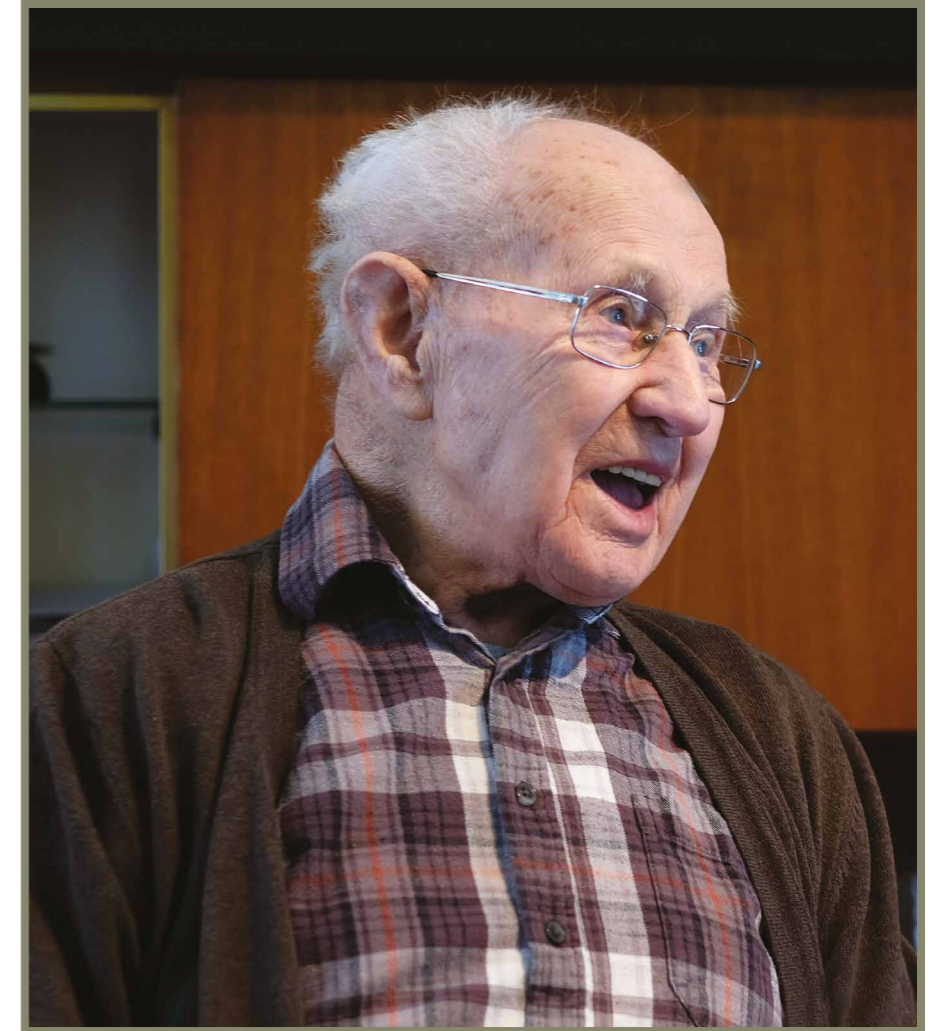
107 jaar en nog zelfstandig in zijn sociale woning

DOOR DE OGEN VAN EEN 100-JARIGE

In deze nieuwe rubriek «Eeuwelingen» blikken 100-jarigen vanuit hun sociale woning terug op hun leven en honderd jaar (sociaal) wonen. In deze verhalen over (sociaal) wonen focussen we op de mensen, niet op de stenen. Oprechte verhalen van mensen die delen van hun leven in een sociale woning gewoond hebben en er nu nog wonen. Urbain komt als eerste aan de beurt. Hij is met zijn 107 jaar de oudste man in België die nog zelfstandig – en in een sociale woning – woont. Pas op zijn 94^{ste} verhuisde hij naar een sociale woning.

TEKST: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER
COMMUNICATIE VVH

FOTO'S: ELS MATTHYSEN (P.5, 8,10,11),
FAMILIE HEYNDRIKX (P.6 BOVEN,7), GUY STROOBANDT
(P.6 ONDER) EN VMSW (P.9)



Urbain (107) woont in Bellem, een deelgemeente van Aalter in Oost-Vlaanderen. Het is uitzonderlijk warm en zonnig, een gevoel van «lente» als ik in februari het paadje naar zijn sociale woning oploop. Ik vind het jammer voor Urbain dat hij dat niet meer kan ervaren: die warme zonnestralen, de vogeltjes die fluiten... Omdat Urbain bijna niets meer hoort en ook sinds kort niet meer buiten komt, zullen zijn zoon Johan en zijn schoondochter Rita spreken in zijn naam. Maar de sfeer is allesbehalve triest in huis.

Na een hartelijke begroeting van Johan en Rita maak ik kennis met Urbain. Hij heeft een lief gezicht. Zijn ogen staan nog heel helder. Al is hij zo goed als doof, Urbain staat erop om bij ons aan tafel te komen zitten, en gelijk heeft hij. Omdat hij niet lang kan zitten en snel moe is, nemen we eerst de foto's. Voor het interview zit ik met zijn zoon en schoondochter aan tafel. Urbain valt geregeld in zijn zetel in slaap. Vragen stellen aan Urbain vergt wat volharding. Enkel door in zijn oor te roepen, in korte zinnen of met losse woorden te spreken, kan hij je verstaan. Maar het lukt. We gaan met hem terug naar 1911.

Twee wereldoorlogen meegemaakt

2 oktober 1911. Op de boerderij ten huize Heyndrickx wordt Urbain als tweede kind geboren. Na hem zullen er nog vier kinderen volgen. Urbain is tot zijn 94^{ste} op de boerderij van zijn ouders blijven wonen. Hij is drie jaar oud wanneer Wereldoorlog I uitbreekt. Op het einde van de oorlog is hij zeven. Twee de-



1936 - Urbain (achter tafeltje) met zijn ouders, zussen en broers. v.l.n.r.: Zus Estella, vader Edmond, broer Omer, zus Elisabeth, Urbain, zus Marie, moeder Emma en zus Marcella.



2017 - Urbain (106) met zijn zoon Johan (en schoondochter), zijn kleindochter Chantal (en haar man) en zijn achterkleinzoon Melijn.

'Zolang mogelijk zelfstandig wonen, de truc om oud te worden?'

cennia later zal hij ook Wereldoorlog II meemaken. Op het einde van die oorlog is hij 34. In 1948 leert hij op de kermis van Aalter zijn toekomstige vrouw kennen, Maria. Urbain: 'Het was een heel mooie vrouw.' Na die herinnering begint hij te vertellen over hoe ze gestorven is. Maria stierf op haar 78^{ste} aan Parkinson. Urbain is op dat moment 83 jaar. Samen met zijn zus heeft hij zijn vrouw tot haar dood thuis op de boerderij verzorgd. Ook na haar dood blijft Urbain samen met zijn zus op de boerderij wonen.

Eén zoon – één kleindochter – één achterkleinzoon

Urbain en Maria kregen één zoon, Johan, die ook opgroeide op de boerderij. Johan trouwde met Rita en zij kregen samen één dochter Chantal. Ook Johans dochter kreeg één kind, Melijn. Urbain begroet zijn achterkleinzoon altijd met een «vuistje». Dat leerde hij van Brenda, de verpleegster van het Wit-Gele Kruis. 'Dit ben ik', zegt Urbain. Hij wijst naar een oude foto.

Van de boerderij naar een sociale woning

Nadat zijn zus naar een rusthuis verhuisde, bleef Urbain alleen achter op de boerderij. De woning was intussen in verval geraakt en miste het nodige comfort. Gelukkig kwam er in Bellem snel een woning vrij van het OCMW van Aalter. 'Mijn vader kon er onmiddellijk in-trekken. In de winter van 2005, rond Kerstdag, verhuisde hij naar zijn huidige sociale woning.' Johan voegt nog toe: 'Pas toen de woningen in oktober 2008 verkocht werden aan de sociale huisvestingsmaatschappij Volks-haard, hebben wij sociale huisvesting leren kennen.' Urbain heeft een klein pensioen van 1184 euro. Daarnaast krijgt hij ook nog 130 euro van de Vlaamse zorgverzekering. Via ▶



1963 - Urbain met paard en kar.



2012 - Middelste deur: de sociale woning van Urbain in Bellem.



'Urbain is momenteel de oudste Belg die nog thuis woont'

de sociale dienst van de mutualiteit krijgt hij vanaf dit jaar een *attest van erkenning van een handicap* en de daarbij horende gehandicaptenkaart voor de auto. Waarop mijn vader doodleuk zei toen hij dat hoorde: "ik ga mij een auto kopen." (Johan lacht). Urbain heeft met de auto gereden tot hij 99 jaar oud was.

13 jaar in een sociale woning

Urbains mooiste levensherinneringen dateren uit de periode op de boerderij. Er was veel solidariteit tussen de boeren. Ze oogstten samen en deelden elkaars machines. Toch woont Urbain graag in zijn sociale woning. 'In het begin was het inderdaad een beetje moeilijk. Je moet het gewoon worden hè', aldus Urbain. Rita: 'In het begin toen hij hier woonde zei hij altijd: "ik kom hier wel buiten, maar ik ben hier niet buiten." Wat wil je als je altijd op een boerderij gewoond hebt.' Dat alles gelijkvloers is, vindt de familie heel praktisch. Ook de inloopdouche komt goed van pas. 'Hij had een fijn contact met zijn buurvrouw Marietje die in de aanpalende woning rechts van hem woonde', vertelt Johan. 'Marietje is intussen gestorven.'

'Enkel toen *Volkshaard* hierachter een nieuwe sociale blok zette... daar heeft hij zich erg nerveus over gemaakt. Hij was zijn zicht op de straat kwijt... Maar dat is overgewaaid. Nu kijkt hij trouwens nog amper naar buiten.'

