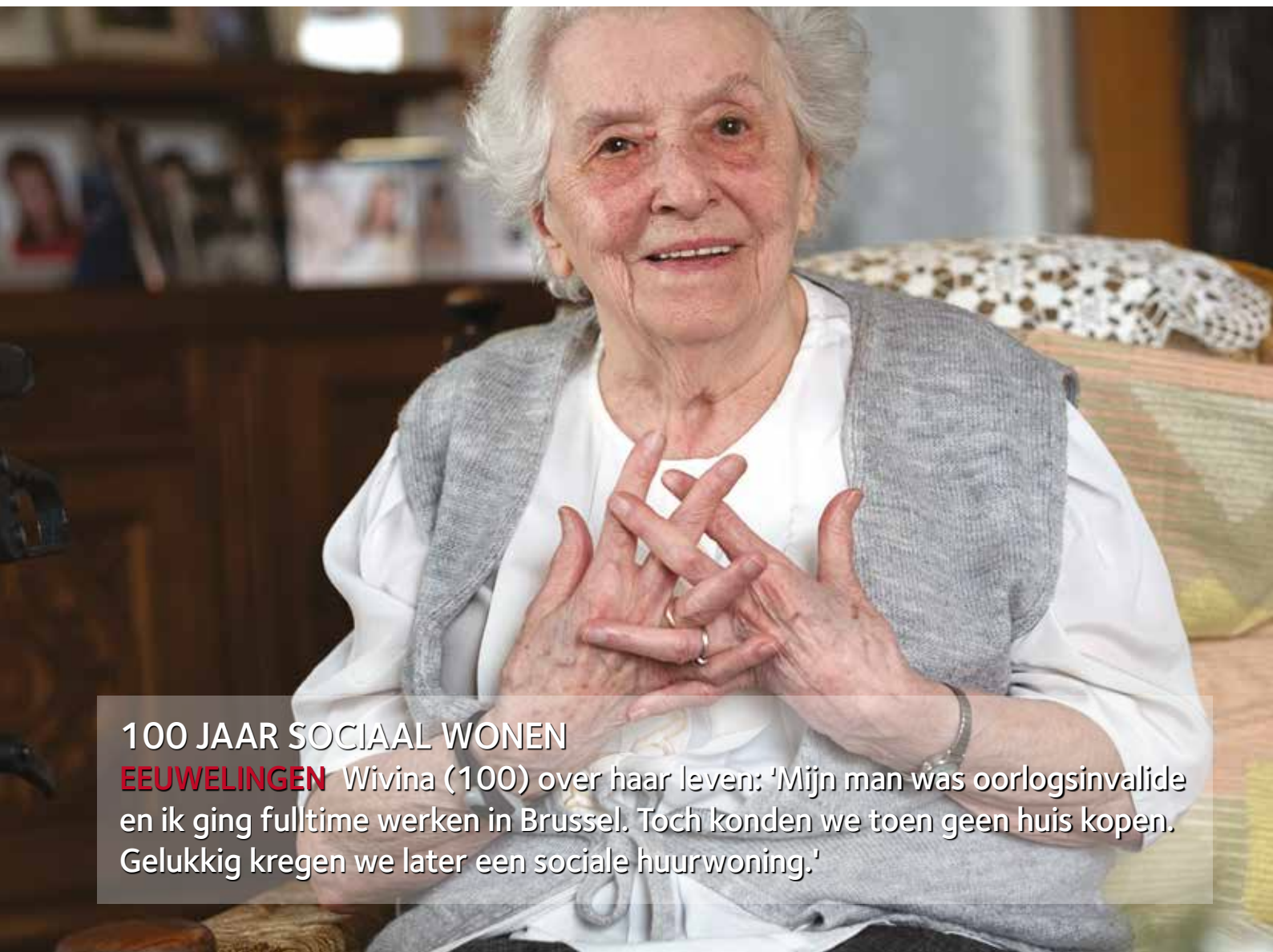


FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 31 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2019

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



100 JAAR SOCIAAL WONEN

EEUWELINGEN Wivina (100) over haar leven: 'Mijn man was oorlogsinvalide en ik ging fulltime werken in Brussel. Toch konden we toen geen huis kopen. Gelukkig kregen we later een sociale huurwoning.'



Carien Nelen, voorzitter VVH.

INTRO

Mensen zijn sociale wezens. Samen leven, samen wonen maakt ons tot wat we zijn.

Op 26 mei zijn de kaarten geschud. De komende weken zal een regeerakkoord onderhandeld worden, dat ook de richting uitzet voor onze sector de komende jaren. Als nieuwe voorzitter van VVH hoop ik, samen met ons bestuur en team, mijn steentje te kunnen bijdragen om ons sociaal woonmodel – dat bewezen heeft, en elke dag nog bewijst, een robuuste dam tegen armoede te zijn – mee te verdedigen. De nieuwe Vlaamse regering moet blijvend inzetten op meer en betere sociale woningen, met speciale aandacht voor duurzaamheid en voor de wijzingen in onze samenleving. Om dat te doen is een duurzaam financieringsmodel nodig én de nodige flexibiliteit.

Mensen zijn sociale wezens. Samen leven, samen wonen maakt ons tot wat we zijn. En dat geldt voor ieder van ons, ook voor degenen die misschien iets minder kansen hebben gekregen in hun leven. Laat ons dan ook de enige logische keuze maken en inzetten op sociaal wonen.

Carien Neven, voorzitter VVH

Colofon

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

Werken mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Patrick Vercruysse, Kurt Herregodts, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans, Katrien Van Overvelt, Birgit Coninx, James Thorogood, Stefanie Gielen, Anneleen Eelen en Patricia De Meyer.

Redactiecomité: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans, Patrick Vercruysse en Kurt Herregodts.

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1-9, 12-17, 24-27), Dijledal p.10.

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."

IN DIT NUMMER



4

4 EEUWELINGEN

In het kader van 100 jaar sociaal wonen praten we met honderdjarigen.

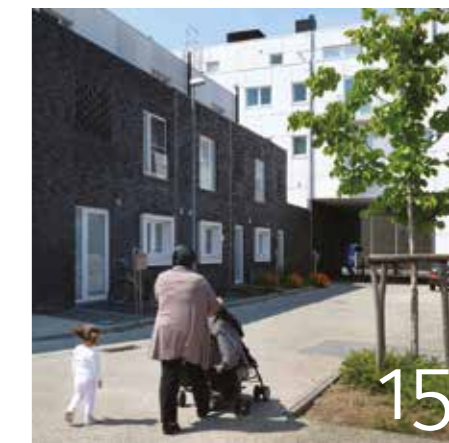
Wivina woont al 57 jaar in een sociale woonblok. De grootste troef: het prachtige uitzicht.



12

12 ACTUEEL

Waarom dulden we het dat wonen herleid wordt tot investeringsproduct? Investeren in sociaal wonen is investeren in mensen.



15

15 VLEM

Het nieuwe Leningenbesluit legt nieuwe accenten. Zo is de schuldsaldoverzekering geen verplichting meer. Gevolg: meer financieel risico voor de sociale koper.

18 VIJF VRAGEN OVER

Nieuwe vennootschapswetgeving
Vijf vragen focust op de derde stap in de hervorming: het nieuwe vennootschapsrecht dat op 1 mei 2019 in werking trad. De sleutelwoorden: vereenvoudiging en flexibilisering.

20 WERKGEVER

Vaak gestelde vragen over studentenarbeid.

En verder ...

- 11 MAO – Condiëtmetingen, scorecards en opgeheven vingertjes
- 23 NIEUWE DIRECTEURS – Stefanie Gielen, Anneleen Eelen en Patricia De Meyer
- 24 VVH – ASTER: een stand van zaken, studiereis Zweden, intervisie juridische zaken, CHARM en algemene vergadering VVH



Björn Mallants en ontslagnemend voorzitter Fons Kockx (rechts).

NA DE OORLOG KON JE ENKEL ALS JE VÉÉL GELD HAD EEN HUIS BOUWEN

Wivina (100) woont al 57 jaar in een sociale woonblok. De grootste troef: het prachtige uitzicht



In 2019 bestaat sociaal wonen 100 jaar. Wivina is honderd en woont sinds 1962 in een sociale woning. In EEUWELINGEN blikt ze terug op haar leven, haar mooiste herinneringen, haar meest intense momenten en haar woonomstandigheden in de private sector en in de sociale huisvestingssector waar ze nu 57 jaar woont. Terug naar 1919.

