

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 31 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2019

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



VRAGEN AAN “De broodnodige uitbreiding van ons sociaal woningbestand moet gepaard gaan met een andere kijk op sociaal wonen. Sociale wijken zijn geen armengetto’s.” *Carien Neven, nieuwe VVH voorzitter*

DOSSIER Sociaal wonen in Stockholm, Zweden



Carien Neven, voorzitter VVH.

INTRO

Bouwkranen

Je kan tegenwoordig geen kant meer uitkijken of je ziet er staan, de bouwkranen. Blijkbaar is er een ontstellend tekort aan woningen. De beleidsverantwoordelijken en projectontwikkelaars toveren dan maar één oplossing uit de hoed: bouwen, bouwen en nog eens bouwen.

Ruim een eeuw geleden woonden er op een adres gemiddeld vier à vijf mensen. In de stedelijke gebieden is dat aantal nu al onder de twee gezakt. Daarbovenop staat de grote demografische trend van steeds meer eenpersoonshuishoudens (nu al één op drie). Het is, zo zeggen ze, een volumevraagstuk.

Vraag is natuurlijk of het zinvol is om steeds meer woningen te bouwen. We moeten durven nadenken over de verdeling van de aanwezige woonruimte. Is er niet eerder een overschot aan woonruimte dan een tekort? Moeten we niet creatiever nadenken over een betere en een meer effectieve verdeling van de beschikbare woonruimte via bijvoorbeeld woningdeelformules?

Is het niet tijd om te stoppen met het straffen van individuen die een woning gaan delen of achterlaten via inkomensverliezen en belastingbeperkingen die hen in een zelfstandige woning gevangenhouden?

Wat met premies in plaats van boetes voor het voor elkaar (mantel)zorgen in een huis?

Wat als we ophouden met te veronderstellen dat al die eenpersoonshuishoudens per se alleen willen wonen? Ook in de sociale huursector. Laat ze, zonder mensen met uitkeringen of toeslagen daar financieel zwaar voor te straffen. Stimuleren moeten we, in plaats van inperken. Zou er dan niet veel meer mogelijk zijn dan die weinig duurzame mantra van bouwen, bouwen, bouwen?

Zeker, uitbreiding van het sociaal woonpatrimonium is broodnodig. Maar er zijn nog andere wegen naar betaalbare huisvesting voor iedereen. Dat is één van de belangrijkste uitdagingen voor onze nieuwe regeringen.

Carien Neven, voorzitter VVH

Colofon

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

Werkten mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Kurt Herregodts, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans, Carien Neven, Sven Van Elst en Katrien Van Overvelt.

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1-4, 6-9, 12-18, 20, 22, 28-35), familie Van der Aa (p.5, 9), Volkswoningen Duffel (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 EEUWELINGEN

De honderdjarige Frans woont sinds 2000 in een sociale woning. Al had hij er ook op jonge leeftijd recht op, pas op zijn 81^{ste} vindt Frans de weg naar een sociale woning.

20 ACTUEEL

Het voornemen om de sociale objectieven als maximum te hanteren zou in de helft van Vlaanderen sociale nieuwbouw blokkeren. 'Geef ons de ruimte om te groeien... samen met het beleid, in constructieve dialoog.'



Nieuwbouwproject Den Beenaertwijk in Sint-Niklaas.



12 DOSSIER publieke huisvesting in Zweden: 'het Zweedse model'

In juni ging VVH op studiereis naar Stockholm. Zweden heeft geen socialehuisvestingsmodel zoals wij dat kennen. Zonder inkomensvoorwaarden en inkomensgerelateerde huurprijzen is het Zweedse model van universele publieke huisvesting dan ook uniek in Europa. Om verschillende redenen staat het model vandaag zwaar onder druk. Een kennismaking.

26 WERKGEVER

Neerlegging arbeidsreglement kan sinds kort ook online.



28 VRAGEN AAN

VVH heeft een nieuwe voorzitter: Carien Neven. Op 3 juni werd zij verkozen door de leden van de raad van bestuur. Carien is sociaal bewogen met een groot verantwoordelijkheidsgevoel, veel werkkraft en een kritische blik.

En verder ...

- 19 MAO – De energiewende: een maatje te groot voor de Vlaamse administratie?
- 22 VLEM – Algemene vergadering VLEM, enkele speerpunten
- 25 VIJF VRAGEN OVER – Onderzoek buitenlandse eigendom
- 34 VVH – VVH ondertekent Verklaring van Davos – Groepsaankoop maaltijdcheques – Asternominatie Publica Awards – Meesterproef 2019 Sociaal Wonen

FRANS WOONT 19 JAAR IN EEN SOCIALE WONING

“Als ons Irene langskomt zegt ze: “Va, ge zit hier in de hemel”



In 2019 bestaat sociaal wonen 100 jaar. Frans Van der Aa is honderd en woont sinds 2000 in een sociale woning. In EEUWELINGEN blikt hij terug op zijn leven, zijn mooiste herinneringen, zijn meest intense momenten en zijn woonomstandigheden in zowel een private als een sociale woning waar hij nu 19 jaar woont. Terug naar 1918.