107 jaar en nog zelfstandig in een sociale woning

Op je 107^{ste} nog zelfstandig wonen, dat is wel heel apart. Ik vraag Johan hoe ze dat klaarspelen. ' 's Morgens en 's avonds komt het Wit-Gele Kruis langs, meestal Brigitte en Brenda. Ze wassen hem en helpen hem aan- en uitkleden. Dagelijks komt ook iemand van Familiezorg om zijn eten klaar te maken en te poetsen. Bernadette doet dit al meer dan 26 jaar, van toen mijn vader nog op de boerderij woonde. De boodschappen en de was, dat doen wij. Maar de grootste hulp, en dat is ook de reden dat hij

hier nog zelfstandig kan wonen, is zijn buurvrouw Caroline die links van hem woont.'

Wat maakt zijn buurvrouw speciaal?

Caroline, een weduwe van 82 jaar, komt zo'n vier à zes keer per dag even kijken. Zonder haar zou het zelfstandig wonen heel moeilijk zijn. 'We zijn haar daar heel dankbaar voor. Caroline is ook blij dat ze dat kan doen, het houdt haar bezig. 's Morgens zet ze koffie voor Urbain en maakt ze zijn boterhammetjes klaar. In de voor- en namiddag gaat ze nogmaals langs en 's avonds helpt ze hem in bed leggen. Urbain weigert om een personenalarm te dragen. "Dat is voor oude mensen", zegt hij.' Op zondag maakt Caroline

heel dikwijls een koud schoteltje voor hem. Op zaterdag zijn het mosselen met frietjes.

De ultieme droom

'De ultieme droom van mijn vader is om in zijn eigen woning te kunnen sterven. Naar een rusthuis verhuizen ziet hij absoluut niet zitten. Enkele jaren geleden, toen hij onze tante Madeleine ging opzoeken in het rusthuis en hij daar alle oudjes in hun zetel zag slapen, allemaal in een rijtje naast elkaar, zei hij geëmotioneerd: "Ik zou nog liever dood zijn dan hier te moeten zitten." 'Zolang hij zelfstandig woont, is hij gelukkig. Maar het moet wel haalbaar blijven.' Urbain ziet er inderdaad gelukkig uit. ▶

NOODWONINGEN NA DE EERSTE WERELDOORLOG

De verwoestingen van de eerste wereldoorlog waren het grootst in de West-Vlaamse frontstreek, maar overal in het land heerste grote woningnood tijdens en na de oorlog. In 1916 werd het Koning Albertsfonds opgericht om noodwoningen te realiseren. Maar de houten barakken konden niet aan de vraag voldoen. De Bouwdienst van de dienst der verwoeste gewesten voor wederopbouw realiseerde o.a. verschillende tuinvijken. De Bouwdienst verspreidde ook via gemeentemagazijnen standaard bouwonderdelen (venster- en deurtypes) en bouwmaterialen (hout, bakstenen, dakpannen) in ruil voor bonnen. Daarmee konden getroffen burgers een voorlopige woning optrekken. Het grootste deel van de eigenlijke opbouw werd gerealiseerd tussen 1919 en 1930.

Bron: VMSW



Sociale woning in het dorp waar hij opgroeide

Dat hij op zijn 94^{ste} een sociale woning heeft gekregen in zijn geboortedorp is een enorme troef. Daardoor komen naast zijn familie en de hulpverleners ook de burens en mensen uit het dorp gemakkelijker langs. In de namiddag staat steevast de televisie aan, dat geeft wat «beweging», ook als er niemand op bezoek is. Urbain leest nog dagelijks in zijn krant, volgt de koers en *De Zevende Dag*. Hij is altijd in politiek geïnteresseerd geweest en dankzij "888" (red: teletekst) kan hij de onderschriften lezen. Al gaat alles met stukjes en beetjes en slaapt hij ook veel. 'Bernadette van Familiezorg die Urbain en zijn familie goed kent zegt altijd: "Niets is een probleem voor hem. Hij is heel gewillig."' Rita voegt toe: 'Behalve toen er ooit eens een vervangster kwam bij wie het iets te snel vooruit moest gaan... Toen heeft hij wel van zich laten horen.' (lacht).

Urbain in de kijker

Sinds Urbain 100 werd, komt hij jaarlijks in de krant. Ook het gemeentebestuur van Aalter is sindsdien jaarlijks te gast ten huize Heyndrickx. Al is Urbain daarna bekaf en slaapt hij de dagen daarna aan een stuk door, op de dag zelf geniet hij enorm van de belangstelling. Zo was hij ook heel fier en blij met de felicitatiebrief van het koningshuis: "Vanwege Hunne Majesteit de Koning en de Koningin" De foto van het koningspaar, toen nog Albert en Paola, staat nog steeds te pronken op de kast. Johan voegt nog een leuke anekdote toe. 'Toen mijn vader 105 werd, heeft hij in een interview gezegd dat hij dagelijks zijn *Martinetje* dronk. De dag nadat dat in de krant gestaan had, kregen we een pakketje: twee grote flessen Martini, mooi ingepakt met de boodschap "Hartelijk dank om ons product in de kijker te zetten".'



Urbain met geschenk van voormalig Belgische koningspaar Albert en Paola.

De laatste halte

De familie Heyndrickx is duidelijk een sterk ras. Want ook Urbains zussen werden 100 of in de negentig. Zit (bijna) honderd worden in de genen? Ik vraag aan Urbain of hij weet waarom hij zo oud is kunnen worden. 'Ik at «patatten», melk en veel brood... maar ik heb ook veel gesnoept (lacht). Ik heb een mooi leven gehad, nu en vroeger. Ik heb altijd hard gewerkt, maar ben nooit ziek geweest.' Rita voegt eraan toe: 'Hij rolt nog zelf zijn sigaretjes, zo'n twee per dag. Belangrijk is, denk ik, dat hij nooit grote tegenslagen gehad heeft. Maar als je 107 bent, weet je dat je niet veel meer te verwachten hebt. Soms zegt hij ook weleens dat het genoeg geweest is en dan vraagt hij zich af wat hij hier nog zit te doen. Een tijdje geleden zei hij trouwens tegen onze dochter om goed voor haar zontje te zorgen en dat ze hem goed moest opvoeden.'



Urbain met zoon en schoondochter.

'Urbain hield van het leven en het leven hield van hem. Hij werd 107'

Net voordat Fundamenten in druk zou gaan, liet zijn zoon Johan weten dat Urbain op 6 maart 2019 overleden is in het ziekenhuis AZ ALMA in Eeklo waar hij in alle rust is heengegaan.



Sinds Urbain 100 werd, komt hij jaarlijks in de krant.

LOKALE SOCIALE PROJECTONTWIKKELING

De sociale huisvestingsmaatschappij als motor van sociale projectontwikkeling



Residentie Gildenhuis in Beveren: een mix van wonen, werken, parkeren, recreatie en bedrijvigheid.

Lokale besturen kennen vaak nog te weinig de instrumenten van de SHM's. De nieuwe bestuursploegen zijn sinds kort aan de slag. In de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen was «wonen», en meer specifiek de betaalbaarheid ervan, een belangrijk thema. VVH deed tal van voorstellen om dat aan te pakken en pleitte ook voor meer en betere sociale woningen. We willen gemeenten de hand reiken. Want naast onze kerntaak kan de SHM ook op vele andere vlakken een belangrijke rol spelen in de aanpak van het lokale woonbeleid. Die rol van de SHM als motor van sociale projectontwikkeling is vaak nog onbekend. En dus onbemind...

Niet 'of-of' maar 'en-en'

Met een wachtlijst van 125.000 gezinnen en grote uitdagingen op het vlak van renovatie zit geen enkele SHM op werk te wachten. De investeringsbudgetten worden dan ook ieder jaar benut. Op tien jaar tijd is dat budget verdrievoudigd en de inspanningen van de SHM's ook. In deze periode zijn er ongeveer 20.000 sociale woningen bijgekomen en zijn ongeveer 20.000 woningen grondig gerenoveerd. Het aantal kleinere renovaties is nog vele malen groter. En er ligt nog veel werk op de plank... Dat wil niet zeggen dat naast de investeringen met gesubsidieerde leningen – de 'klassieke sociale huisvesting' – er geen andere, aanvullende projecten op poten kunnen ge-

TEKST: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

zet worden. Denk bijvoorbeeld aan doorgedreven investeringen in duurzaamheid. Het is noodzakelijk dat de gesubsidieerde leningen zo efficiënt mogelijk worden ingezet. Met het beschikbare investeringsvolume zouden zoveel mogelijk sociale woningen op een gelijk niveau gebracht moeten worden. Uiteraard heeft het geen zin om een beperkt aantal woningen energieneutraal te renoveren als daardoor vele andere woningen dubbel glas of dakisolatie moeten ontberen. Vandaar dat we een opportuniteit zien in aanvullende – niet-gesubsidieerde – investeringen in verregaande duurzame renovatie. Het split-incentive model dat vorig jaar in het Vlaamse Parlement werd goedgekeurd, maakt dit mogelijk. Deze aanpak is aanvullend ▶



De renovatie wordt gefinancierd met de aantoonbare besparing op de energiefactuur van de huurder. Zonnepanelen zijn de eerste toepassingen waarmee SHM's aan de slag gaan volgens dit principe.

op de bestaande renovaties. En het model tilt renovaties op een hoger niveau, zonder gesubsidieerde leningen. Concreet: de renovatie wordt gefinancierd met de aantoonbare besparing op de energiefactuur van de huurder.