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

Ik ontmoet Wivina in haar sociale woning samen met haar verzorgster Ilse. Wivina woont op de vijftiende verdieping van de sociale woonblok nummer 6 van Sint-Maartensdal in Leuven. Wat meteen opvalt is het prachtige uitzicht over de stad. Onze honderdjarige is een lieve vrouw, 1 meter 60, fonkellichtjes in haar ogen en een oprechte glimlach. Als ik Wivina tijdens de fotosessie haar foto's toon op het scherm van de camera zegt ze nuchter: "een oude vrouw". Maar Wivina is nog heel alert. Ze heeft drie kinderen, vijf kleinkinderen en elf achterkleinkinderen. Haar man overleed op zijn zeventigste. Beetje bij beetje komen de herinneringen terug naar boven.

Een sterk geslacht

Wivina werd als oudste van drie kinderen geboren op 5 maart 1919. Haar twee zussen zijn intussen overleden. Haar jongste zus is net zoals Wivina's moeder 93 jaar geworden. Wivina studeerde voor onderwijzeres, maar ze heeft haar volledige carrière in Brussel bij de post gewerkt. 'Ik schreef postcheques uit en maakte de balansen op. De computer be-

stond nog niet. We deden alles nog met een rekenmachine. Ik kon mooi schrijven toen. Nu niet meer. Nu heb ik «de bibber».'

Ouderlijk huis, een privéwoning

'Ik ben opgegroeid in de Brusselsestraat in Leuven. We woonden in een privé-appartement boven een supermarkt. Mijn vader werkte als goederenbeambte bij de Belgische spoorwegen. In die tijd kwam de kermis nog per trein toe. Auto's bestonden nog niet.'

'Wat een leven heb ik gehad. Ik ben verbaasd dat ik nog leef. Je staat daar niet bij stil.'

De oorlogsjaren

'We zijn allemaal getekend door de oorlog. Ik was 21 jaar toen de oorlog (WO2) in 1940 uitbrak. We zijn toen met de hele familie naar Frankrijk gevlucht. Pas nadat Frankrijk capituleerde, konden we terugkeren. Door de bombardementen waren vele gezinnen dakloos. Maar wij hadden geluk. Ons huis, een rijhuis in de Brusselsestraat, stond er nog. Ik had mijn poes met pijn in het hart moeten achterlaten en liep bang onze tuin in al roepend "Pitoe, Pitoe". Ik was stomverbaasd, maar dolgelukkig toen mijn poes kwam aangelopen. Ze ging op mijn voeten zitten zodat ik nooit meer weg zou gaan. Dat doen poezen.' Wivina's stem trilt als ze toevoegt: 'De duivenmelkers hebben haar na de oorlog doodgeschoten.'

1945: de bevrijding

'Mijn man Jozef heb ik leren kennen na de bevrijding. Hij was een Poolse soldaat in dienst van het Britse leger.' Wivina toont me haar trouwfoto. 'Jozef is als tankchauffeur gewond geraakt en heeft in Leuven in het ziekenhuis gelegen. Ik zag hem voor het eerst op een dansavond na de bevrijding. Al was ik 20 jaar,

mijn moeder ging mee om op mij en mijn zus te letten. Toen we de parochiezaal binnenkwamen kwam de «live music» ons tegemoet en de «soldaten», zegt Wivina gelukkig. Ik hoor mezelf nog tegen mijn zus zeggen: "Volg die soldaten." Jozef, een Poolse soldaat, draaide zich om en ik stond als aan de grond genageld, zo mooi vond ik hem. Ik weet nog dat ik tegen mijn zus zei: "Wat een mooie soldaat." Ik heb de hele avond met hem gedanst. Kort daarna zijn we getrouwd.'

Een hard leven

Ik heb van mijn 18^{de} tot mijn 60^{ste} gewerkt. We kregen twee dochters, Denise en Christa, die intussen 73 en 70 jaar oud zijn. Allebei werkten ze als verpleegster. 'Mijn man was oorlogsinvalides en ik ging full-time werken in Brussel. Toch konden we toen geen huis kopen. Gelukkig kregen we later een sociale huurwoning.'

De weg naar een sociale woning

'Ik woonde met mijn man en onze kinderen bij mijn ouders. In 1962 zijn we dankzij mijn moeder naar een sociale woning verhuisd. Zij had ons ingeschreven.'

Haar eerste sociale woning (1962-2002)

1 oktober 1962. Wivina neemt met haar familie haar intrek in blok 1 van Sint-Maartensdal, niet ver van haar ouderlijk huis. De huurprijs was gunstig en de sociale woning had centrale verwarming. 'Ik heb daar heel graag gewoond', vertelt ze. 'Het was een mooi en nieuw appartement. We woonden op de tweede verdieping. Ik herinner me nog goed een glazen muur met daarachter een deur en een berging. ▶

Via een binnentrap gingen we naar de slaapkamers. Er was ook een gemakkelijk en breed bad. De kinderen gingen te voet naar school, hand in hand, in een donkerblauwe plooirok, een witte blouse en een blauwe das.' Toen de blokken in 2002 gerenoveerd werden, is Wivina 40 jaar, op 1 december 2002, verhuisd van blok 1 naar blok 6. Maar van de verhuis zélf, herinnert ze zich niets meer.

Haar tweede sociale woning (2002-nu)

Intussen woont Wivina al 17 jaar in haar tweede sociale woning (blok 6 van Sint-Maartensdal). 'Doordat ik op de 15^{de} verdieping woon, heb ik een prachtig uitzicht. Je hoort hier niets van de straat. Ook mijn burenhuur hoor ik niet. Al vind ik het wel fijn als mijn buurvrouw langs komt. Ze is 80 jaar. Ook in blok één (haar eerste sociale woning, red.) woonden we naast elkaar.'

Sociaal wonen vroeger en nu

Op de vraag of sociaal wonen veranderd is na de jaren 90 wordt het even stil. Maar het antwoord is kort en bondig: "blanker". Wivina vertelt me dat ze het wel moeilijk vindt, die andere culturen. Ze stoort zich vooral aan de rommel van de burenhuur op de terrassen. 'Ik ben zo niet opgevoed. De bewoners zijn anders, het is mijn genre niet. Ik wil niet neerbuigend klinken, maar ik heb andere studies gedaan.' Wat haar wel blij maakt, is het prachtige uitzicht vanuit haar appartement.

Wat is je mooiste herinnering?

'Mijn man Jozef, mijn Pool, heeft romantiek in mijn leven gebracht. Ik wilde een man zo mooi

als mijn vader, en die heb ik gevonden. Jozef was erg in trek bij «de vrouwen». Maar hij was ook heel hulpvaardig. En het klikte tussen hem en mijn vader. Ik speelde vroeger graag piano en ik was dol op boeken, geen zeverboekjes hoor. Ik herinner me nog goed dat als ik een "10" had voor vlijt ik dan van mijn mama 50 cent kreeg waarmee ik twee boekjes mocht gaan kopen aan de kiosk aan het station. Ik las die boekjes al lopend van school naar huis. Er reden toen nog geen auto's.'

Zijn er dingen waar je spijt van hebt?

'Nee. Ik zou alles hetzelfde doen. Ik heb wel moeten werken om er te geraken. Na de oorlog kon je enkel als je véél geld had een huis bouwen.' Dat ze 57 jaar gehuurd heeft, vindt ze niet erg, integendeel. 'Die sociale woning huren, dat was gemakkelijk. Al vind ik het wel raar dat de mevrouw die onder mij woont voor een identiek appartement 200 euro minder betaalt dan ik. Ik weet dat de huurprijs berekend wordt op basis van je inkomen, maar toch. Die mevrouw kan er maar goed mee zijn', voegt Wivina er nog wijselijk aan toe.

Ik heb geen jeugd gehad

'De oorlog meemaken... dat tekent je. Ik zie het nog helder voor mij: een gewonde Duitse soldaat, kreunend van de pijn en een Vlaamse verzetsstrijder die roept om de Duitser dood te schieten. Gelukkig kwam er op dat moment een burger tussen beide en hebben ze de gewonde Duitse soldaat naar het ziekenhuis gebracht. Want een Duitse soldaat is ook iemands kind. Ik herinner me nog ▶

'Mijn man was oorlogsinvalide en ik ging fulltime werken in Brussel. Toch konden we toen geen huis kopen. Gelukkig kregen we later een sociale huurwoning.'