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

30 september 1918 in Sint-Katelijne-Waver. Frans Van der Aa wordt geboren. Na hem zullen nog acht kinderen volgen. Zijn ouders zijn boeren die het bedrijf van Frans' grootouders verderzetten. Frans woont nog thuis wanneer zijn vader beslist om bij de spoorwegen te gaan werken. De boerderij brengt te weinig op om het hele gezin in leven te houden. Het gezin blijft op de boerderij wonen. Zijn moeder en zijn oudste zus zetten het boerenleven in een afgeslankte vorm verder. Het is een hard leven. 'Mijn vader was ook maar een gewone werkman', vertelt Frans. 'Toen ik zes jaar was, had ik nauwelijks iets om aan te trekken. Ik ging in Mechelen naar school. Op mijn houten klompen was dat anderhalf uur lopen, in een broekje met korte pijpjes, een truitje en in de winter een sjaal, door weer en wind. Toen had je nog strenge winters, de groenten vrozen kapot. We stookten in die tijd op kolen.'

Trouwen en legerdienst

In 1938 leert Frans (21) op de kermis van Sint-Katelijne-Waver zijn toekomstige vrouw Josephine (20) kennen. Zij woont op dat moment in Londerzeel in een rijhuisje van de ▶





'Omdat ik altijd gewerkt heb, ben ik nooit ongelukkig geweest'

spoorwegen. Als ploegbaas bij de spoorwegen kon haar vader daar gratis wonen. Dergelijke huisjes werden later vaak opgenomen in het patrimonium van sociale huisvestingsmaatschappijen. In 1939 doet Frans zijn verplichte legerdienst bij de luchtmacht in Evere. Hij toont mij trots zijn ingekaderde foto waarop hij in uniform poseert. Als in 1940 de oorlog uitbreekt, wordt zijn legerdienst verlengd (red. de algemene mobilisatie). Omdat de luchtbasis platgebombardeerd is, vlucht hij samen met 30 legerkameraden, piloten en commandanten naar Frankrijk (toen nog niet bezet). Na drie maanden mogen ze van de Duitsers – 'in een Duitse trein' benadrukt Frans – terugkeren naar Vlaanderen. Zijn legerdienst zit erop.

45 jaar gelukkig in zijn privéhuurwoning
Tijdens de oorlogsjaren woonde Frans met zijn vrouw in het huis van zijn schoonzus. 'Omdat mijn broer in Duitsland krijgsgevangen zat, hebben we bij haar kunnen logeren tot mijn broer in 1945 terugkeerde. Ik overleefde eerst van een OCMW-uitkering maar vond snel werk als metser. Daar was veel vraag naar voor de wederopbouw. Later werkte ik nog als arbeider in een wasserij en bij de gemeente. Toen de Belgische spoorwegen «werkvolk» zocht, heb ik daar mijn aanvraag ingediend.' Frans is zijn hele carrière bij de spoorwegen gebleven. 32 jaar lang was hij verantwoordelijk voor het laden en lossen van de goederentreinen. Na de oorlog huurt Frans een privéwoning naast een garage. Hij

woont daar 45 jaar. Zijn zeven kinderen zijn daar geboren (vijf meisjes en twee jongens). 'Destijds bestond er geen pil hē mevrouw', zegt Frans lachend. 'Mijn oudste zoon wordt binnenkort 79 jaar. Hij is in 1940 geboren. Frans staat recht en opent zijn livingkast. Aan de binnenkant van het kastje hangt een papier waarop hij netjes alle namen en geboortedata van zijn kinderen geschreven heeft. 'Als we discussiëren over iemands leeftijd dan doe ik mijn kastje open en: «voila» einde discussie. Afgelopen dinsdag kon je hier niet meer binnen geraken. Iedereen was op bezoek, ook mijn negen kleinkinderen.' Elke zaterdag komen zijn dochters langs. Ze zijn intussen ook met pensioen. Als zijn dochters op bezoek komen, zet Frans altijd een doos pralines en een assortiment koekjes op tafel. Zelf eet hij daar niet van. 'Ik heb geen trek. Enkel frietjes smaken mij nog.' De voorgebakken frietjes maakt hij klaar met stoofvlees of vol-au-vent.

19 jaar gelukkig in een sociale woning

Als ik Frans zijn verhaal hoor en de ontberingen uit zijn kindertijd, dan vind ik het jammer dat hij destijds niet de weg gevonden heeft naar een sociale woning. Sinds 2000 woont Frans in een sociale woning, maar een eenvoudige weg was dat niet. Een oude boom verplant je nu eenmaal niet gemakkelijk. 'Ik ben met pijn in het hart moeten vertrekken uit mijn huurhuis. Al mijn kinderen zijn daar geboren. We hadden een grote tuin. Nadat de schepen van Wonen van Sint-Katelijne-Waver ons meermaals is komen vragen of we wilden verhuizen naar een sociale woning, heb ik uiteindelijk toch toegezegd. Het huis waar ik 45 jaar gewoond heb, was tot op de draad versleten.'



'Gezien zijn financiële toestand zou Frans na zijn huwelijk ook recht hebben gehad op een sociale woning. Pas op zijn 81^{ste} vindt hij de weg er naartoe.'

Waarom niet vroeger een sociale woning?