Zonnepanelen zijn de eerste toepassingen waarmee SHM's aan de slag gaan volgens dit principe. De Europese Commissie heeft via de Europese Investeringsbank hiervoor middelen vrijgemaakt binnen het ELENA-programma. VVH krijgt de volgende drie jaar financiële ondersteuning om investeringen in zonnepanelen mogelijk te maken. In dit project zal ook onderzocht worden welke andere aanvullende investeringen mogelijk zijn. In duurzaamheid (vb. warmtepompen, warmtekrachtkoppelingen, windturbines), maar ook op het vlak van bescheiden woningen. En het programma is niet enkel beperkt tot het sociaal patrimonium...

Bescheiden woningen als doorstroomwoningen

Nog een belangrijke mogelijkheid om aanvullend te werken zijn bescheiden woningen, ook een instrument binnen het Vlaamse sociaal woonbeleid. Hoewel het principe al lang bestaat, kende het systeem weinig succes. Waarschijnlijk was de onduidelijkheid van het model hiervoor de reden. Maar sinds de wijziging van het besluit in 2018 lijkt dit opgelost.

Bescheiden woningen zijn geen alternatief voor de gesubsidieerde sociale huurwoning. Het is niet de bedoeling om voor dezelfde woonbehoeftige doelgroep een aanbod te creëren met een hogere huurprijs - wat uiteraard de consequentie is van een marktconforme financiering. Wel zien we hier ook een aanvullende mogelijkheid tot niet-gesubsidieerde investeringen. De wijziging aan het besluit uit 2018 trekt heel duidelijk die aanvullende kaart. De bescheiden woningen moeten ingezet worden als doorstroomwo-

ningen, dus voor huurders met een tijdelijke woonbehoefte. We denken dan aan starters, pas gepensioneerden, huurders die net een echtscheiding achter de rug hebben of die hun werk zijn kwijt gespeeld. Door de tijdelijke woonbehoefte op te lossen hebben huurders de nodige ruimte om hun leven (terug) op de rails te krijgen.

Door het schaalvoordeel van de SHM, het verlaagde BTW-tarief, nauwelijks winstnastreving en infrastructuursubsidie bij gemengde projecten kunnen deze woningen aan een scherpe prijs worden aangeboden. De verhouding prijs/kwaliteit zal hierdoor veel beter zijn dan op de private huurmarkt. Daarnaast zijn er voorwaarden aan het bescheiden woonaanbod gekoppeld die de be-

'We zien een opportuniteit in aanvullende - niet gesubsidieerde - investeringen in o.a. duurzame renovatie en bescheiden woningen'

hoefte van de doelgroep garanderen. Ook is er een transparant toewijzingssysteem dat gelijke toegang garandeert. Dat laatste is niet altijd even vanzelfsprekend op de private huurmarkt. Lokale besturen kunnen een eigen toewijzingsreglement uitwerken voor deze bescheiden woningen.

Talrijke andere sociale woonmodellen

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft binnen het sociaal woonmodel nog andere opties. Sociale koopwoningen binnen een gemengd project met sociale huur, blijven een belangrijk speerpunt van het Vlaamse beleid. De sociale lening die hieraan gekoppeld wordt, zorgt dat deze haalbaar blijven, ook en vooral voor wie niet kan kopen op de private markt. Ook weer door de schaalgrootte en de lagere BTW kennen de sociale koopwoningen een zeer interessante prijs/kwaliteitsverhou-

ding. In gemengde projecten blijft subsidie voor de infrastructuur mogelijk.

Daarnaast kunnen SHM's sociale assistentiewoningen ontwikkelen. Deze zijn te vergelijken met de assistentiewoningen van de private markt, maar met de garantie van een sociale huurprijs en gelijke toegang. Daarnaast ontwikkelen SHM's samen met welzijnspartners - afhankelijk van de lokale nood en opportuniteiten - nog vele andere projecten.

Ook bieden SHM's sociale woningen aan via Community Land Trust, in samenhuizen-formules en in erfpacht. En als kers op de taart ontwikkelen SHM's projecten die het louter sociaal wonen overstijgen, in samenwerking met andere publieke en private actoren. ▶



Project De Merellaan in Ieper: Sociaal wonen en groepswonen met ondersteuning.

De SHM als motor van sociale projectontwikkeling

De Prijs Inspirerend Sociaal Wonen van VVH werd in 2016 uitgereikt aan 'kernversterkende inbreidingsgerichte projecten met een externe actor'. Dat thema geeft heel mooi aan hoe de SHM kan optreden als motor van sociale projectontwikkeling. De vier genomineerde projecten – en er zijn nog veel meer voorbeelden te vinden in de sector – resulteerden stuk voor stuk in een slimme verdichting van

een stads- of dorpskern, met respect voor de omgeving. De projecten realiseerden onder meer sociale woningen in combinatie met een school, in combinatie met een kinderopvang rond een gemeenschappelijke tuin, in combinatie met een welzijnsinstelling met doorgroei naar beschut wonen en in combinatie met een café, verenigingslokalen en kantoren van diverse diensten. De genomineerde projecten in detail bekijken kan op de VVH website in Fundamenten 2016-1. [f](#)

'SHM's kunnen hun expertise ook inzetten in gemengde projecten'

SAMENGEVAT

De mogelijkheden die SHM's hebben binnen hun sociaal wooninstrumentarium zijn uitgebreid. Het is belangrijk dat lokale besturen hiervan op de hoogte zijn en dat ze SHM's betrekken bij de diverse initiatieven waar betaalbaar wonen wordt overwogen. In veel gevallen zal de SHM in de voorstellen die in de nieuwe bestuursakkoorden zijn opgenomen een aanvullende rol kunnen spelen.

SHM's hebben als kerntaak: het ontwikkelen van bouwprojecten en het beheren van vastgoed. Zij kunnen die expertise ook inzetten in gemengde projecten voor méér dan louter sociaal wonen. We vermelden in dit dossier enkele projecten die dit illustreren: de herontwikkeling van een school, een oude fabriek, een jeugdlokaal, een rusthuis... In combinatie met sociale woningen zijn dit interessante pistes waar SHM's een belangrijke rol kunnen spelen. Ook dat is belangrijk voor lokale besturen om in het achterhoofd te houden.

Het is toch logisch dat de lokale besturen als voornaamste aandeelhouder van de SHM's ook (eerst) aan de lokale SHM – hun lokale sociale projectontwikkelaar – denken als ontwikkelingen worden gepland.



Residentie Gildenhuis in Beveren: een mix van wonen, werken, parkeren, recreatie en bedrijvigheid.

INTERCOM ZONDER KABELGEDOE?

Da's simpel! Dankzij 1 simkaart meer dan 100 appartementen verbonden en beheerd. Geïnstalleerd in 4 uur, zonder kabels.

Geniet nu van alle voordelen van een Intratone intercomsysteem:

- geen geboor of kabels
- in 4 uur operationeel
- onbeperkt beheer vanop afstand, in realtime
- veilig en comfortabel in gebruik



Intratone. Het intercomsysteem waar iedereen bij wint.

Een demo voor uw appartementen?

Maak een afspraak met Dieter Denooze via 0493 99 58 33 of ddenooze@intratone.be.



Meer dan
2 miljoen
referenties
in Europa

intercomzondergedoe.be

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

MAO – Symbooldossiers: veel blablaba, weinig boemboem

Eerder gaven we al uiting aan onze frustratie over de hysterische jacht op elke morzel grond die sociale huurders zouden bezitten en die nu hun recht op sociaal wonen compromitteert. De praktijk is immers complex: er zijn beschamend weinig gevallen van 'vastgoedfraude' opgedoken, terwijl er tientallen gevallen bekend zijn van mensen die door het erven van één vierentwintigste van een spie gedeeltelijke bouwgrond plots hun woonrecht dreigen te verliezen. Met stress, familiestrubbelingen, gedoe met advocaten, rechtbanken en notarissen tot gevolg. En ter meerdere eer en glorie van wie of wat? Joost mag het weten.

Wat Joost alvast niet weet, is hoe we die gegevens moeten opvragen over onze huurders uit het buitenland, aangezien er op veel plaatsen geen kadaster is, of geen verdrag dat de gegevensuitwisseling mogelijk maakt. Joost mag inmiddels ook geen detectives meer het buitenland insturen aangezien dat illegaal is (en onbetaalbaar...). Ook voor de politiek staan er wetten in de weg en praktische bezwaren – goddank.

De hele maatregel jaagt dus minvermogene Jansens'en en Peeters'en de kast op, terwijl geweten is dat Almoritshe en Butshayo buiten schot blijven. Treft

men dergelijke maatregelen om de verdraagzaamheid in onze buurten te versterken? Wij dachten van niet.

Blijkbaar moet de rede wijken voor de dada's van wie het voor het zeggen heeft.

Een nog recentere dada is de eis tot grotere solidariteit van de sociale huurders onderling. Enigszins verbaasd dacht u initieel dat die solidariteit al bestond: wie meer verdient, betaalt nu al meer voor zijn woning. Dat is al sinds mensenheugenis zo.

Klaarblijkelijk heeft er iemand op het Martelarenplein gedurende hopelijk vele slapeloze nachten het idee opgevat dat die solidariteit niet volstaat en dat ze moet toenemen.

Er wordt een getrapt systeem ingevoerd, waardoor men in Brussel kan zeggen: wij hebben ervoor gezorgd dat de sterkste schoulers een groter stuk van de last zullen dragen dan ervoor. Terwijl ze ervoor uiteraard al een verhoudingsgewijze hogere huur betaalden.

Ondertussen is gebleken dat de opbrengst van de maatregel zelfs niet eens de ontwikkelingskost van de nieuwe software dekt. De berekeningswijze van

de huur wordt alleen maar complexer, terwijl er niks ten gronde wijzigt aan de gebrekkige financiering van de sector.

Maar: wie er in een slapeloze nacht van droomde de 'rijkere' arme nog meer te laten betalen dan de 'armere' arme, die kan zich op de borst kloppen.