'Doordat ik op de 15^{de} verdieping woon, heb ik een prachtig uitzicht'





Wivina (27) met haar man Jozef.

een liedje over een Duitse soldaat *Vaarwel ach lieve moeder teer, ik sterf, weldra ben ik niet meer.* Wivina heeft een geraffineerde muziekkeuze. Ze luistert graag naar Italiaanse opera. Haar lievelingslied: *Les Pecheurs de perles*. Voor haar honderdste verjaardag had ze graag een smartphone gehad waarmee ze liedjes van toen kan beluisteren. Maar de technologie is te moeilijk voor haar. Ook de televisie van zender veranderen, is moeilijk.

De dag doorkomen

Televisie kijken doet ze nog nauwelijks. Drie keer per week komt Ilse van Thuiszorg langs om te koken en te poetsen. Maar Ilse neemt ook de tijd om naar haar te luisteren. Tijdens het interview voor dit artikel treedt ze ook vaak op als «tolk». De andere dagen gaat Wivina met haar dochters wandelen en eten. 'Soms zijn mijn dagen heel vervelend.' Vorig jaar is Wivina gevallen en sindsdien draagt ze een personalalarm. Haar honderdste verjaardag heeft ze in alle rust laten passeren. 'Het is een dag als een andere.'

Een wijze raad

Wivina noemt zichzelf een romanticus. 'De mensen zouden wat romantischer moeten zijn. Het mooie zien in het leven, vooral het mooie dat schuilt in kleine dingen. Dat heb ik aan mijn kinderen, kleinkinderen en achterkleinkinderen willen meegeven.'

De laatste woonst?

Op de vraag of ze naar een RVT (rust- en verzorgingstehuis) wil gaan, is haar reactie heftig: 'Geen denken aan. Als ze mij daar naartoe brengen, dan ga ik er lopen.' Ze is doodsbang voor het ziekenhuis, omdat ze vreest daarna naar het «rusthuis» te moeten. 'Volgens mijn dokter kan ik wel 120 jaar oud worden. Ik ben blijkbaar nog kerngezond. Maar ik wil mijn kinderen niet zien sterven. Daarom wil ik nu stilaan «vertrekken». Ik denk, ik hoop, dat ik niet lang meer zal leven.' ▶



Wivina's uitzicht vanuit haar sociale woning.

'Na de oorlog kon je enkel een huis bouwen als je véél geld had'



1944, Bondgenotenlaan in Leuven.



Wivina poseert met het boekje dat ze op haar honderdste verjaardag kreeg van haar sociale huisvestingsmaatschappij, Dijledal.

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

MAO - Conditiemetingen, scorecards en opgeheven vingertjes

MAO

Voelt u ook de aandrang om de opgeheven vinger van de een of andere ongewassen oliebol die een van de pot gerukte uiteenzetting geeft over zijn goddelijk recht om andersdenkenden om te brengen, ter lering ende vermaak van zijn waan-/geloofsgenoten, af te snijden met een niet noodzakelijkerwijze scherp keukenmes?

Voelt u zich bij een opgeheven vingertje ook terug als een kleuter die terechtgevoerd wordt?

En herinnert u zich ook nog dat men, naarmate men de kleuterklere ontgroeit, een aanzwellende weerzin ondervindt van de vingerzwaaiers?

Een zwaaiende vinger past immers niet, behalve in een situatie waarbij een klein kind terechtgevoerd wordt door een alwetende en goedmenende oudere.

In de praktijk zijn er echter velen die ook onder volwassenen het vingertje hantieren, ook al zijn ze noch alwetend, noch goedmenend, noch door leeftijd of kennis superieur.

Het zal dan ook niemand verbazen dat het veelkoppige monster dat de Vlaamse administratie is en haar talloze cohorten de vinger te pas en vooral te

onpas gebruiken ('t is nochtans vingerzwaaien, niet vendelzwaaien...).

We werden vorig jaar geprest om scorecards in te vullen in het kader van een algemene conditiemeting. Er valt veel te zeggen over de dubieuze werkwijze, de betwistbare inhoud van de scorecards en de ongelukkige timing – inzake de marktwaarden werden we in die periode immers eveneens gepusht – maar an sich is het niet slecht dat Brussel een concreet zicht krijgt op de toestand van de diverse patrimonien.

Op die manier kan ze zich van haar verantwoordelijkheid inzake de financiering van broodnodige renovaties niet onttrekken, zult u denken.

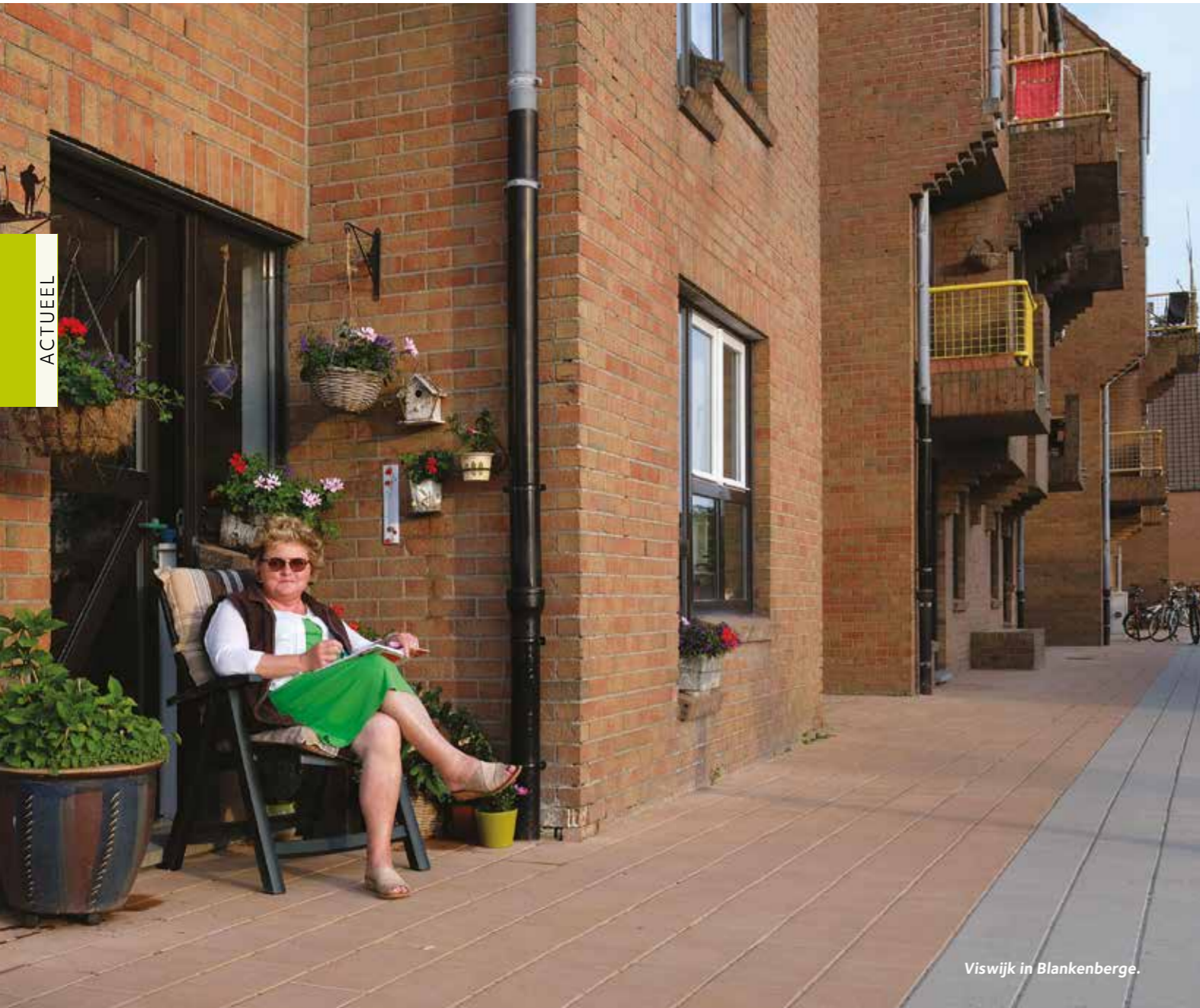
U dacht uiteraard alweer verkeerd: de VMSW greep haar kans en kaatste de geturfde gegevens terug onder de bedrieglijke noemer 'analyse' (een Vlaamse administratie doet dat zonder verpinken – George Orwell ligt nog te grinniken in zijn graf) met de mededeling dat ze aan de lokale bestuursraden moesten meegedeeld worden waarbij ze op hun 'strafrechtelijke verantwoordelijkheid' gewezen dienden te worden indien er huurders gekwetst of erger zouden worden door de toestand van de woningen.