Gezien zijn financiële toestand zou Frans vroeger ook recht hebben gehad op een sociale woning, maar hij heeft nooit de weg er naartoe gevonden. Niemand van zijn familie woonde in een sociale woning. Hij is de enige die zijn hele leven gehuurd heeft. Ik vraag Frans waarom hij geen sociale woning huurde? 'Dat bestond toen niet', aldus Frans. Ik vertel Frans dat sociale woningen 100 jaar bestaan, maar dat er intussen wel veel veranderd is. Frans kon destijds goedkoop geld lenen via de spoorwegen. Daarom heeft hij via die weg geprobeerd om aan een woning

te geraken. 'Omdat ik zo'n groot gezin had, is dat nooit gelukt. Daarom zijn we in de privéwoning blijven wonen totdat alle kinderen het huis uit waren.' Sinds 2000 woont Frans in een sociaal huurappartement. 'Ik betaal €450 huur, water en verwarming inbegrepen. Dat gaat volgens inkomen, hē mevrouw. Mijn vrouw is in 2002 gestorven. Ze heeft hier maar twee jaar gewoond. In oktober zal ze zeventien jaar gestorven zijn. Ze is 84 jaar geworden.' Hoewel Frans de oudste is van zijn broers en zussen, is hij nog de enige die in leven is. Zijn oudste broer werd 92 jaar. De anderen stierven als zestigers, zeventigers of tachtigers.

Nog volledig zelfstandig

Op zijn 100 jaar woont Frans nog volledig zelfstandig. Zijn sociale woning ligt gelijkvloers, heeft een ruime woonkamer, een keuken, een badkamer, een wc, een slaapkamer en nog een extra kamer. Het appartement is rolstoeltoegankelijk met extra brede deuren. 'Ik ben heel tevreden dat ik hier woon. Ik hoef geen trappen te doen en heb ook een klein tuintje.' Koken en poetsen doet hij zelf. 'Zolang ik met mijn auto kan rijden, doe ik ook zelf mijn boodschappen. Ik vraag niet graag om hulp.' Volgende maand opent het vernieuwde rusthuis in Sint-Katelijne-Waver haar deuren. Volgens zijn oudste dochter, die daar als vrijwilliger werkt, heeft het mooie en ruime kamers. 'Ik ga volgende zondag wel eens kijken, maar zolang ik mezelf kan behelpen, wil ik hier blijven wonen.'

Ik mis vooral het sociaal contact

'Het zijn allemaal «brave» mensen die hier wonen, maar ik kan hier met niemand praten. Al staan er in de tuin bankjes, in de zomer zit ik daar alleen. Vroeger waren de mensen veel socialer en dat mis ik wel, samen kaarten op straat, onder de lantaarnpaal... Al zeggen mijn burens hier wel goeiedag, tijd voor een praatje hebben ze niet.' Het multiculturele, dat vindt hij nog wat vreemd, al apprecieert hij het enorm als zijn bovenburen – twee mannen van Marokkaanse origine (85 en 42) – hem vriendelijk begroeten. 'Maar meer dan «Ca va, Frans?», kennen ze niet. (lacht)'. 'Om toch wat mensen te zien, zit ik vaak vooraan en kijk ik naar de voorbijgangers. Dan overdenk ik mijn leven. Ik woonde met mijn gezin naast een garage waar continu mensen passeerden waardoor ik mijn spontane babbeltjes had. Of ik zat in mijn grote tuin. Oh jee.' Ik vraag Frans wat zijn mooiste herinneringen zijn: 'Ik kan dat allemaal terug ophalen: toen ik naar school ging, daarna mijn vrouw leerde kennen, trouwde,... maar de laatste tijd gaat mijn geheugen sterk achteruit.' ▶



'Om toch wat mensen te zien, zit ik vaak vooraan en kijk ik naar de voorbijgangers. Dan overdenk ik mijn leven.'