Zou deze droom in dezelfde nacht ontstaan zijn als die waarin het stelsel vorm heeft gekregen waarmee de private vastgoedsector zich ongenueerd kan verrijken op kap van de SVK's en de belastingbetaler? Of zou dat toch eerder een nachtmerrie geweest zijn?

Ik voorzie nog slapeloze nachten, voor zover althans op het Martelarenplein de gewetens de kans krijgen hun ding te doen... **E**





ZO DICHTBIJ EN TOCH ZO VER Europa en haar impact op sociaal wonen

Op 26 mei zijn het Vlaamse Parlementsverkiezingen. Daarvoor werkte VVH intens aan haar Memorandum 'ruimte om te groeien'. De speerpunten voor onze sector: vereenvoudiging, flexibiliteit, een duurzaam financieringsmodel, een globale visie op 'wonen-welzijn-zorg' en de verdere evolutie naar brede woonmaatschappijen als motor van sociale ontwikkeling. Ook voor het Federale Parlement zijn er op 26 mei verkiezingen. Hoewel (sociaal) wonen al lang een regionale bevoegdheid is, hebben we de laatste jaren ook aan dossiers gewerkt die federaal geregeld zijn. Ook daar hebben we een pakketje aan speerpunten klaar rond BTW, RSZ, FSMA en de vrijwilligersvergoeding.

Door de koppeling van de Vlaamse en Federale verkiezingen dreigen de Europese verkiezingen ondergesneeuwd te geraken. Een beetje zoals de provincieraadsverkiezingen op 14 oktober. Dat doet afbreuk aan het belang van het Europese niveau, dat ook op sociaal wonen een enorme impact heeft. In dit artikel willen we de Europese verkiezingen en het belang voor onze sector onder de aandacht brengen.

Housing Europe, Europese koepelorganisatie

Zoals VVH de belangen van onze sector vertegenwoordigt in Vlaanderen, zo vertegenwoordigt Housing Europe deze in Europa. Sinds een aantal jaren is VVH actief binnen Housing Europe. De directeur van VVH is ondervoorzitter van de werkgroep 'financiering en interne markt'. Björn Mallants is ook lid van de raad van bestuur van Housing Europe. Het ASTER-project van VVH, dat we in de vorige Fundamenten voorstelden, is onder meer ontstaan door de informatie die we binnen Housing Europe hebben ontvangen over Europese financieringsmogelijkheden. Ook via EFRO is al een aanzienlijke financiële injectie vanuit Europa naar vele projecten in onze sector gevloeid. Bovendien werden met Europese middelen diverse innovatieve projecten gerealiseerd.

Financieringsopportuniteiten

De mogelijkheden van het Junckerplan (EFSI financiering) hebben we niet ten volle kunnen onderzoeken, maar de opvolger daarvan (InvestEU) zullen we zeker in het oog houden om eventuele financieringsopportuniteiten voor onze sector aan te boren. In dat kader werken we ook mee aan het in kaart brengen van de sociale impact van onze sector, om te komen tot een Europees label. Onze coördinator van het ASTER-project heeft dit mee voorbereid als medewerker van Housing Europe en volgt dit ook verder op vanuit VVH. Dit sociaal label zou een belangrijk element kunnen zijn voor additionele investeringen in vb. duurzaamheid en bescheiden woningen via reguliere financiering. We denken dan bijvoorbeeld aan de Europese Investeringsbank.

Wonen, geen kerncompetentie

De impact van de Europese Unie gaat natuurlijk veel verder dan louter de financieringsmogelijkheden. Een van de redenen waarom dit op vlak van wonen vaak minder duidelijk blijkt, is dat wonen geen 'kerncompetentie' is. Wonen wordt ingevuld door de lidstaten – of regionaal zoals in Vlaanderen. Daardoor wordt (sociaal) wonen vanuit Europa heel vaak via een 'omweg' benaderd. Natuurlijk hebben een heel aantal Europese regelgevende kaders een impact op (sociaal) wonen, maar het wonen zelf zal via energie, duurzaamheid en armoede worden aangepakt.

Europese spelregels: investeringen, woonmodel en private spelers

Dat Europa spelregels oplegt, is voor onze sector heel belangrijk, zowel voor investeringen in sociaal wonen (denk aan de consolidatie een aantal jaren geleden in de Vlaamse schuld van de VMSW) als het kader waarbinnen de overheid een sociaal woonmodel mag ondersteunen om niet in conflict te geraken met het vrij verkeer binnen de EU. Ook voor steunmaatregelen aan private spelers legt de EU een dwingend kader op. Het is op basis daarvan dat de sociale last een aantal jaren geleden vernietigd werd. Omdat dat een steunmaatregel aan private actoren was, had deze 'staatsteun' aangemeld moeten worden. Die vernietiging van de maatregel hield geen oordeel in over het opleggen van deze voorwaarde, die een minimaal aandeel sociale woningen in ontwikkelingen oplegde. Dit is – zoals ook in vele andere landen binnen de EU – perfect mogelijk binnen de Europese regels. Het is dan ook een van de suggesties aan de volgende Vlaamse Regering in het Memorandum van VVH 'ruimte om te groeien' om dit terug mogelijk te maken.

Voor sociaal wonen houdt Europa ook rekening met de lange geschiedenis van de sector – in Vlaanderen vieren we dit jaar 100 jaar sociaal wonen (zie p.4 in dit nummer). Een flexi-

bel kader maakt maatwerk mogelijk. Zo moet volgens Commissaris Vestager op vraag van Housing Europe niet elke steunmaatregel van sociaal wonen aangemeld worden.

Uiteraard moeten de algemene principes gerespecteerd worden: geen overcompensatie, noodzakelijkheid en proportionaliteit van de maatregel. Een regelgevend kader is nodig met een omschrijving van de noodzaak van sociaal wonen. In Vlaanderen is dat duidelijk aanwezig. De zogenaamde 'Dutch case' illustreerde de noodzaak aan regels die het sociaal woonmodel aflijnen. De regels zelf zijn de bevoegdheid van de lidstaten. Concreet legde de EU Nederland op om de doelgroep voor sociaal wonen af te lijnen. Maar de keuze voor die bepalingen is door de Nederlandse overheid vormgegeven. De Vlaamse sociale woonsector is al heel sterk afgebakend.

'Dat Europa spelregels oplegt, is voor onze sector heel belangrijk, zowel voor investeringen in sociaal wonen als het kader waarbinnen de overheid een sociaal woonmodel mag ondersteunen'

Europees Hof

Hoe het Europese niveau soms ook heel direct vertaald kan worden, zien we in een prejudiciële vraag die gesteld werd aan het Europees Hof door een Belgische rechtbank. Hierdoor werd duidelijk dat de administratieve bepalingen uit de huurovereenkomsten niet kunnen beoordeeld worden binnen algemene consumentenprincipes. Dit was in grote lijnen een gelijkaardig oordeel als een eerdere lezing van het administratieve karakter van de sociale huurovereenkomst. We weten nog niet zeker wat de implicaties op termijn zijn van de uitspraak van het Europees Hof, maar het toont

wel duidelijk aan hoe Europa ook in de dagdagelijkse individuele relatie tussen sociale huurder en verhuurder een invloed heeft.

Zo dichtbij en toch zo ver

Het Europese niveau lijkt ver van ons bed. En dat is het vaak ook. Maar ook onze sector – die zorgt dat veel gezinnen en alleenstaanden een betaalbare en kwalitatieve (t)huis hebben – wordt op veel vlakken ook direct geconfronteerd met Europese beslissingen. We zullen dan ook de evoluties op het Europese niveau blijven opvolgen en waar mogelijk ons steentje bijdragen. Want voor financieringsopportunities en diverse regelgeving is de impact reëel en groot. De nabijheid van de hoofdstad van Europa maakt het alleen maar gemakkelijker om ook op dat niveau de belangen van onze leden te verdedigen. ■

Björn Mallants, directeur VVH

Housing Europe lanceerde een 'manifesto' naar aanleiding van de Europese verkiezingen van 26 mei 2019. Ook werd een campagnefilmje gerealiseerd om de speerpunten te ondersteunen. Meer weten? Bekijk het filmje op <http://www.housingeurope.eu/resource-530/our-homes-are-where-europe-s-future-starts>

In memoriam Marc Olivier



Op 15 december 2018 overleed Marc Olivier. Naast zijn politieke loopbaan als federaal en Vlaams volksvertegenwoordiger zette Marc zich ook in voor de sector van de sociale huisvesting. In 1985 volgde hij André Dequae op als voorzitter van de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Erf en Huis in Kortrijk. Dit was de start van een samenwerking van 20 jaar met zijn directeur André Sonnevile.

Op 12 februari 1988 stond hij mee aan de wieg van VLEM (Vlaamse Erkende Maatschappijen), opgericht ter verdediging van de belangen van de sector van de sociale koopwoningen.

Na de fusies met de Heulse Heerd (1997) en Leieland uit Bissegem (1999) ontstond de Zuid-West-Vlaamse Huisvestingsmaatschappij als gemengde maatschappij voor sociale huur en koop.