Daarmee beoefent de VMSW naast het vingerzwaaien twee andere geliefde Vlaamse administratieve disciplines: het paraplu-trekken, gevolgd door het handen-in-onschuld-wassen. Het verantwoordelijkheid-opnemen was – o wonder – niet aan de orde.

Wij weten niet of er een strafrechtelijke verantwoordelijkheid mee gemeoid is, maar nu de Vlaamse overheid zicht heeft op de renovatienoden te velde heeft ze minstens de morele verantwoordelijkheid om de nodige middelen te voorzien en heeft ze ter zake geen excuses meer. Dat ware de enige juiste en te communiceren 'analyse' geweest van de gegevens uit de meting.

Helaas pindakaas. 





Viswijk in Blankenberge.

PLAATS MENSEN OPNIEUW CENTRAAL IN DE OVERVERHITTE WOONMARKT

Investeren in sociaal wonen is investeren in mensen

Een aantal weken geleden namen enkele vertegenwoordigers van de Vlaamse (sociale) woonsector deel aan het tweede 'International Social Housing Festival' in Lyon, onder meer georganiseerd door onze Europese koepelorganisatie Housing Europe. Samen met ongeveer 5000 politici, academici, sociale woonactoren, woonadministraties, de welzijnssector...

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

Lyon Commitment – a fundamental right to adequate housing

In Lyon werd de 'Lyon Commitment' gelanceerd, met de steun van Saskia Sassen – een wereldbepaalde sociologe – en Leilani Fahra – speciaal rapporteur van de VN voor 'The right to housing'. De verklaring klaagt de verregerende globale investeringslogica aan die de woningmarkt in zijn greep heeft en de prijs van wonen buiten proportie doet stijgen. Ze wordt ondersteund door de recente documentaire 'Push' van Fredrik Gertten. De 'Lyon Commitment' roept op om wonen als

een basisvoorziening te zien en niet als een investeringsopportunity.

De inleiding van de verklaring stelt: *"The fundamental human right to adequate housing is the right of every man, woman, youth and child to gain and sustain a safe and secure home and community in which to live in peace and dignity."*

Dit lijkt verdomd hard op art. 3 van de Vlaamse Wooncode die het grondrecht op wonen vertaalt in het Vlaamse woonbeleid: *"Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd."*

Overall hetzelfde fabeltje, overall dezelfde wooncrisis

Aanhangers van een investeringsmodel pretenderen dat 'de markt' het woonprobleem zal oplossen. Die oplossingen blijken te bestaan uit financiële tussenkomsten, zeggend om de betaalbaarheid voor de burgers te vergroten. Maar de logica leidt tot een oververhitte en ontspoorde woonmarkt. Zolang het maar leidt tot winstmaximalisatie en grotere winsten is er blijkbaar geen probleem. Prijsopdrijvende effecten van model-

len zoals de woonbonus en huursubsidies komen hoofdzakelijk de aanbieder (verhuurder, ontwikkelaar) en banken ten goede. Het lost voor de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden niets op. Meer nog, onderzoek toont aan dat in dergelijke modellen schaarste en speculatie de zwakste groepen nog verder achteruit stellen. En dat is in de hele globale woonmarkt zo.

In Londen kunnen geen ziekenhuizen gebouwd worden door grondspeculatie. Ook in Londen is een groot deel van de huizenmarkt in bezit van investeringsfondsen van over de hele wereld. De woningen staan vaak leeg als gevolg van speculatie. De echt rampzalige gevolgen van een speculatieve winstmaximalisatie – overigens met sociale woningen – hebben we spijtig genoeg ook in Londen ervaren met de Grenfell-tragedie.

In Madrid worden tienduizenden gezinnen op straat gezet na overnames van sociale woningen door investeringsfondsen, in Dublin is de huurprijs na de invoering van huursubsidies (momenteel reeds 1 miljard euro per jaar) verdubbeld en worden de zwaksten weggeduwd... Gelijkaardige voorbeelden vinden we terug in onder andere Berlijn, Amsterdam, Barcelona en Los Angeles. Zelfs in het centrum van Tirana is de aankoopprijs per m² (tot 4000 euro) van nieuwbouw ontploft. Tijdens ▶

'Een robuust sociaal woonmodel is de beste buffer om de doorgeslagen speculatie en winstmaximalisatie op te vangen die wonen herleidt tot een investeringsproduct en de prijzen opdrijft'

een 'high level roundtable' in Lyon – waar ook de directeur van VVH sprak – getuigde het hoofd van de woonadministratie van Albanië dat niemand begreep wie daar kon wonen...

Globaal op de agenda, maar nog niet (genoeg) in Vlaanderen

In veel landen wordt het politieke debat meer en meer – terecht – gedomineerd door deze wooncrisis. Het is zuur, maar dat komt vooral omdat nu ook de middenklasse geraakt wordt. De recente studie van de OESO over de groeiende financiële problemen bij de middenklasse toont dat duidelijk aan. De OESO-onderzoeker zat overigens in een panel van de 'round table' met de directeur van VVH. Hoofdzakelijk de hoge belastingdruk voor de middenklasse, die de studie aantoonde, werd opgepikt in Vlaanderen. Dat vooral een onevenwichtige groei van de kosten voor wonen de (lagere) middenklasse kopje onder duwt, werd niet vermeld. Het is nochtans omdat men wonen herleidt tot een investeringsproduct dat die kosten ontsporen. De OESO stelt zelf diverse sociale woonmodellen voor om dit op te vangen.

Dat de markt die deze problemen veroorzaakt heeft, ze niet zal oplossen is evident... Vergeet ook niet dat speculatie met hypothecaire leningen op de private woonmarkt de financiële crisis veroorzaakten. Dit is slechts iets meer dan tien jaar geleden. Het is duidelijk dat een sterke en flexibele sociale woonsector nodig is om de mensen terug centraal te plaatsen in de woonmarkt.

Ook in Vlaanderen wint de visie op wonen als een investeringsproduct terrein

De enorme prijsstijgingen op de woonmarkt worden in Vlaanderen enigszins getemperd door de zeer gefragmenteerde (en weinig kwalitatieve) private huurmarkt, die niet echt uitnodigt tot grote speculatieve investeringen. We zien dit wel al duidelijk in niet-residentieel vastgoed – grote investe-

ringsfondsen van over de hele wereld hebben grote belangen op de kantorenmarkt, in zorgvastgoed, studentenhuisvesting... Maar ook in Vlaanderen duikt de investeringslogica in de woonmarkt op bij private ontwikkelingen en grondspeculatie. En pleit de private sector voor modellen die leiden tot gelijkaardige prijsopdrijvende effecten, verdringing, speculatie... en winsten die naar verkoper, verhuurder en de banken stromen.

Waarom dulden we het dat wonen herleid wordt tot investeringsproduct?

Menswaardig wonen wordt voor alsmat grotere groepen, ook in Vlaanderen, alsmat moeilijker, vaak ook voor mensen uit de middenklasse. Het is duidelijk dat we dit niet oplossen met een financiële benadering die leidt tot speculatie, prijsopdrijving en verdringing. Meer nog, het is een vicieuze cirkel, prijsopdrijving opvangen met nog meer modellen, die leiden tot... nog meer prijsopdrijving. Tot een nieuwe crisis het systeem ontregelt. Of tot burgers en hun vertegenwoordigers «stop» zeggen. We dulden – terecht – niet dat onderwijs, gezondheidszorg, pensioenen... louter in een marktmodel worden gegoten. Waarom geloven we dat eigenlijk wel als het over een basisvoorziening zoals wonen gaat?