Foto's: een rijk leven

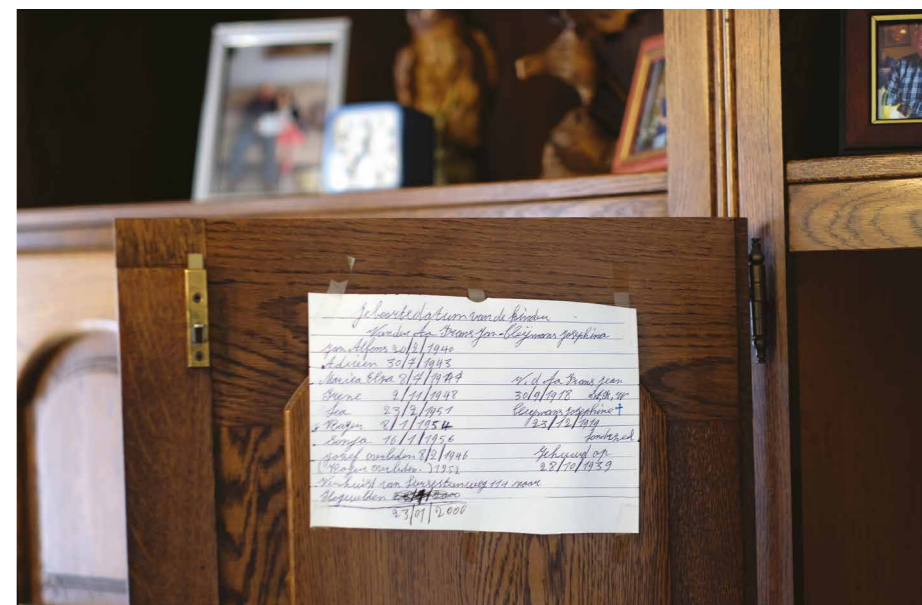
Ik vraag Frans of hij een fotoalbum heeft. Hij zegt van niet, dat die foto's de moeite niet waard zijn. Maar plots staat hij op en haalt uit de kast een stapeltje foto's te voorschijn. Frans vertelt enthousiast dat hij als eenvoudige soldaat 17 vliegtuigen schoonmaakte en de brandstof bijvulde. 'Deze foto uit 1938 is getrokken voordat de oorlog uitbrak. De foto heeft lange tijd in de vitrine van de fotograaf gestaan', vertelt Frans. 'De fotograaf zei dat ik de mooiste soldaat was die hij ooit gefotografeerd had.' Frans blijft er heel bescheiden bij. Op alle foto's heeft hij nauwgezet – soms zelfs op de voorzijde – de datum en de plaats geschreven. Zoeken naar Frans op de foto's hoeft niet. Overal waar hij opstaat, heeft hij met balpen naast zijn hoofd een kruisje gezet. Hij toont me foto's uit zijn legerdienst. Frans is ook fier op de foto's met bekende zangers. Ze dateren van toen zij in de parochiezaal van Sint-Katelijne-Waver optraden: Paul Severs, Zwarte Lola en Nicole & Hugo. Maar hij is ook fan van Willy Sommers, Jo Vally en Lisa Del Bo. Ik laat Frans met mijn telefoon enkele nummers uit de oude doos horen: "Ja ik ben Lola, Zwarte Lola, ik ben Lola uit de stripteasebar..." Als ik mijn GSM tegen zijn oor houd, komt er telkens als hij het liedje herkent een gelukkige lach op zijn gezicht. Frans vertelt verder: 'Ik ging vroeger graag samen met mijn vrouw in de parochiezaal dansen. Ik was de danskampioen bij de gepensioneerden. (lacht) We walsten, dansten de chachacha, maar ook rock & roll en disco. En nadat de kinderen het huis uit waren, gingen we vaak met de bus op reis, meestal naar Spanje en Duitsland. Wat is dat alles lang geleden. Je kan er enkel aan terugdenken want het komt nooit meer terug.'

100 jaar worden

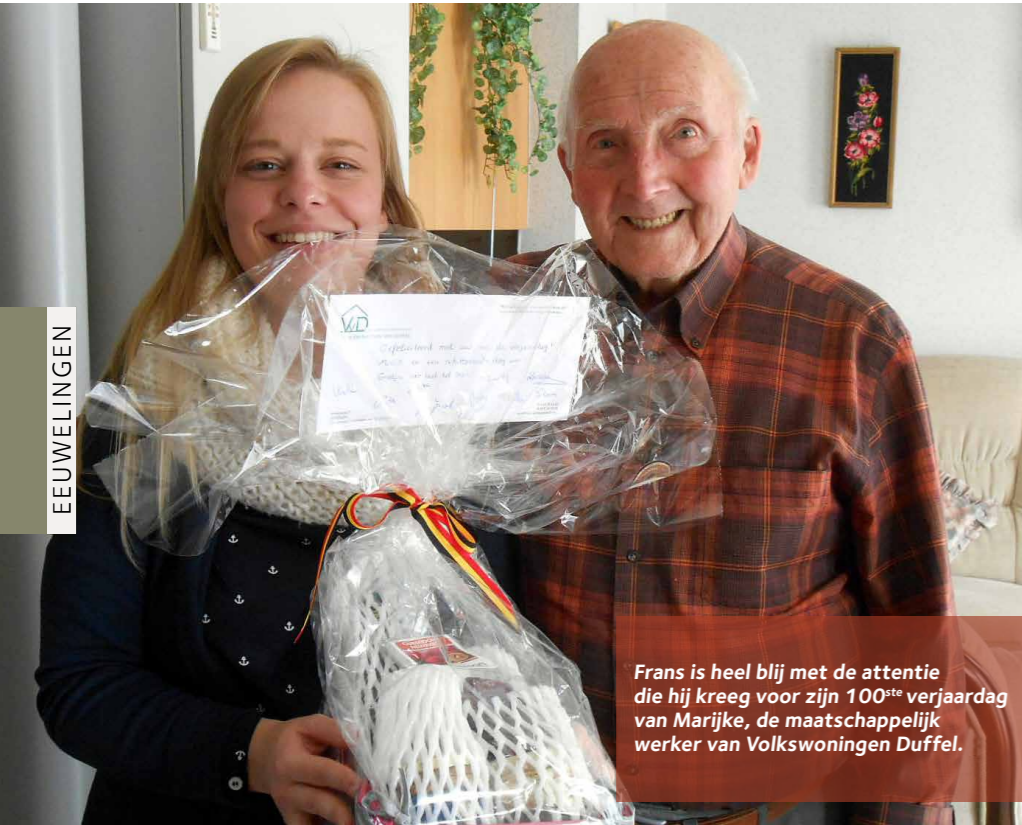
'Toen ik 100 jaar werd, ben ik met mijn kinderen en kleinkinderen uit eten gegaan. Het was lekker. Er zijn er die goed «geboeft» hebben.' (lacht hartelijk). De gemeente vroeg Frans ▶



Frans met Nicole & Hugo na hun optreden in de parochiezaal van Sint-Katelijne-Waver.