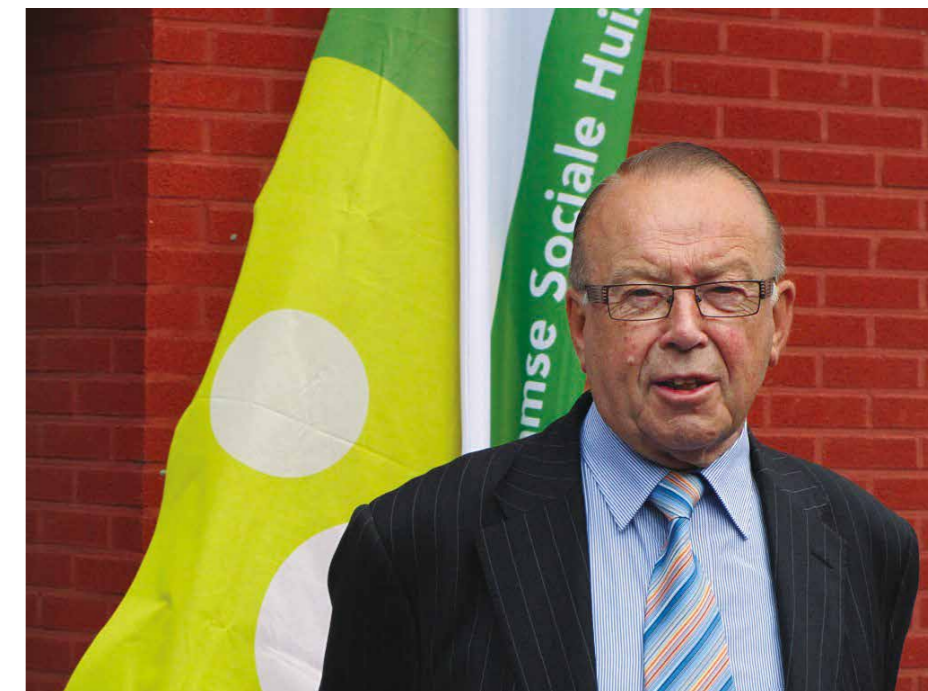
Op 7 mei 1993 werd hij op de algemene vergadering van VLEM aangesteld tot voorzitter in opvolging van wijlen Dries Claeys. Als voorzitter van de raad van bestuur gaf hij iedere bestuurder de kans om zijn/haar visie naar voor te brengen.

Hij was een voorzitter met een groot netwerk, en was niet te beroerd om vele malen naar Brussel te trekken om de belangen van de sector te gaan bepleiten. Hij stond ook altijd open voor dialoog maar kon zich ook neerleggen bij het standpunt van de meer-

derheid. Het kwam niet op een vergadering meer of minder om hetzij bij gemeentebesturen, de VMSW of de opeenvolgende kabinetten het belang van de sociale huisvesting te gaan bespreken. Als Vlaams parlementair heeft hij ook altijd de belangen van de koopsector verdedigd. In 2016 gaf hij zijn mandaat als voorzitter van VLEM door aan Daniel

Vanpoucke, voorzitter van De Mandel. Marc werd benoemd tot ere-voorzitter van VLEM. Met de fusie van de Zuid-West-Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de Goedkope Woningen, eindigde ook zijn mandaat als voorzitter en bestuurder van deze maatschappij.

Ons medeleven gaat uit naar zijn familie. ■



Marc Olivier, 30.06.1940 - 15.12.2018

Vijf vragen over de verplichting van een genderdiverse raad van bestuur

1 Wat houdt de nieuwe verplichting omtrent genderdiversiteit in?

De vennootschap stelt een raad van bestuur aan met ten minste een derde van de aangestelde leden van een andere geslacht. Uiterlijk op de algemene vergadering in het voorjaar van 2019 moet er dus een genderdiverse raad van bestuur samengesteld zijn.

2 Wie is bevoegd om de bestuurders aan te duiden?

Het is de taak van de algemene vergadering om de bestuurders aan te duiden. Een aantal aandeelhouders of groepen van aandeelhouders kunnen iemand voordragen. De bestuurders moeten dan gekozen worden uit de kandidaten die voorgedragen werden.

3 Wat zijn de gevolgen van het niet naleven van deze verplichting?

De genderdiversiteit is voor SHM's als private vennootschappen ingeschreven als erkenningsvoorwaarde. Concreet: als die voorwaarde niet wordt nageleefd (bijvoorbeeld het maximum aantal bestuurders) kan enerzijds de afdeling Toezicht optreden en anderzijds kan de Vlaamse Regering een aantal maatregelen opleggen, met als ultimatum remedium het intrekken van de erkenning. Het lijkt weinig waarschijnlijk dat deze laatste optie zal genomen worden, ook en vooral omdat het onduidelijk is hoe dit toegepast kan worden. VVH gaat er sowieso vanuit dat hier de nodige pragmatiek aan de dag zal worden gelegd (bijvoorbeeld als een vrouw of man ontslag neemt en daardoor de

diversiteit verstoord wordt, lijkt het VVH niet realistisch dat dan onmiddellijk de erkenning zal worden ingetrokken).

4 Hoe wordt dit praktisch vormgegeven?

Dat is geen evidente oefening. VVH deed samen met de VVSG al het voorstel om zowel een man als een vrouw voor te dragen. Maar sommige SHM's werken met een gecoördineerde aanpak om dit te regelen, soms zelfs samen met verschillende regionale collega's. Dit wordt dan meestal aangestuurd door een aantal bovenlokale politici. Ook de afslanking van de raad van bestuur speelt immers een rol in deze. Een aantal SHM's gaan twee algemene vergaderingen na mekaar samenroepen:

de eerste om de procedure af te spreken, de tweede om effectief te stemmen. Een andere mogelijkheid is het aanstellen van een 'formateur' (bijvoorbeeld de voorzitter van de SHM of een lokaal politiek zwaargewicht) die dan na overleg met alle gemeenten en andere aandeelhouders een 'pakket' voorbereidt waarover dan in z'n geheel gestemd wordt. Dit kan ook een werkbare aanpak zijn om de afslanking van het aantal bestuurders vorm te geven, zeker waar er meer gemeenten in het werkingsgebied actief zijn dan mandaten. Het kan dan bijvoorbeeld ook een idee zijn om een bestuurder meerdere gemeenten te laten vertegenwoordigen.

5 Zijn de gemeenten mee in dit verhaal?

De gemeenten moeten ook op vele andere vlakken rekening houden met de verplichting van genderdiversiteit. Het decreet lokaal bestuur dat in voege is sinds 1 januari 2019 voorziet dit bijvoorbeeld ook voor autonome gemeentebedrijven maar vooral – zeer vergelijkbaar met de SHM's – voor intercommunales. Hier betreft het ook individuele of gezamenlijke 'voordrachten' door gemeenten. Het is dus mogelijk interessant om met uw aandeelhouders/gemeenten af te stemmen hoe zij dit daar zullen aanpakken. Het lijkt VVH zinvol om dit op een gelijkaardige wijze te doen op regionaal niveau. De hierboven geschetste aanpak werd ook door de VVSG in het kader van het decreet lokaal beleid voorgesteld aan haar leden voor de samenstelling van intercommunales. De gemeenten zijn dus zeker op de hoogte van de complexiteit van genderdiversiteit en het verminderen van bestuursmandaten. In het kader van vooral de intercommunales zullen hier zeker al de nodige voorbereidingen getroffen zijn. Natuurlijk is een bijkomende complexiteit dat naast de lokale besturen ook private personen (of rechtspersonen) aandeelhouder zijn van de SHM's. Het spreekt voor zich dat ook met hen het gesprek zal aangegaan worden. ■

Bron: art. 40 15° Vlaamse Wooncode

Björn Mallants, directeur VVH en
Katrien Van Overvelt, stafmedewerker algemeen beleid VVH



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

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


Wienerberger

DE VREES VOOR ZWARE SANCTIES IS VAAK ONTERECHT

De sociale inspectie op bezoek

Een bezoek van de sociale inspectie brengt vaak ongerustheid met zich mee. Een groot deel van die ongerustheid is vaak onterecht.

Welke inspectiedienst is op bezoek?

Zorg dat je als werkgever weet «wie» controleert. Iedere inspectiedienst heeft eigen bevoegdheden. Bij een aangekondigde controle is dat terug te vinden op de brief die je vooraf ontvangt. Bij een onverwachte controle toont de inspecteur zijn legitimatiekaart.

Wat is de aanleiding van een controle?

Een klacht (vb. door werknemer) kan aanleiding geven tot een bezoek van de sociale inspectie. De klager blijft hierbij anoniem. De inspectiedienst kan ook voor een andere dienst optreden (vb. gerechtelijke politie). Daarnaast zijn er regelmatig ambtshalve onderzoeken (vb. routinecontrole).

Hoe verloopt een controle?

Bij een aangekondigde controle ontvangt de werkgever een brief of e-mail met de aankondiging van het bezoek, de vraag om tijdens de controle aanwezig te zijn en om bepaalde documenten klaar te leggen (vb. arbeidsreglement, loonfiches). Tijdens de controle kijkt de inspecteur de opgevraagde documenten na en wijst de werkgever op eventuele inbreuken. Op het einde van de controle of achteraf per brief wordt de werkgever gewezen op de vastgestelde inbreuken en de eventuele maatregelen die worden opgelegd.

Bepaalde controles (vb. zwartwerk) verlopen vanzelfsprekend zonder voorafgaande aankondiging. Bij zo'n controle vraagt de inspecteur eerst de identiteitspapieren van alle aanwezige werknemers en controleert dan een aantal zaken (Dimona, verblijfs- en arbeidsvergunningen, werkloosheidsdocumenten).

Een overzicht van de belangrijkste diensten met hun bevoegdheden:

Inspectiedienst	Controle op	Bijvoorbeeld
Algemene Directie Toezicht op de Sociale Wetten	naleving arbeidsrecht	• arbeidsduur en deeltijdse arbeid • Dimona (*)
Algemene Directie Toezicht op het Welzijn op het werk	naleving beleid voor welzijn op het werk	• arbeidsongevallen • arbeidsveiligheid • beleid psychosociale aspecten
RSZ-inspectie	naleving sociale zekerheidsregelgeving	• RSZ-bijdragen op loon en voordelen • polis groepsverzekeringen

(*) Dimona (Déclaration Immédiate/Onmiddellijke Aangifte) is het elektronische bericht waarmee de werkgever elke indiensttreding en uitdiensttreding van een werknemer aangeeft bij de RSZ.

Wat zijn de bevoegdheden van de inspecteurs?