Sociaal wonen is niet het probleem, het is de oplossing

Menswaardig wonen gaat over veel meer dan betaalbaarheid. Dat is belangrijk, maar afgeleide effecten op vlak van gezondheid, wijkopbouw, onderwijs... zijn dat ook. In een op winst georiënteerd model hebben die geen plaats, want ze brengen niet op. Ook als de overheid de betaalbaarheid opvangt. Bovendien zal in zo'n model schaarste een asset zijn, verdringing een logisch gevolg, uithuiszetting – zoals recent becijferd door VVH – vele malen groter. Een robuust sociaal woonmodel is de beste buffer om de door-



Antwerpen Kiel.

geslagen speculatie en winstmaximalisatie op te vangen die wonen herleidt tot een investeringsproduct en de prijzen opdrijft. En al die andere effecten die wonen menswaardig maken te voorzien. We horen vaak 'de SHM's kunnen dat niet alleen'... Geen idee, laten we eens proberen om die grote nood aan meer en betere sociale woningen volledig te lenigen. Die beleidskeuze is nog nooit gemaakt. En ja, we geloven dat we dat in slimme partnerships met private actoren kunnen doen. Maar als één ding duidelijk wordt in een globale wooncrisis als gevolg van speculatie en winstmaximalisatie, dan is het dat de markt het zeker niet alleen kan... Toch niet voor een zo elementaire behoefte als een menswaardige woning. ■

Meer weten over Lyon Commitment?
<https://www.ishf2019.com/lyon-commitment-for-a-society-committed-to-affordable-housing/>
 Deze zal de komende maanden besproken worden op de bestuursorganen van VVH.

SCHULDSALDOVERZEKERING NIET VERPLICHT, MEER FINANCIËEL RISICO VOOR DE SOCIALE KOPER

Nieuw Leningenbesluit, nieuwe accenten

Het nieuwe Leningenbesluit werd voor de tweede maal principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering. Omdat de nieuwe bepalingen in voege zouden gaan op 1 september 2019 willen we nu alvast de nieuwe krachtlijnen in kaart brengen.

Tekst: KURT HERREGODTS, DIRECTEUR WAASSE LANDMAATSCHAPPIJ EN PATRICK VERCRUYSE, DIRECTEUR WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE

Foto's: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Omdat er geen sociale lening kan gegeven worden voor de bouw van een nieuwe woning (tenzij een sociale koopwoning), kan nu ook voor de aankoop van een kavel of een bouwgrond niet meer geleend worden bij de VMSW of het Vlaams Woningfonds. De overheid wil de sociale leningen maximaal inzetten voor het financieren van de aankoop en renovatie van een bestaande woning of de aankoop van een sociale koopwoning. Op zich een maatschappelijk verantwoorde keuze.

Minder administratie

Omdat de erkenning voor de kredietbemiddeling gebeurt door de VMSW, is de erkenning door de FSMA (de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) niet meer van toepassing. Dit bespaart SHM's heel wat overbodige administratie en opleidingen.

Per arrondissement

Het werkgebied voor kredietbemiddeling voor SHM's wordt opnieuw per arrondissement afgebakend. Hiervoor kan teruggerepen worden naar de werkgebieden van de vroegere koopmaatschappijen. In de koopsector was de afbakening van de werkgebieden immers al arrondissementeel. Voor gemengde maatschappijen wordt dit gewoon verder toegepast zoals nu het geval is, ongeacht of de maatschappelijke zetel in dat arrondissement gelegen is (o.a. voor SHM's die werkzaam zijn in twee arrondissementen).



VLEM Vlaamse Erkende Maatschappijen

Belening registratierechten en notariskosten

Het nieuwe Leningenbesluit maakt ook belening van registratierechten en notariskosten mogelijk. Dit is voor sommige gezinnen een belangrijke mogelijkheid. Dit geldt uiteraard enkel als hierop beroep kan gedaan worden. De totale leningscapaciteit blijft immers onderhevig aan het solvabiliteitsonderzoek. ▶



Bunderhof in Haasdonk.

Vijfjaarlijkse herziening intrestvoet

Voor de herziening van de sociale lening wordt opnieuw teruggegrepen naar de vroegere formule van de vijfjaarlijkse herziening van de intrestvoet, een positieve wijziging.

Aflossingstermijn verhoogd naar 25 jaar

Een belangrijke wijziging is het verhogen van de aflossingstermijn tot 25 jaar. Omdat de verkoopprijzen van de sociale koopwoningen alsmaar stijgen, is dit voordelig voor de kopers. Let wel, deze aflossingstermijn van 25 jaar kan enkel verhoogd worden als uit het solvabiliteitsonderzoek blijkt dat een verlenging noodzakelijk is. Blijkt uit dat onderzoek dat een verlenging met twee jaar volstaat, dan zal de termijn i.p.v. 25 op 27 jaar gebracht worden. Met andere woorden, de sociale ontleners heeft zelf de keuze tot 25 jaar, maar het is de kredietverstrekker van de Vlaamse Woonlening die een hogere aflossingstermijn kan voorstellen (en niet meer de sociale ontleners). Dit is een belangrijke wijziging. Sommige gezinnen zullen hierdoor misschien beslissen om niet te lenen (en misschien niet te kopen).

Schuldsaldoverzekering niet meer verplicht

Bij de sociale lening is een schuldsaldoverzekering niet meer verplicht. Deze kost valt weg, maar het risico op een financieel drama bij het overlijden van één van de ontleners is des te groter. Gezinnen die proberen om via een sociale koopwoning hun woondroom waar te maken en die willen besparen door geen schuldsaldoverzekering af te sluiten, kunnen in de problemen geraken als de enige of een van de beide ontleners overlijdt. Voor alleenstaanden komt de verdere afbetaling ten laste van de erfgenamen. Als er twee ontleners zijn, dan valt er één van de inkomens weg en kan de aflossing door de langst levende partner een probleem vormen. Hoewel het niet meer verplicht is om een schuldsaldoverzekering af te sluiten, lijkt het ons dat we als sociale huisvester wel de plicht

hebben om de ontleners aan te raden toch een schuldsaldoverzekering te nemen. Het afsluiten van een brandverzekering blijft uiteraard – en gelukkig – wél verplicht.

Drie clusters

De verhoging van de maximale verkoopprijs in functie van de sociale lening is afhankelijk van de woonplaats. Vlaanderen wordt in drie clusters onderverdeeld. Afhankelijk van de cluster worden de maximale verkoopprijzen ofwel gelijk gehouden, ofwel met 10%, ofwel met 20% verhoogd. Deze maatregel verhoogt de beleenbaarheid in de laatste twee clusters en dus ook de mogelijkheid om een sociale koopwoning te verwerven.

Geen automatische koppeling meer tussen sociale koopwoning en sociale lening

SHM's die sociale koopwoningen bouwen, betreuren het automatisch wegvallen van de koppeling tussen sociale koopwoning en sociale lening. Vroeger was je er als sociale koper zeker van dat je voor de financiering

van een sociale koopwoning ook een sociale lening kon krijgen bij de VMSW. Die garantie vervalt. Het zal je maar overkomen als sociale koper dat je die sociale lening net niet kan krijgen voor een sociale koopwoning, omdat het door de overheid voorziene budget onvoldoende is of omdat het beleid een switch heeft gemaakt naar bijvoorbeeld een budget voor "aankoop met renovatie". Zuur wordt het helemaal als blijkt dat de sociale koper van de woning net naast de jouwe in het sociale koopproject wél nog een sociale lening kan krijgen omdat deze eerst een toewijzing heeft gekregen... Of nóg erger, je komt langs voor een simulatie voor je sociale lening voor de aankoop van je sociale koopwoning, maar op het moment van toewijzing is ineens het budget ontoereikend. Vlaamse overheid, je solide partner? 📌



Clement, Madridstraat in Sint-Niklaas.

'Het nieuwe Leningenbesluit legt nieuwe accenten. Zo is de schuldsaldoverzekering geen verplichting meer. Gevolg: meer financieel risico voor de sociale koper.'



Stadszalen, Leopold II-laan in Sint-Niklaas.