Aan de binnenkant van het kastje hangt een papier waarop Frans netjes alle namen en geboortedata van zijn kinderen geschreven heeft. 'Als we discussiëren over iemands leeftijd dan doe ik mijn kastje open en: «voila» einde discussie.'



Frans is heel blij met de attentie die hij kreeg voor zijn 100^{ste} verjaardag van Marijke, de maatschappelijk werker van Volkswoningen Duffel.

hoe hij zijn jubileum wilde vieren: een huisbezoek of ontvangen worden op het gemeentehuis door de burgemeester? 'Ik ben daar niet op ingegaan, omdat ik daar geen zin in had, maar ik was wel heel blij met het verwenpakket van Volkswoningen Duffel (red. de maatschappij waar Frans huurt), dat ik voor mijn 100^{ste} verjaardag kreeg.' Frans is niet bang voor de dood. Hij weigert – tot onvrede van zijn kinderen – om een personalalarm te dragen.

De wereld is heel anders nu

'De levenswijze van de mensen... ik kan dat niet meer volgen. Ik ken hier niemand meer. Iedereen waarmee ik opgroeide, is overleden. Eten en slapen, dat is alles wat ik nog doe. Gelukkig heb ik mijn televisie. Lezen lukt niet meer.' Op de tafel ligt een krant. Frans kijkt nog naar de sportpagina's, maar politiek interesseert hem niet meer.

Hoe word je 100 jaar?

'Dat weet ik niet. Ik ben nooit ziek geweest. Ik heb nooit gerookt en dronk slechts af en toe een pilsje. Mijn kleinzoon zei altijd: "Va, gij wordt zeker 100 jaar" en hij heeft gelijk gekregen.'

'Toch denk ik dat ik niet meer lang zal leven. Ik denk te veel na. Gelukkig kan ik naar buiten kijken en zit ik niet opgesloten. Ik kijk naar de mensen die voorbij komen en de bus die passeert. Iedereen zegt dat ik er jonger uitzie. Ik zit hier goed. Als «ons Irene», mijn dochter, langskomt zegt ze: "Va, ge zit hier in de hemel." 'Het is hier inderdaad beter wonen dan op een klein kamertje in een rusthuis. Hier ben ik veel meer op mijn gemak. Ik kan alles nog zelfstandig doen. Elke week «kuis» ik een kamer. Want wie maakt het hier vuil? En een nieuwe woning, dat onderhoudt ook gemakkelijker.' ■

'Het is hier beter wonen dan op een klein kamertje in een rusthuis'



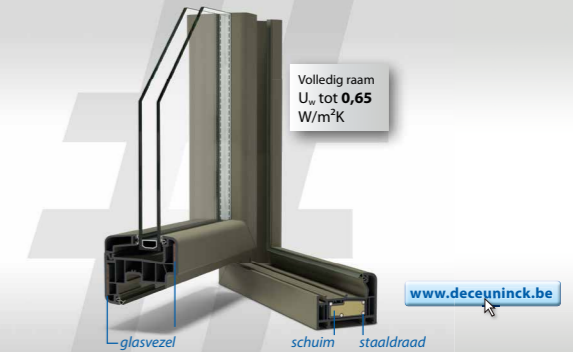
Dunne voegen zijn populairder dan ooit. Ze geven gevels een massief en homogeen karakter. En terwijl klassieke voegen een sterke invloed hebben op de kleur van de gevel, is dat bij dunne voegen minder het geval. Met Iluzo haalt u al deze voordelen in huis. Tegelijk kan de aannemer, dankzij de uitholling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

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

“OPEN” PUBLIEKE HUISVESTING PROMOOT INTEGRATIE EN SOCIALE COHESIE

Dossier publieke huisvesting in Zweden: ‘het Zweedse model’



Beckomberga Sjukhus, psychiatrisch ziekenhuis
gerenoveerd tot 350 appartementen. (zie case p. 16).

In juni ging VVH op studiereis naar Stockholm. Zweden heeft geen socialehuisvestingsmodel zoals wij dat kennen. Zonder inkomensvoorwaarden en inkomensgerelateerde huurprijzen is het Zweedse model van universele publieke huisvesting dan ook uniek in Europa. Om verschillende redenen staat het model vandaag zwaar onder druk. Een kennismaking.

Tekst: SVEN VAN ELST, ALGEMEEN SECRETARIS VVH
Foto's: ELS MATTHYSEN, COMMUNICATIE VVH

Eigenaars, huurder-eigenaars en huurders

Zweden telt ongeveer 10 miljoen inwoners. Een vijfde van hen leeft in en rond de hoofdstad Stockholm. De anderen wonen voornamelijk in het zuidelijke deel van het uitgestrekte land dat 35 keer groter is dan Vlaanderen. 63 procent van de Zweedse woningen zijn eigendom. Een derde van deze woningen (23 procent) zijn appartementen die in handen zijn van huurder-eigenaars die deel uitmaken van een coöperatieve huurder-eigenaarsvereniging. Elk lid van de vereniging is eigenaar van zijn of haar appartement. Ongeveer vier op tien woongelegenheden, 1,6 miljoen woningen, zijn huurwoningen. De helft is in handen van private verhuurders. De andere helft wordt beheerd door 'publieke' verhuurders.