Inspecteurs kunnen op elk ogenblik van de dag of de nacht, zonder voorafgaande verwittiging, vrij binnengaan in alle werkplaatsen of andere plaatsen die aan hun toezicht onderworpen zijn (vb. op een activiteit die door een SHM georganiseerd wordt). Zij mogen de identiteit van personen controleren en hen verhoren. Zij mogen de nodige documentatie opvragen en in bepaalde gevallen mogen ze zelf opsporingsdaden verrichten. Zij mogen kopies nemen en indien nodig beslag leggen. Maar ze zijn verplicht om hierbij het proportionaliteitsbeginsel toe te passen. Zo zal beslaglegging enkel gebeuren wanneer dit passend en noodzakelijk is.

Welke maatregelen kan de inspecteur nemen?

Stelt de sociale inspecteur één of meer inbreuken vast, dan heeft hij de keuze tussen het geven van een waarschuwing, het stellen van een termijn waarbinnen men zich in regel moet stellen en het opmaken van een proces-verbaal van de inbreuk. In het laatst gepubliceerde activiteitenverslag van het Toezicht Sociale Wetten (2015) blijkt dat de inspecteur slechts in 18% van de gevallen overging tot het opmaken van een proces-verbaal van inbreuk (17% waarschuwing; 65% regularisatie).

Wordt er toch een proces-verbaal van inbreuk opgemaakt, dan betekent dat niet automatisch een strafrechtelijke vervolging. Het proces-verbaal wordt bezorgd aan de arbeidsauditeur die op zijn beurt beslist wat er mee gebeurt. Hij kan de zaak seponeren, een minnelijke schikking of een bemiddeling in strafzaken voorstellen of de zaak voor de rechter brengen. Bij een seponering komt het dossier bij de Dienst Administratieve geldboeten terecht. Ook deze dienst heeft een appreciatiebevoegdheid: klasseren zonder gevolg, een eenvoudige schuldigverklaring en een geldboete zijn de mogelijkheden. Vooraleer de beslissing genomen wordt, kan de werkgever zijn verweermiddelen indienen.

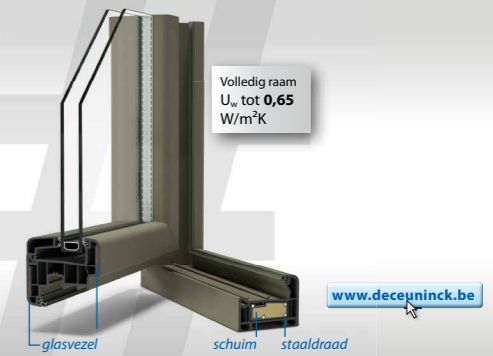
De vrees voor zware sancties is dus vaak onterecht. Als de werkgever meewerkt en de tekortkomingen tijdig rechtzet, blijft de schade meestal beperkt. ■

Bron: HEIRMAN, J., VAN DE MOSSELAER, G., *De bevoegdheden van de sociale inspecteurs in het licht van het Sociaal Strafwetboek*, Kluwer, Mechelen, 2012, 215 p.; *Sociaal Strafwetboek van 6 juni 2010*, Staatsblad 1 juli 2010; *Activiteitsverslag 2015 van Toezicht Sociale wetten* (google: 'Activiteitsverslag Toezicht Sociale Wetten')

Katrien Van Overvelt, stafmedewerker algemeen beleid VVH

Bespaar op energie,
niet op comfort en design

deceuninck



Zendow#neo Standaard/Premium

Ramen & deuren

LINKTRUSION
by deceuninck



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

AANVULLENDE WERKING GEMEEN HUURRECHT BIJ HUURSCHADE EN SOCIALE FRAUDE

Sociale verhuring en het Vlaams Woninghuurdecreet

Op 1 januari 2019 trad het Vlaams Woninghuurdecreet in werking. Dit decreet wil de verhouding tussen de huurder en verhuurder op de private huurmarkt regelen en het vervangt, voor de huur van hoofdverblijfplaatsen in het Vlaams gewest, de bepalingen van het federale gemeene huurrecht en de Woninghuurwet. Ook voor het sociaal huurstelsel is het decreet niet zonder belang. De Vlaamse Wooncode bepaalt namelijk dat het private woninghuurrecht een aanvullende werking heeft voor die aspecten die het sociaal huurstelsel niet specifiek regelt.

Een gelaagde rechtstechniek

Bij de verhuring van een sociale woning beschikken de huurder en verhuurder zoals bekend over weinig autonomie. In grote mate bepalen de Vlaamse Wooncode, het Kaderbesluit Sociale Huur en de typehuurovereenkomst de verhouding tussen beide partijen, zonder ruimte om contractueel een afwijkende regeling overeen te

komen. Indien het sociaal huurstelsel over een bepaald aspect niets zegt, dan moet bovendien worden gekeken naar de bepalingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet (voor 1 januari 2019: de Woninghuurwet). Opnieuw is de contractuele vrijheid daarbij heel beperkt, omdat de bepalingen uit het decreet een dwingend karakter hebben. Voor zover ook het Vlaams Woninghuurdecreet geen regeling bevat, moet men ten slotte terugvallen op de bepalingen van het gemeene huurrecht en het algemeen verbintenissenrecht (bv. de regels over de interpretatie en het bewijs van de huurovereenkomst), die overigens federale materie zijn gebleven.

Voorbeelden uit de rechtspraak

In de rechtspraak werden er recent enkele uitspraken gedaan die de aanvullende werking van het private (woning)huurrecht illustreeren. Een eerste dossier hield verband met *huurschade* waarvoor de verhuurder een schadevergoeding vorderde. Bij de inhuizing was er een plaatsbeschrijving opgemaakt met een weergave van de indeling van de woning en telkens, onderdeel per onderdeel, was de vaststelling dat de staat «ok» was. Volgens de verhuurder moest daaruit blijken dat de woning bij het begin van de huurperiode perfect in orde was, zodat de huurder aansprakelijk zou zijn voor alle beschadigin-

gen die bij het einde van de huur werden vastgesteld. Maar de huurder meende dat een dergelijke plaatsbeschrijving geen «omstandige» beschrijving van het goed inhoudt, wat in het private huurrecht nochtans een vereiste is voor een geldige plaatsbeschrijving.

In zijn vonnis moest de rechter in de eerste plaats beoordelen in hoeverre het private huurrecht van toepassing is bij het bewijs van huurschade aan een sociale woning. De rechter verwees daarbij naar de Vlaamse Wooncode waarin wordt bepaald dat het private (woning)huurrecht van toepassing is voor zover het sociaal huurstelsel een aspect van de verhouding tussen de huurder en verhuurder niet specifiek regelt. Aansluitend stelde de rechter vast dat de typehuurovereenkomst vermeldt dat een «omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving» van de woning moet worden opemaakt, maar dat deze overeenkomst verder niets voorziet

omtrent de plaatsbeschrijving. De rechter oordeelde daarom dat de privaatrechtelijke bepalingen (aanvullend) van toepassing zijn. De praktische implicatie van het vonnis is dat de verhuurder (en huurder) de vereisten uit het private huurrecht voor een geldige plaatsbeschrijving moet respecteren. Het Vlaams Woninghuurdecreet herneemt daarbij de vereiste dat de plaatsbeschrijving «omstandig» moet zijn. Dat betekent dat de plaatsbeschrijving de woning in zijn verschillende gedeelten, ruimte per ruimte, gedetailleerd en nauwkeurig moet omschrijven. De vermelding dat de staat «ok» is, volstaat niet, evenmin als bijvoorbeeld de clause die bepaalt dat «de woning in goede staat is». Bovendien moet de plaatsbeschrijving tegensprekelijk worden opgesteld, in aanwezigheid van huurder en verhuurder of van hun vertegenwoordigers, en moet het document gedateerd en ondertekend zijn.

Indien deze vereisten niet gerespecteerd zijn, stelt de rechtspraak de gebrekkige plaatsbeschrijving gelijk met het ontbreken van een plaatsbeschrijving. Zonder geldige plaatsbeschrijving bij het begin van de huur geldt bovendien het wettelijke vermoeden dat de huurder de woning heeft ontvangen in dezelfde staat als waarin deze zich bevindt op het einde van de huur. De verhuurder kan dit vermoeden via andere bewijsmiddelen weerleggen en alsnog aantonen dat de huurder beschadigingen heeft aangebracht. Maar dat zal uiteraard veel moeilijker zijn als er geen geldige ingaande plaatsbeschrijving werd opgesteld waaruit de oorspronkelijke staat van de woning blijkt. Ook de sociale verhuurder heeft er dus alle belang bij om een correcte plaatsbeschrijving op te stellen die voldoet aan de vereisten van het Vlaams Woninghuurdecreet.

In een tweede voorbeeld had de huurder *sociale fraude* gepleegd en had de verhuurder de overeenkomst om die reden opgezegd.

De huurder betwistte de opzegging niet, maar had aan de verhuurder, tegen het einde van de opzegperiode, gevraagd om de huur te verlengen omwille van buitengewone omstandigheden. De Woninghuurwet, en sinds kort het Vlaams Woninghuurdecreet, bevat namelijk een bepaling op basis waarvan de huurder een dergelijk verzoek tot de verhuurder kan richten. Indien de verhuurder het verzoek niet inwilligt, kan de huurder een vordering instellen voor de vrederechter. In het concrete dossier had de sociale verhuurder het verzoek geweigerd en was de huurder effectief naar de rechter gestapt. Deze laatste oordeelde dat een verlenging wegens buitengewone omstandigheden geenszins wordt uitgesloten binnen het sociaal huurstelsel. Om die reden oordeelde de rechter dat de mogelijkheid tot verlenging uit het private woninghuurrecht ook voor sociale woningen toepasbaar is. Wanneer er sprake is van «buitengewone omstandigheden», zoals omwille van een hoge leeftijd of een precaire gezondheid, kan de sociale huurder dus om een tijdelijke verlenging van zijn aflopende overeenkomst verzoeken, hoewel het sociaal huurstelsel dat niet voorziet. ■

Diederik Vermeir, Universiteit Antwerpen

DOCTORAAT TOM VANDROMME

'Grootste knelpunt zit niet in regels van sociaal huurstelsel, maar in ontoereikend aanbod'

BIOGRAFIE Tom Vandromme (38)
Studies: rechten aan de Universiteit Antwerpen (afgestudeerd in 2003)
Loopbaan: begonnen bij de Vlaamse Overheid als jurist bij de juridische dienst van het beleidsdomein Landbouw & Visserij; nadien stedenbouwkundig inspecteur en hoofdcoördinator Vlaamse Wooninspectie
Huidig werk: senior adviseur agentschap Wonen-Vlaanderen en vrijwillig wetenschappelijk medewerker Universiteit Antwerpen



"De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen"... Tom Vandromme (38) concludeert in zijn doctoraat: 'Ook al is het sociaal huurstelsel in overeenstemming met dat grondrecht, het ontoereikend aanbod biedt onvoldoende oplossingen aan woonbehoeftige huishoudens.'