Vijf vragen over het vennootschapsrecht 2.0

1 Waarom deze hervorming?

De wijzigingen aan het vennootschapsrecht kaderen in een ruimere fundamentele hervorming van het economisch recht, een hervorming waar minister van Justitie Koen Geens al jaren aan werkt. Op zijn initiatief werden in 2018 ook het insolventierecht en ondernemingsrecht aangepakt. De wijzigingen aan het insolventierecht zorgden ervoor dat SHM's nu ook failliet ver-

klaard kunnen worden. In het Wetboek van Economisch Recht (WER) werd de rechtbank van koophandel vervangen door de ondernemingsrechtbank. Een andere wijziging zorgde voor het verdwijnen van het onderscheid tussen burgerlijke en handelsvennootschappen. Deze vijf vragen focussen op de derde stap in deze hervorming: het nieuwe vennootschapsrecht dat op 1 mei 2019 in werking trad.

2 Wat houdt deze hervorming in?

Sleutelwoorden in de hervorming zijn vereenvoudiging en flexibilisering. De vereenvoudiging uit zich onder meer in de drastische afslanking van het aantal vennootschapsvormen. De wetgever behoudt vier basisvormen: de *besloten vennootschap* (bv), de *naamloze vennootschap* (nv), de *coöperatieve vennootschap* (cv) en de *maatschap* (zonder rechtspersoonlijk-

heid). De grote contractuele vrijheid bij het opstellen van de statuten is het gevolg van de beoogde flexibilisering.

De bv wordt naar voren geschoven als dé vennootschapsvorm voor kleine en (middel) grote ondernemingen. De naamloze vennootschap (nv) is daarentegen bedoeld voor de werkelijk grote ondernemingen, al zijn dit geen wettelijke verplicht te volgen onderscheiden. Voor de bv werd gekozen voor een standaardmodel, maar met veel vrijheid om flexibiliteit in te bouwen. Zo is meervoudig stemrecht mogelijk en kan een vennoot uitgesloten worden of uittreden ten laste van het vermogen. De bv hoeft ook niet meer zo besloten te zijn: aandelen zijn indien gewenst vrij overdraagbaar. De bv is dus een goed alternatief voor de cvba, al blijven er wel verschillen. Zo kan een bv, in tegenstelling tot de cv, niet erkend worden als sociale onderneming (het vroegere sociaal oogmerk).

De coöperatieve vennootschap keert terug naar zijn oorsprong. In tegenstelling tot de eerder ruime definitie die de wetgever aan de cv heeft gegeven, blijkt duidelijk uit de toelichting bij het wetsontwerp dat enkel vennootschappen die daadwerkelijk het coöperatieve gedachtegoed nastreven, zoals vervat in de coöperatieve beginselen verwoord door de 'International Co-operative Alliance' (ICA) (zie afbeelding), nog als cv door het leven mogen gaan. De wetgever verplicht de cv om deze coöperatieve finaliteit en waarden in de statuten op te nemen, eventueel verder toegelicht in een intern reglement of handvest. Gevolg: vele 'oneigenlijke' cvba's zullen zich moeten omvormen (in principe naar een bv).

3 Het kapitaalbegrip verdwijnt. Zijn de schuldeisers dan nog voldoende beschermd?

Bij de oprichting van de vennootschap wordt het concept 'kapitaal' vervangen door 'een toereikend aanvangsvermogen ondersteund door een versterkt financieel plan'. In de be-

staande bvba's en cvba's zal het kapitaal van rechtswege worden omgezet in een 'onbeschikbare' reserve, die enkel via een statutenwijziging 'ontgrendeld' kan worden. Naar aanleiding van het verdwijnen van het kapitaalbegrip worden de controleverplichtingen bij winstuitkeringen en de alarmprocedure op basis van andere criteria ingevuld (liquiditeits- en solvabiliteitstest).

4 Men spreekt over een 'cap' op de bestuurdersaansprakelijkheid. Wat betekent dat?

In het nieuwe vennootschapsrecht wordt het bedrag waarvoor een bestuurder aansprakelijk kan worden gesteld, begrensd volgens de grootte van de onderneming. De maximale 'cap' bedraagt 12 miljoen euro (voor vennootschappen met een omzet van minstens 50 miljoen euro of een balanstotaal van minstens 43 miljoen euro). Maar deze 'cap' geldt enkel voor lichte fouten en niet voor bedrog, herhaaldelijke lichte fouten of zware fouten. Het principe wordt hierdoor dus grotendeels uitgehouden.

5 Vanaf wanneer is het nieuwe vennootschapsrecht van toepassing?

Het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen trad in werking op 1 mei 2019. Vennootschappen die vanaf die datum opgericht worden, vallen onder de nieuwe regels. Voor bestaande vennootschappen is er een overgangsregeling.¹ Vanaf 1 januari 2020 zijn de dwingende regels van het nieuwe wetboek van toepassing alsook de aanvullende regels waarvan de statuten niet afwijken. Dwin-

gende bepalingen zijn o.a. benamingen en afkortingen van de vennootschapsvormen, de nieuwe alarmprocedure, de statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening en de 'cap' op bestuurdersaansprakelijkheid. Vennootschappen die de nieuwe regeling al vóór 1 januari 2020 willen toepassen, kunnen dat doen door nu alvast al de statuten te wijzigen ('opt-in').

De bestaande vennootschappen krijgen de tijd tot 1 januari 2024 om zich ook formeel aan te passen via een statutenwijziging. Past een vennootschap echter al voor die datum (en na 1 januari 2020) zijn statuten aan - om welke reden dan ook - dan zal ze vanaf dat ogenblik aan alle nieuwe regels moeten voldoen.

Voor de cvba's die geen cv kunnen worden (de oneigenlijke cv's), geldt een specifieke overgangsregeling. Voor hen gelden vanaf 1 januari 2020 de dwingende bepalingen voor bv's mits enkele uitzonderingen (vb. de regels voor de cvba inzake uittreding en uitsluiting blijven van toepassing). Als de statuten van deze cvba's niet tegen 1 januari 2024 aangepast zijn, dan worden ze op 1 januari 2024 van rechtswege een bv. De statuten moeten dan binnen de 6 maanden aangepast zijn.

Er zijn meerdere redenen denkbaar om niet tot 1 januari 2024 te wachten met het aanpassen van de statuten. VVH onderzoekt momenteel wat voor de SHM's de meest aangewezen timing en werkwijze is. ■

Katrien Van Overvelt,
stafmedewerker algemeen beleid VVH

¹ De vernieuwde geschillenregeling voor bv's en nv's en de statutaire zetelleer (=vennootschapsrecht van het land waar zich de maatschappelijke zetel bevindt is van toepassing) vallen niet onder de overgangsregeling en zijn dus, ook voor bestaande vennootschappen, al vanaf 1 mei 2019 van toepassing.

Bron: Wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, B.S. 4 april 2019.

Vaak gestelde vragen over studentenarbeid

De zomervakantie is in aantocht. Tijd voor studenten om iets bij te verdienen. Ook de werkgever haalt zijn voordeel uit studentenarbeid. Het kan een financieel interessante manier zijn om tijdelijke afwezigheden of extra werk op te vangen.

Wie is student?

Een student is een persoon die in een onderwijsinstelling middelbaar, hoger of universitair onderwijs volgt of een examen voorbereidt voor de examencommissie. Het is hierbij belangrijk dat het studeren de primaire doelstelling is (het hoofdstatuut) en dat het verrichten van arbeid eerder ondergeschikt is. Daarom worden studenten die in een avondschoon ingeschreven zijn of onderwijs volgen met een beperkt leerplan meestal uitgesloten. Er wordt ook een leeftijdsvoorwaarde gesteld. De student moet 16 jaar zijn of 15 jaar op voorwaarde dat hij niet

meer aan de voltijdse leerplicht is onderworpen. Bij twijfel kan dit nagevraagd worden bij de regionale dienst van het Toezicht op de Sociale Wetten van de Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg.

Mag een student nog met een studentenovereenkomst werken in het jaar waarin hij afstudeert?

In het jaar van afstuderen kan de student nog tot 30 september studentenarbeid verrichten. De tewerkstelling mag echter niet als proefperiode gebruikt worden met het oog op een vaste aanwerving.

Wat moet de werkgever in orde maken?