Het Zweedse model

Anders dan in de andere Europese landen kent de publieke huisvesting in Zweden geen inkomensvoorwaarden of inkomensgerelateerde huurprijzen. Publieke huisvesting is 'open'. Dat betekent dat het model gericht is op alle inwoners, niet enkel op mensen met een laag inkomen of een andere woningnood. Zo wil de Zweedse overheid integratie en sociale cohesie promoten. Net zoals in Vlaanderen zijn de lokale overheden de regisseurs van het woonbeleid. Zij moeten ervoor zorgen dat er voldoende kwaliteitsvolle woningen beschikbaar zijn in hun stad of gemeente. De publieke huisvestingsmaatschappijen hebben de opdracht om de verantwoordelijkheid van de lokale besturen in de praktijk vorm te geven. Zij bouwen, renoveren en beheren voornamelijk huurwoningen. Huurders hebben in beperkte mate inspraak in het beleid van de huisvestingsmaatschappij.

Publieke huisvesting

Zweden telt 306 publieke huisvestingsmaatschappijen. Het zijn naamloze vennootschappen die volledig in handen zijn van de lokale overheden. Er bestaan grote verschillen in de bedrijfsvoering, afhankelijk van de steden of gemeenten waar de maatschappijen actief zijn. Net zoals in Vlaanderen zijn de raden van bestuur die het beleid van de maatschappij bepalen, politiek samengesteld. Sommige vennootschappen worden geleid als private bedrijven met een winstoogmerk, zij het met een beperkte uitkering van dividenden voor de aandeelhouders. Andere voeren een heel sociaal beleid. De sector krijgt sinds het midden van de jaren 90 van de vorige eeuw geen

subsidies meer van de overheid voor nieuwbouw of renovatie.

Samen beheren de publieke huisvestingsmaatschappijen 807.000 appartementen. De totale waarde van het publieke huurpatrimonium wordt geschat op 709 miljard SEK (zo'n 70 miljard euro). 13.000 mensen werken in de publieke huisvestingssector.

Onderhandelde huurprijzen

In Zweden worden elk jaar opnieuw de huurprijzen - zowel op de publieke als op de private huurmarkt - onderhandeld tussen de eigenaars van de woningen en *Hyresgästföreningen*, wat zoveel betekent als 'huurdersbond'. *Hyresgästföreningen* bestaat al meer dan 100 jaar en telt zo'n 530.000 gezinnen als lid. Over het hele land heeft de vereniging, actief in 9 gebiedsdekkende regio's, meer dan 9.000 democratisch verkozen vertegenwoordigers. Elke regio heeft eigen onderhandelaars en juristen in dienst. Samen gaat het om meer dan 800 medewerkers. Zij worden op hun beurt ondersteund door een negentigtal juristen, economen en statistici van *Riksförbundet*, het nationale secretariaat. De werking van *Hyresgästföreningen* is heel vergelijkbaar met deze van de Zweedse koepelorganisatie *SABO*, maar dan voor de huurders. De huurdersorganisatie verdedigt de belangen van haar leden, timmert aan een betaalbaar en kwaliteitsvol huisvestingsbeleid en vertegenwoordigt haar leden bij de jaarlijkse huuronderhandelingen. Daarnaast biedt de vereniging de aangesloten gezinnen juridisch advies. Jaarlijks gaat het om een dertigduizend vragen, die resulteren in 4.000 dossiers waarvan er uiteindelijk 1.000 voor het Huurdertribunaal (*Hyresnämnden*) ▶

'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'

of een openbare rechtbank (*Svea Hovrätt*) komen. Leden van *Hyresgästföreningen* genieten ook van allerlei voordelen zoals kortingen op brandverzekeringen.

Sociale bescherming alle huurders

De Zweedse wetgever biedt zowel private als publieke huurders een grote mate van sociale bescherming en garandeert, volgens de Zweden, een zelfregulerende marktwerking. Hoofdstuk 12 van de Huurderswet (*12 kap Jordabalken*) bepaalt dat een verhuurder nooit een huurprijs kan onderhandelen die hoger is dan 5 procent van de huurprijs voor een gelijkaardige woning in dezelfde omgeving. Deze wet bepaalt ook de gebruikswaarde van een woning die de basis vormt voor de huurprijsberekening en geeft een huurder het recht om in een woning te blijven wonen na de beëindiging van de huur-overeenkomst. De Huuronderhandelingswet (*Hyresförhandlingslagen*) geeft huurders het recht om zich te laten vertegenwoordigen door *Hyresgästföreningen* bij de huuronderhandelingen. Ongeveer 90 procent van alle Zweedse huurders, zo'n 1,4 miljoen gezinnen laat zich vertegenwoordigen door die vereniging.

Wat met woonbehoeftigen?