TEKST: KATRIEN VAN OVERVELT, ALGEMEEN BELEID VVH

FOTO'S: ELS MATTHYSEN, COMMUNICATIE VVH



Wat is uw band met sociaal wonen?

Vanuit mijn vorige functie als hoofdcoördinator van de Vlaamse Wooninspectie en ook vanuit mijn juridisch-academische achtergrond (woningkwaliteitsbewaking) vroeg mijn promotor, prof. dr. Bernard Hubeau of ik wilde meewerken aan een handboek over sociale huur. Door dat handboek werd mijn interesse voor sociaal wonen gewekt. Ik schreef toen over de opdracht van algemeen belang die sociale verhuurders vervullen en over het belang van het sociaal huurstelsel voor de verwezenlijking van het grondrecht op wonen van de allerzwaksten. Deze aspecten zijn prominent in mijn onderzoek aanwezig.

Hoe is het onderwerp van dit doctoraat ontstaan?

Door mijn beroepsbezigheden en mijn academisch werk was het logisch dat mijn doctoraatsonderzoek over woonrecht zou gaan. Een eerste idee was om het in het algemeen te hebben over instrumenten om het grondrecht op wonen te realiseren. Maar dat bleek snel iets te ambitieus, want veel te ruim. Bij de verdere afbakening van het onderwerp kwam ik uit bij sociale huur en dit om twee redenen. Het juridisch onderzoek over sociale huur was, behalve het werk van mijn promotor, bijna onbestaande. Er was dus zeker sprake van een juridisch braakliggend terrein. Daarnaast is sociale huur ook één van de ►

'Sociale huur is één van de belangrijkste instrumenten om het grondrecht op wonen te realiseren'

belangrijkste instrumenten om het grondrecht op wonen te realiseren. Niet in aantal want er wonen relatief weinig mensen in een sociale huurwoning, maar wel in het belang van de sociale huurders. Het zijn bijna allemaal huishoudens die zonder sociale huur niet menswaardig kunnen wonen.

Hoe ziet u de relatie tussen de SHM en de kandidaat-huurder?

Het is algemeen geweten dat er veel mensen op de wachtlijst staan, mensen die hopen op een sociale woning. Een SHM onderhoudt daardoor gedurende lange tijd een relatie met kandidaat-huurders. Een belangrijk moment in die relatie is de tweejaarlijkse actualisatie. Daarbij moet absoluut vermeden worden dat kandidaat-huurders die nog aan de toelatingsvoorwaarden voldoen, geschrapt worden, omdat dat voor de kandidaat-huurders zware gevolgen zou hebben. Belangrijk is ook dat kandidaat-huurders die zich benadeeld voelen, verhaal kunnen indienen bij de toezichthouder. In 2017 gebeurde dat zo'n 445 keer. Van de 340 ontvankelijke verhalen, werden er 172 gegrond bevonden door de toezichthouder (50%). Concreet: in de helft van de gevallen oordeelde de toezichthouder dat de SHM correct gehandeld had.

U geeft de voorkeur aan een preventief optreden. Bijvoorbeeld bij huurachterstal is het aangewezen om een begeleidingsovereenkomst te sluiten. De wet voorziet zo'n overeenkomst enkel tussen een welzijnsactor en een (kandidaat-)huurder. Hoe ziet u dit op een bredere manier geïmplementeerd?

Uiteraard moeten huurders hun contractuele verplichtingen nakomen. Sociale huurders kunnen op basis van hun grondrecht op wonen een aantal aanspraken maken (bv. een betaalbare huurprijs), maar tegelijk rusten er vanuit het grondrecht op wonen ook verplichtingen op sociale huurders. Het sociaal huurstelsel

functioneert enkel als sociale huurders hun huurdersverplichtingen nakomen. Doen zij dat niet, dan brengen ze het grondrecht op wonen van hun medehuurlers in het gedrang (bv. wanneer ze overlast veroorzaken) of dan wordt het sociaal huurstelsel ondermijnd (bv. door domiciliefraude te plegen of door de huurprijs niet te betalen). Nalatige sociale huurders moeten dus zeker aangesproken worden op hun contractuele tekortkomingen.

Maar de manier waarop een SHM haar sociale huurders op deze tekortkomingen moet aanspreken, is specifiek omwille van de specifieke doelgroep. Sociale huurders hebben meer begeleiding nodig dan andere huishoudens. Ze beschikken niet over dezelfde administratieve vaardigheden als u of ik, ook omdat zij vaak minder goed het Nederlands of zeker het ambtelijke Nederlands beheersen. De vereiste sociale begeleiding kan een SHM zelf verzorgen of ze kan beroep doen op een welzijnsorganisatie. Daarom moet de

'De toetssteen bij beoordelingen door de toezichthouder: het algemeen belang'

overheid bij de financiering van SHM's ook voldoende sociale begeleiding voorzien van zowel huurders als kandidaat-huurders. Want een huurder die zijn contractuele verplichtingen niet nakomt, zal uiteindelijk uitgezet worden, waarna de kost aan begeleiding van die huurder toch weer bij de overheid terecht komt. En met een uithuiszetting gaat uiteraard ook altijd een sociaal drama gepaard. Elke vermeden uithuiszetting heeft dus alleen maar winnaars en met voldoende begeleiding kunnen uithuiszettingen vermeden worden.

Ook de rechtspraak volgt quasi unaniem dit standpunt. Een SHM die een uithuiszetting

vordert voor de rechtbank en die aantoont dat zij voldoende begeleiding heeft aangeboden om te proberen die uithuiszetting te vermijden, zal ook veel sneller gehoor vinden bij de rechter.

Wat is de rol van Toezicht en de verhouding met andere verhaalmogelijkheden of juridische opties?

Toezicht heeft een belangrijke rol in mijn doctoraat. Ik pleit voor SHM's met voldoende ruimte voor autonomie, maar met eveneens een sterk toezicht. Ook het Steunpunt Wonen zit op deze lijn. De regelgeving moet duidelijke contouren bevatten voor sociale verhuuringen. Binnen die contouren moeten SHM's de juiste beslissingen nemen. Daarbij moeten die beslissingen voldoende gemotiveerd worden zodat de (kandidaat-)huurder weet waarom een bepaalde beslissing is genomen. Dat maakt ook een volwassen toezicht mogelijk, waarbij de toezichthouder beoordeelt of de beslissing van de SHM past binnen de

doelstellingen van het sociaal huurstelsel. Toezicht moet ook het grondrecht op wonen van de doelgroep bewaken. Daarbij gebruik ik bewust het woord 'doelgroep', want dat gaat ruimer dan enkel de concrete huurder. De medehuurlers en kandidaat-huurders moeten eveneens in die overwegingen betrokken worden, maar ook het sociaal huurstelsel op zich. Al deze belangen zitten vervat in het begrip 'algemeen belang', dat de toetssteen moet vormen bij beoordelingen door de toezichthouder. Het voordeel van een betwisting bij de toezichthouder ten opzichte van een geschil bij de rechter is uiteraard de kostprijs en de tijdswinst, zowel voor de huurder

als voor de SHM. Indien een huurder of kandidaat-huurder zich niet correct behandeld voelt, krijgt hij bij de toezichthouder sneller een oordeel over zijn bezwaar en de SHM weet hoe haar beslissing beoordeeld werd. Indien de toezichthouder het standpunt van de SHM volgt, is dat bovendien een sterk voordeel voor de SHM.

Als de SHM die beslissing moet afdwingen via een gerechtelijke procedure, versterkt dat haar beslissing ten aanzien van de huurder en ten aanzien van de rechter. Een belangrijk aspect van het toezicht is ook hun lerende functie. Ook de toezichthouder moet zijn beslissingen motiveren en op basis van die motiveringen kan de SHM desgevallend haar werkwijze bijsturen.

Wat zijn de uitdagingen voor de sector?

De conclusie van mijn doctoraat is dat de vormgeving van het sociaal huurstelsel in Vlaanderen in grote lijnen conform is met het grondrecht op wonen. Sociale woningen zijn redelijk kwalitatief, er is een redelijk ruime doelgroep om residualisering en stigmatisering tegen te gaan, er is een eerlijke toewijzing van woningen, de huurprijs is inkomensgerelateerd...


Uiteraard zijn er een aantal punten ter verbetering, maar het stelsel moet niet fundamenteel hervormd worden. Het grootste knelpunt zit niet in de regels van het sociaal huurstelsel, maar in het ontoereikend aanbod. Uiteraard is dat vanuit het grondrecht op wonen problematisch. Ook al is het sociaal huurstelsel in overeenstemming met het grondrecht op wonen, door het ontoereikend aanbod bieden sociale woningen onvoldoende oplossingen aan woonbehoeftige huishoudens. Het Vlaamse Gewest en de SHM's moeten (nog) meer inspanningen leveren om het aanbod sociale huurwoningen uit te breiden. Daarbij moet nagegaan worden of er voldoende financiële middelen zijn en hoe obstakels bij de snelle realisatie van bij-

'De overheid moet bij de financiering van SHM's voldoende sociale begeleiding voorzien'

komende, kwalitatieve woningen weggenomen kunnen worden. Maar ook de bestaande woningvoorraad vraagt extra aandacht met focus op (grondige) renovatie en duurzaamheid.