De werkgever is verplicht om met de student een studentenovereenkomst af te sluiten ten laatste op het moment dat de student in dienst treedt. Die schriftelijke overeenkomst moet de bepalingen bevatten die door de wet zijn opgelegd zoals het begin en einde van een normale werkdag, het ogenblik en de duur van de pauzes, het bevoegde paritaire comité... Zoals voor alle werknemers moet ook voor de student een Dimona-aangifte gebeuren. Hier horen wel enkele extra vermeldingen bij. Zo moet altijd de begin- en einddatum van de tewerkstelling vermeld worden evenals het aantal per kwartaal geplande uren. Daarnaast moet de student een exemplaar van het arbeidsreglement ontvangen. De werkgever laat hem hiervoor een ontvangstbewijs tekenen.

Welk loon moet de werkgever de student betalen?

De student heeft recht op hetzelfde loon als de andere werknemers in dezelfde functie. Werkgevers die onder PC 339 ressorteren, moeten dus minstens het sectorale minimumloon betalen. Voor studenten jonger dan 21 jaar zijn op dit bedrag degressieve percentages van toepassing zoals opgenomen in de NAR-cao 50 van 29 oktober 1991.

Moeten er RSZ-bijdragen worden betaald?

Zowel de werkgever als de student betalen slechts beperkte RSZ-bijdragen op voorwaarde dat de student via een studentenovereenkomst maximum 475 arbeidsuren per kalenderjaar werkt. Het maakt niet uit wanneer die uren gepresteerd worden zolang de arbeidsprestaties plaatsvinden buiten de uren van verplichte aanwezigheid in de onderwijsinstelling. Het percentage van deze verminderde bijdragen is 8,14 %, waarvan 5,43 % voor de werkgever en 2,71 % voor de student.

Op de vraag hoe de werkgever te weten komt hoeveel uren een student dat jaar gewerkt heeft, is het antwoord eenvoudig. Ofwel kan hij aan de student een attest vragen waarop het aantal gepresteerde uren van dat jaar vermeld staat. De student kan dit online aanvragen op www.student@work.be. Een ander controle-instrument is Dimona. De werkgever ontvangt een melding als het maximum aantal uren bereikt is.

Wordt er bedrijfsvoorheffing van het loon afgehouden?

Als aan de voorwaarden voor de verminderde RSZ-bijdragen is voldaan, dan hoeft de werkgever geen bedrijfsvoorheffing af te houden. Als de werkgever in die situatie toch bedrijfsvoorheffing heeft ingehouden en er geen belasting verschuldigd is, krijgt de student dit terug via de belastingaangifte.

Wanneer eindigt de studentenovereenkomst?

• Tijdens de proefperiode

De eerste drie dagen van de overeenkomst worden altijd beschouwd als een proefperiode, ook al is dat niet zo afgesproken in de studentenovereenkomst. Tijdens die drie dagen kan zowel de werkgever als de student de overeenkomst beëindigen zonder opzeg of vergoeding.

• Door opzegging

De wet voorziet voor studentenovereenkomsten erg korte opzegtermijnen:

Duur contract	Opzeg door werkgever	Opzeg door student
max. 1 maand	3 dagen	1 dag
> 1 maand	7 dagen	3 dagen

• Op de einddatum van de studentenovereenkomst

Een studentenovereenkomst is altijd van bepaalde duur met een maximum van 12 maanden. Studenten die ononderbroken sinds meer dan 12 maanden verbonden zijn met een arbeidsovereenkomst bij dezelfde werkgever, mogen dus bij die werkgever niet meer als student werken. **E**

Katrien Van Overvelt, stafmedewerker algemeen beleid VVH

Bron: www.werk.belgie.be – arbeidsovereenkomsten – bijzondere arbeidsovereenkomsten – overeenkomst voor tewerkstelling van studenten; <https://www.mysocialsecurity.be/student/>; wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten, art. 120 tot 130ter.



Illuzo,
traditioneel
gemetseld
met de look
van gelijmd



Dunne voegen zijn populairder dan ooit. Ze geven gevels een massief en homogeen karakter. En terwijl klassieke voegen een sterke invloed hebben op de kleur van de gevel, is dat bij dunne voegen minder het geval. Met Illuzo 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 Illuzo gevelstenen in onze showrooms in Londerzeel of Kortrijk. Of vraag uw brochure aan via info@wienerberger.be

Wienerberger

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

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN Nieuwe directeurs stellen zich voor



Stefanie Gielen

Kempisch Tehuis in Houthalen-Helchteren
Sinds 1 september 2018



Anneleen Eelen

Zonninge Kempen in Westerlo
Sinds 1 januari 2019



Patricia De Meyer

cvba Wonen in Zelzate
Sinds 1 maart 2019

Passies: gezin, dansen, reizen en genieten van het leven

Opleiding: handelsingenieur

Carrière: account manager Duval Guillaume, category manager Aveve, facilitair manager van een VZW en business unit manager JBC

Toekomstplannen sociale huisvesting: Een kwaliteitsvol en duurzaam aanbod blijven realiseren met oog voor de noden van onze doelgroep én in constructief overleg met onze partners.

Verwachtingen van VVH: Dat ze in naam van de SHM's, overkoepelend het gesprek aangaan met het beleid en/of andere partners en dat ze de SHM's ondersteunen bij overkoepelende projecten zodat de beschikbare middelen op een optimale en efficiënte wijze ingezet kunnen worden.

Passies: koken, reizen, creatief bezig zijn, tijd spenderen met vrienden en familie

Opleiding: ingenieur-architect

Carrière: projectontwerper Ontwerpatelier, architecte bij Zonninge Kempen (team patrimonium), de laatste vier jaar afdelingshoofd administratie en financiën bij Zonninge Kempen

Toekomstplannen sociale huisvesting: Door de groei van onze organisatie is de 'core-business' van Zonninge Kempen zeer uitgebreid. Dit vraagt om verdere professionalisering, waarbij we zeker het menselijke aspect niet uit het oog mogen verliezen. We moeten ook onze verantwoordelijkheid van impact op de leefomgeving blijven opnemen en het duurzame karakter van Zonninge Kempen blijven bewaken. Ik wil met onze SHM evolueren naar een brede woonmaatschappij die tegemoet komt aan de specifieke woonvragen van diverse doelgroepen. Essentieel: de integratie van 'wonen' en 'welzijn'.

Passies: gezin, vrienden, reizen, interieur, socio-culturele vereniging

Opleiding: sociaal assistent

Carrière: bijna 20 jaar bij cvba Wonen als adjunct-directeur verantwoordelijk voor de koopsector

Toekomstplannen sociale huisvesting: Eén van de grootste uitdagingen voor de volgende jaren is het aanpakken van onze verouderde wijken. Niet alleen een duurzame renovatie van onze drie oudste wijken met bijhorende herhuisvesting, maar ook horizontale renovaties zijn broodnodig om voldoende wooncomfort te blijven bieden aan onze huurders. Ook willen we verder investeren om onze dienstverlening te optimaliseren en de bewonersparticipatie verder uit te bouwen.
Verwachtingen van VVH: Dat VVH, samen met VLEM, de belangen van alle SHM's blijft verdedigen. Dat ze vorm geeft aan een solidaire samenwerking tussen SHM's en meewerkt aan een positief imago van de sector.

ASTER: een stand van zaken

Sinds 1 december 2018 coördineert VVH het ASTER-project. Het project en haar doelstellingen werden al uitgebreid toegelicht in het winternummer van Fundamenten (Jaargang 31, nr. 1 januari-februari-maart 2019). Het project vordert stelselmatig. Een update.

TEKST: BIRGIT CONINX, MARKETING & FINANCE EXPERT ASTER
FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Voorstelling huisstijl

De communicatiebureaus *Figure8* en *De Barbaren* werkten een volledige huisstijl uit, met bijpassend logo. De projectstuurgroep koos voor een krachtig logo. Omdat ASTER communiceert naar SHM's en private bedrijven en ook, in samenwerking met SHM's zal communiceren naar de huurder, viel de keuze op een warm logo dat niet enkel een zakelijke sérius uitstraalt, maar ook de sociale huurder zal aanspreken. Sinds 16 mei 2019 staat de gloednieuwe website van ASTER online. Op de website is te lezen waar ASTER voor staat, wat de voordelen zijn en hoe externe partijen zich kunnen engageren in het project. Daarnaast worden ook de partners van ASTER voorgesteld. Benieuwd naar het resultaat? Neem een kijkje op: <https://aster.vlaanderen/nl>

Partners Enbro en Equator

Energiesmakelaar *Enbro* is de energie-expert in ASTER. Het bedrijf zal de building audits voor haar rekening nemen. Concreet betekent

dit dat *Enbro*, in samenspraak met de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), nagaat wat de meest optimale keuze is voor de plaatsing van PV-installaties. Daarnaast gaat ASTER in zee met advocatenkantoor *Equator* als structuur- en financieringsexpert. *Equator* heeft specialisaties in zowel het publiek recht als in het privaatrecht én in het bijzonder ook in de wisselwerking tussen beide rechtstakken. Het kantoor zal haar ervaring inzetten om het ASTER-project vanuit juridisch en financieel oogpunt te structureren. Bovendien zal *Equator* bijstand verlenen bij het opzetten van diverse deelprojecten.