Net zoals alle andere Europese landen heeft Zweden te kampen met een groeiend aantal woonbehoeftigen zoals asielzoekers, daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, armen... Hoewel publieke huisvesting open is voor iedereen blijkt dat het overgrote merendeel van de huurders tot de lagere middenklasse behoren. Deze mensen (de insiders) zijn sociaal erg beschermd. Door het grote woningtekort en de relatief hoge huurprijzen is het voor woonbehoeftigen (de outsiders) echter bijna onmogelijk om een publieke woning te huren. Zij zoeken op de private markt een oplossing voor hun woonnod. In sommige steden neemt het lokale bestuur het



Kleurrijke Zweedse houten woningen.

initiatief om het woonprobleem van kansarmen aan te pakken. Plaatselijke organisaties of stichtingen krijgen subsidies van de stad of de gemeente om het aantal woonbehoeftigen te verminderen en deze mensen te ondersteunen zodat zij terecht kunnen op de reguliere woningmarkt. Deze initiatieven zijn vaak gericht op tijdelijke huisvesting. Daarnaast proberen de organisaties ook een permanent woningaanbod op te zetten. Daarbij botsen zij echter op dezelfde problemen als de publieke huisvestingsmaatschappijen. Of zoals de CEO van SHIS Bostäder in Stockholm het heel scherp stelde: 'Hoe kunnen wij er ooit in slagen om op korte termijn een groot aantal appartementen te voorzien voor woonbehoeftigen in een stad waar er meer dan 500.000 mensen op de wachtlijst staan voor een publieke woning?'

Productie gehalveerd

De Zweedse woningmarkt staat onder grote druk. In de periode 1975 tot 1993 werden er jaarlijks gemiddeld 47.000 nieuwe woningen gebouwd. Van het midden van de jaren 90 tot vandaag zijn dat er nog maar gemiddeld 21.000 jaar per jaar. Minder dan de helft

du. De belangrijkste oorzaak? De Zweedse overheid maakte een einde aan elke vorm van subsidiëring van de publieke huisvesting. Belastingvoordelen en lage interesten leidden tot een sterke toename van het aantal private huiseigenaars. Kanttekening hierbij is wel dat de schuldenlast van gezinnen in dezelfde periode verdriedubbelde. De administratieve last voor de bouw van een nieuwe woning is topzwaar en schrikt toch heel wat private eigenaars af.

Grote uitdagingen

Vandaag kampt Zweden met een belangrijk woningtekort. De bevolking groeide de voorbije drie decennia sterk aan. De laatste jaren is er ook een grote toestroom van asielzoekers vanuit voornamelijk Syrië, Eritrea, Somalië, Afghanistan en Irak. 80 procent van de steden en gemeenten in Zweden kampt op dit moment met een woningtekort. Tegen 2020 moeten er 460.000 woningen bijkomen. Door de krapte op de publieke huisvestingsmarkt doen huurders al het mogelijke om hun woning te kunnen behouden. Tot op heden slagen de Zweden er niet in om een antwoord te bieden op de groeiende

vraag naar meer woningen. Er zijn verschillende redenen. Ook in de publieke huisvestingssector zijn de productiekosten torenhoog. 3.000 euro per m² is geen uitzondering. Er zou sprake zijn van kartelvorming en prijsafspraken tussen grote bouwondernemingen... Hoewel Zweden een uitgestrekt land is, is er onvoldoende grond beschikbaar of door de overheid toegewezen voor woningbouw. De administratieve processen zijn uitermate complex en tijdrovend. Publieke huisvestingsmaatschappijen klagen dat er nauwelijks bouwbedrijven intekenen op openbare aanbestedingen voor nieuwe projecten. Daarnaast moeten heel wat publieke woningen dringend gerenoveerd worden. SABO schat dat ongeveer één op vijf appartementen grondig gerenoveerd moet worden omwille van technische tekortkomingen of energetische vereisten.

Kortom, er is nog werk. Heel veel werk... ▶



Impressies studiereis Stockholm juni 2019

- Slightshow op homepage www.vvh.be
- Foto's: www.vvh.be/nl/over-vvh/foto-s/detail/studiereis-2019-stockholm-zweden

Sveriges Allmännyttä

De Zweedse publieke huisvestingsmaatschappijen hebben zich verenigd in de koepelorganisatie *Sveriges Allmännyttä*, internationaal nog altijd beter bekend onder haar oude naam *SABO*. In 2020 bestaat de vereniging 70 jaar. De werking is heel vergelijkbaar met deze van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). Als onafhankelijke ledenvereniging komt SABO op voor de belangen van de publieke huisvestingsmaatschappijen, werkt zij beleidsvoorbereidend en beleidsremediërend en ondersteunt zij haar leden met opleidingen en vormingen, informatie-uitwisseling en samenwerkingsverbanden. Anders dan bij VVH is de raad van bestuur politiek samengesteld. De kantoren van *Sveriges Allmännyttä* liggen in het hartje van Stockholm. Er werken zo'n 45 mensen. www.sverigesallmannnytta.se



Containerwoningen voor nieuwkomers (zie case p.18).