Het gaat dus om aanzienlijke uitdagingen, waarbij ook de sociale opdracht niet uit het oog mag verloren worden.

Een SHM moet tegelijk bouwen, renoveren en sociaal verhuren. Maar sociale verhuur-

ders maken wel degelijk het verschil voor hun huurders. Hun inspanningen dragen rechtstreeks bij aan een menswaardig bestaan. Deze verwezenlijkingen uit de sector sociaal wonen zouden meer naar buiten moeten gebracht worden. Jammer genoeg komt de sociale huursector vooral in de media als er iets fout loopt. Dat dagelijks vele huurders goed en betaalbaar wonen bij SHM's komt nauwelijks aan bod. 



EEN VERENIGING VOOR EN DOOR SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAPPIJEN

Nieuwe interne structuur ledenvereniging VVH



Om alle leden nog meer te betrekken bij VVH, keurde de raad van bestuur recent een nieuwe interne structuur goed. In die nieuwe structuur staan vier thematische clusters centraal: projecten, organisatie, relaties en koop & leningen.

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, of kortweg VVH, is als koepelorganisatie op de eerste plaats een ledenvereniging. Dat betekent dat VVH bestaat voor, maar vooral, door haar leden. Als ledenvereniging ondersteunt VVH de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) op verschillende manieren. Ze brengt knowhow en goede

voorbeelden samen, faciliteert ervaringsuitwisseling, doet bevragingen, organiseert groepsaankopen, studiedagen en studiereizen, geeft juridisch advies over sociaal wonen en werkgeversaangelegenheden, bereidt modeldocumenten voor...

Björn Mallants, directeur van VVH: 'Heel belangrijk bij dit alles is dat de gemeenschappelijke belangen en noden van de verschillende

'VVH bestaat voor, maar vooral, door haar leden'

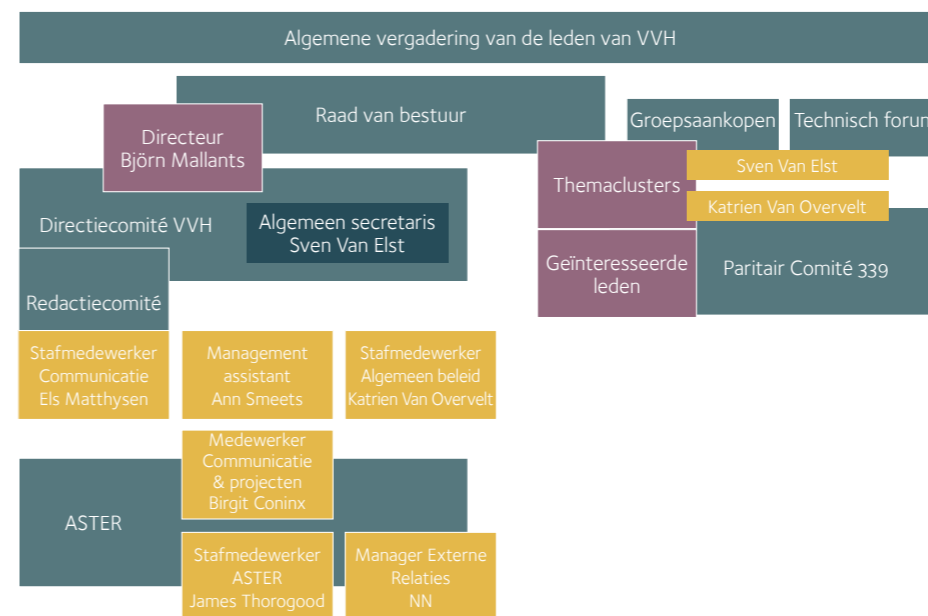
SHM's altijd centraal staan. Het is voor de organisatie dan ook absoluut noodzakelijk om te weten wat er leeft bij haar leden en wat er allemaal speelt in de dagdagelijkse werking van een SHM. Maar daar blijft het niet bij. Tweerichtingsverkeer is absoluut noodzakelijk. Het is immers zo dat alle leden samen mee de vereniging "maken". Zij leveren input, stellen vragen, kaarten problemen aan, stellen oplossingen voor... VVH is de katalysator van dit hele proces.'

Alle leden van VVH hebben een vertegenwoordiging in het directiecomité en de raad van bestuur en maken deel uit van de algemene vergadering. Daarnaast zijn heel wat SHM's nauw betrokken bij de werking van de vereniging door hun actieve deelname aan verschillende comités en commissies, werkgroepen en overlegorganen. Ook op regionaal of provinciaal niveau overleggen de SHM's met elkaar. 'Om alle leden nog meer te betrekken bij VVH, en er dus voor te zorgen dat VVH een echte ledenvereniging is, keurde de raad van bestuur recent een nieuwe interne structuur goed', vertelt Björn Mallants. 'In die nieuwe structuur staan vier thematische clusters centraal: projecten, organisatie, relaties en koop & leningen.'

mene vergadering. Daarnaast zijn heel wat SHM's nauw betrokken bij de werking van de vereniging door hun actieve deelname aan verschillende comités en commissies, werkgroepen en overlegorganen. Ook op regionaal of provinciaal niveau overleggen de SHM's met elkaar. 'Om alle leden nog meer te betrekken bij VVH, en er dus voor te zorgen dat VVH een echte ledenvereniging is, keurde de raad van bestuur recent een nieuwe interne structuur goed', vertelt Björn Mallants. 'In die nieuwe structuur staan vier thematische clusters centraal: projecten, organisatie, relaties en koop & leningen.'

- **Themacluster Projecten** focust op alles wat te maken heeft met nieuwbouw, renovatie en het onderhoud van sociale woningen, zowel huur, koop als bescheiden huur.
- **Themacluster Organisatie** buigt zich over dossiers zoals de financiering van de sector, onderlinge samenwerkingsvormen tussen SHM's en het werkgeversoverleg binnen paritair comité 339.
- **Themacluster Relaties** richt zich op het menselijke aspect: kandidaten, huurders en kopers, maar ook andere actoren zoals lokale besturen, zorgverstrekkers en welzijnsorganisaties.
- **Themacluster Koop & leningen** kijkt naar sociale koop en kredietbemiddeling.


TEKST: SVEN VAN ELST, ALGEMEEN SECRETARIS VVH
FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH



Elke cluster wordt voorgezeten door één van de leden en heeft een stuurgroep die bestaat uit een aantal «trekkers». Het doel van deze themaclusters is om het louter operationele te overstijgen en na te denken over de visie en de doelstellingen van de sociale huisvestingssector op middellange termijn. Elke cluster wordt ondersteund door medewerkers van VVH. 'Met deze nieuwe structuur willen we de SHM's nog meer betrekken bij de koepelorganisatie en hen zo de kans geven om sociaal wonen in Vlaanderen mee vorm te geven. Vanuit hun operationele werking zijn zij immers uitstekend geplaatst om mee te bouwen aan de visie van de sector.'

Een eerste belangrijke uitdaging voor de nieuwe themaclusters was alvast input leveren voor het Memorandum 2019, dat VVH voorbereidt in aanloop van de Vlaamse verkiezingen van 26 mei dit jaar. De verschillende TC's, zoals ze ondertussen intern worden genoemd, schreven een ontwerp tekst over hun thema die ze voorlegden aan alle leden. 'De ▶

ontwerpteksten, (inclusief opmerkingen) zijn samen met de standpunten die de sector in het recente verleden innam over uiteenlopende onderwerpen, de basis van het Memorandum 2019. VVH zal dit na een terugkoppeling met de provinciale koepels, in april ter goedkeuring voorleggen aan de raad van bestuur. VVH zal het Memorandum ook voorstellen op de algemene vergadering van 30 april.'

Björn Mallants concludeert: 'Het is als ledenvereniging heel belangrijk om te kunnen rekenen op de gemotiveerde inzet van haar leden. We beseffen heel goed dat dit een bijkomende inzet vraagt van bestuurders, directeurs en ook van een aantal medewerkers van de SHM's. We willen hen hier graag voor bedanken. Het is in elk geval dé manier om ervoor te zorgen dat VVH een vereniging voor én door sociale huisvestingsmaatschappijen blijft.' 



BIRGIT CONINX: NIEUWE MEDEWERKER BIJ VVH

Birgit is vers-van-de-pers afgestudeerd in Communicatiewetenschappen met als afstudeerrichting Strategische Communicatie. Daarvoor behaalde ze al een praktijkgerichte bachelor Communicatiemanagement aan de AP Hogeschool. Voor deze opleiding liep ze stage bij de communicatiedienst van de gemeente Malle. Ze kan dus zowel haar praktijkgerichte als haar theoretische kennis inzetten om haar job uit te voeren. Als jobstudent stak Birgit graag de handen uit de mouwen bij een woonzorgcentrum, een kinderdagverblijf en een jeugdcentrum. De sociale sector ligt haar dus nauw aan het hart. Het sterke sociale karakter bij VVH enerzijds en de gevarieerde functie anderzijds gaf bij haar de doorslag om te solliciteren voor de functie van medewerker communicatie en projecten. Haar taak bij VVH is tweeledig. Aan de ene kant staat zij in voor de communicatie van het ASTER-project. Het doel van dit project is om vernieuwende acties rond duurzame ontwikkeling in sociaal wonen mogelijk te maken. Aan de andere kant zal Birgit de communicatie en organisatie van VVH ondersteunen.