Provinciale infosessies voor SHM's

VVH organiseerde voor de SHM's van april tot mei in elke provinciehoofdstad een infosessie over ASTER. De opkomst was talrijk. Het project werd toegelicht bij *Cordium* (Hasselt), *Dijledal* (Leuven), *WoninGent* en de *Brugse Maatschappij voor Huisvesting*. De laatste infosessie vond plaats in Antwerpen bij VVH. De voorbije maanden tekende de stuurgroep van het project de eerste krijtlijnen uit. Tijdens de provinciale toelichtingen gaf VVH uitleg over de huidige stand van zaken en werd samen met de leden besproken hoe de volgende stappen concreet gemaakt kunnen worden. *Enbro* verklaarde hoe de 'building audits' tot stand zullen komen. De opmerkingen en voorstellen van de leden worden meegenomen in de verdere uitrol van het project.

International Social Housing Festival

Van 4 tot 8 juni 2019 vond in Lyon het International Social Housing Festival plaats. Het ideale forum om met internationale collega's ervaringen uit te wisselen over de aanpak



van de uitdagingen voor de sociale huisvestingssector. In dit kader kreeg VVH de kans om het ASTER-project en het split incentive model voor te stellen.

De volgende stappen?

De volgende maanden zal ASTER, samen met de SHM's, het zonnepotentieel van het sociale huurpatrimonium in kaart brengen. De energiemakelaar zal met elke SHM in detail bespreken wat de mogelijkheden zijn voor het eigen patrimonium. Advocatenkantoor *Equator* werkt ondertussen verder rond de structuur en de financiering. Dit najaar volgt er ongetwijfeld meer nieuws.



STUDIERS NAAR HET ZWEDSE STOCKHOLM

Van 12 tot 14 juni organiseerde VVH een driedaags studiebezoek aan de Zweedse hoofdstad Stockholm.

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

Tijdens het bezoek aan SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), de Zweedse koepelorganisatie van SHM's, werd al snel duidelijk dat men in Zweden niet spreekt over 'social housing' (sociale huisvesting), maar wel over 'public housing' (volkshuisvesting). De sociale huisvestingssector is ongeveer drie keer groter dan in Vlaanderen, zowel wat het aantal woningen als wat het aantal maatschappijen betreft. Een vertegenwoordiger van de Huur-

dersvereniging (Hyresgästföreningen) lichtte het publieke huurstelsel toe. In Zweden moet volkshuisvesting toegankelijk zijn voor iedereen, niet enkel voor mensen met een lager inkomen. Het uitgangspunt voor de overheid is dan ook 'sociale cohesie'.

De tweede dag stonden er twee plaatsbezoeken in de omgeving van Stockholm op het programma: Botkyrka, de eerste SHM die een beleid voert dat volledig in lijn ligt met de UN Sustainable Development Goals en Beckomberga, een huisvestingsproject van de coöperatieve woonmaatschappij Riksbyggen in een gerenoveerd ziekenhuis. De laatste dag maakten de deelnemers kennis met SHIS, een organisatie die sociale woningen aanbiedt aan mensen die om economische of sociale redenen in de publieke

huisvesting geen oplossing vinden voor hun woonnod. SHIS biedt ook tijdelijke huisvesting voor immigranten die in Zweden een verblijfsvergunning kregen. Als afsluiter bezocht de groep het museum van de Vasa, een uniek 17de eeuws slagschip.

Meer weten over de Zweedse visie op wonen en de uitdagingen waar de sector mee geconfronteerd wordt? Lees dan zeker het dossier in het volgende nummer van Fundamenten. ▶



INTERVISIE JURIDISCHE ZAKEN

Huurgeschillen: verzoening door vrederechter

Op 26 februari 2019 namen 59 medewerkers van SHM's deel aan de intervisie juridische zaken met als thema 'verzoening door de vrederechter inzake huurgeschillen'. Met deze intervisie wil VVH enerzijds een expert aan het woord laten over bepaalde juridische thema's en anderzijds ervaringen uitwisselen met collega's van andere SHM's. De bijeenkomst ging van start met een toelichting door Christine Stoks van Woonhaven over relevante rechtspraak omtrent het schadebeding. Daarna vertelde Sven Talboom, vrederechter in het kanton Deurne, hoe de verzoeningsprocedure in elkaar zit en wat zijn ervaringen zijn. De verzoeningsprocedure is niet verplicht. Toch bleek uit de ervaringsuitwisseling tussen de deelnemers dat bijna ieder van hen gebruik maakt van deze procedure en dat de ervaringen overwegend positief zijn.

TEKST: KATRIEN VAN OVERVELT, ALGEMEEN BELEID VVH
FOTO: ELS MATTHYSEN, COMMUNICATIE VVH

CHARM: naar een circulaire benadering van bouwprojecten

Op 11 februari vond in Eindhoven de kickoff meeting van het INTERREG NW-project CHARM plaats. Het doel van het project is 'downcycling' verminderen. Downcycling is de kwaliteitsvermindering van bouwmaterialen door recycling. CHARM wil dit proces voorkomen door het bevorderen van innovatieve 'circular economy' benaderingen. Een voorbeeld is het opzetten van uitwisselingsplatformen van bouwmaterialen, bijvoorbeeld voor het hergebruiken van bakstenen bij renovatie en nieuwbouw.

Deze eerste vergadering met de projectpartners vond plaats bij *Woonbedrijf* – een Eindhovense woningcorporatie. Academici en bouwdeskundigen uit heel Europa en vertegenwoordigers van SHM's en woningcorporaties maakten er onder meer kennis met het materiële uitwisselingsplatform 'Buildings as material banks' (<https://www.bamb2020.eu/>). Daarna gaven de deelnemers hun visie op 'Circularity in the Social Housing Sector'. Anneleen Eelen, directeur van Zonnige Kempen gaf een uitgebreide toelichting over het circulariteitsprincipe en de toepassing ervan. Meer informatie over CHARM lees je op <http://www.nweurope.eu/projects/project-search/charm-circular-housing-asset-renovation-management/#tab-1>.

TEKST: JAMES THOROGOOD, PROJECTMANAGER ASTER

ALGEMENE VERGADERING VVH

Op 30 april organiseerde VVH in Brugge, op de site Oud Sint-Jan, haar jaarlijkse algemene vergadering. 57 van de 77 leden waren aanwezig of vertegenwoordigd door volmacht. Het statutaire gedeelte werd afgesloten met een luid applaus voor ontslagnemend voorzitter van VVH, Fons Kockx. Tijdens het informatieve gedeelte gaven Steven Van Garsse en Alexander Van Eyck van advocatenkantoor *Equator* een toelichting over de nieuwe vennootschapswetgeving. In de namiddag trokken de deelnemers de stad in. Ze bezochten er twee sociale huisvestingsprojecten: het Zilverpand van Vivendo en St. Walburgastraat van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting. Als afsluiter werden de leden ontvangen op het stadhuis van Brugge waar burgemeester Dirk De fauw de plannen van de stad toelichtte voor de uitbreiding van het aanbod sociale huurwoningen. ■

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

Ervaringsuitwisselingen in kleine groepjes.



Algemene vergadering VVH.



Algemene vergadering VVH.

Meer dan
2 miljoen
referenties
in Europa

INTERCOM ZONDER KABELGEDOE?

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



Intratone. Het intercomsysteem waar iedereen bij wint.

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

Een demo voor uw appartementen?

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

intercomzondergedoe.be

INTRATONE