VAN PSYCHIATRISCH ZIEKENHUIS TOT HEDENDAAGS WOONPROJECT

Zo'n 10 kilometer ten westen van het centrum van Stockholm ligt de stadswijk Bromma. Ooit was het een landelijk dorpje. Vandaag wonen er meer dan 60.000 mensen. Het plaatsje werd bekend in de jaren 30 van de vorige eeuw. Het stadsbestuur van Stockholm gaf toen de opdracht aan Carl Westman, hoofdarchitect van de Zweedse Koninklijke Medische Raad, om op veilige afstand van de stad, een instelling voor geesteszieken te bouwen. Van 1935 tot 1995 was *Beckomberga Sjukhus* één van de grootste psychiatrische ziekenhuizen in Europa

met 1.600 bedden en 800 personeelsleden. Het classicistische complex, gelegen in een enorme landschapstuin die moest bijdragen aan de genezing van de patiënten, had een vleugel voor mannen en voor vrouwen, een centraal administratief en logistiek gebouw en zelfs een eigen kerk die ook als auditorium voor toneelvoorstellingen werd gebruikt. In 2010 kwam Beckomberga, na 15 jaar leegstand, in handen van Riksbyggen. Opgericht in 1940 door de bouwvakbonden om bouwvakkers de kans te geven om in volle crisistijd toch een huis te kunnen huren, is het bedrijf

vandaag één van de grootste Zweedse woningbeheerders met 176.000 appartementen die eigendom zijn van 2.650 coöperatieve huurder-eigenaarsverenigingen verspreid over meer dan 400 steden en gemeenten. Vandaag wonen er heel wat jonge gezinnen met kinderen op de site van het *Beckomberga Sjukhus*. Riksbyggen is erin geslaagd om een aangename, groene woonomgeving met 350 appartementen (van 1 tot 5 slaapkamers) te creëren, zonder het historische karakter van de plaats geweld aan te doen.



Renovatieproject Beckomberga Sjukhus.
Voormalig psychiatrisch ziekenhuis
omgebouwd tot 350 appartementen.

FEEDBACK STUDIEREIS STOCKHOLM

'Inspirerend vond ik de korte en lange termijnoplossingen voor huisvesting via modulaire gebouwen en het huren van leegstaande hotels. En dat ze in Zweden ook bijkomende diensten aanbieden zoals onderwijs en begeleiding naar reguliere werkplaatsen. Zweden heeft wellicht een beter businessmodel, maar Vlaanderen zorgt in de eerste plaats voor mensen met lagere inkomens.' *Marc Van Baelen, financieel manager bij De Ark in Turnhout*

'Opvallend is de manier en de snelheid van het "prefab" bouwen. Vlaanderen zou naar het Zweedse model haar bouwprocessen kunnen vereenvoudigen. Al zijn in Vlaanderen de woningen van een betere kwaliteit dan in Zweden waar ze in sommige gebieden maar 15 jaar moeten mee gaan.' *Jayson Jonckers, hoofd technische dienst van SHM Cnuz in Tienen*

daar geen negatieve bijklank. Al zou Zweden ook strikte bouwvoorschriften hebben (vb. isolatie, grootte, voorzieningen), de woningen zijn er klein. De containerwoningen die we bezocht hebben in Botkyrka (zie p.18), hadden bijvoorbeeld maar één raam. Dan lijkt de Vlaamse Wooncode op dat vlak toch betere normen te hanteren. Voor onze SHM heb ik vooral tips kunnen oppikken voor de sociale dienst. Er valt misschien wel iets uit te werken om huurders meer te betrekken bij het onderhoud van de algemene delen, zoals de roze dames in Botryrkabyggen.' *Jana Wijnants, dienst verhuringen Cnuz in Tienen*

'Hoe over het Beckomberga-project (zie p.16) gecommuniceerd wordt naar de buitenwereld is écht sterk. Inspirerend voor SHM's om sociaal wonen op andere manieren in het daglicht te zetten. Ook mooi is het

'Zweden hanteert een zeer sobere en eenvormige bouwstijl voor haar appartementen. Qua architecturale vormgeving van de sociale woningbouw doen wij het in Vlaanderen stukken beter dan in Zweden.' *Guido Mortier, ondervoorzitter Habitare+ in Merelbeke*

'In Stockholm zag ik dat je ook compact en goed kunt bouwen door gebruik te maken van eenzelfde bouwstijl. Het straatbeeld wordt dan wel wat saai en monotoon. Huurders in de stad wonen klein en dat lijkt daar geen probleem te zijn. Dit staat in schril contrast met Vlaanderen.' *Belinda Colombo, teamverantwoordelijke klantenteam & team ondersteuning, Maaslands Huis in Maasmechelen*

'Wat mij vooral opviel? De rechten én plichten van de huurders zijn duidelijk en worden consequent toegepast. Veel groenvoorziening

'Zweden heeft wellicht een beter businessmodel maar Vlaanderen zorgt in de eerste plaats voor mensen met lagere inkomens'

'Wat mij frappeerde is dat het in de "Noordse" landen toch ook allemaal niet zo van een leien dakje loopt... Dat sociale huisvesting daar een toonbeeld zou zijn van ecologisch en efficiënt bouwen, dat klopt niet. Interessant is wel hoe ze in Zweden vluchtelingen opvangen en begeleiden. Nieuwkomers worden vier jaar lang heel intensief begeleid. Maar wat na die vier jaar? En wat kost zo'n begeleiding?' *Patricia Booten, directeur van Cnuz in Tienen*

'In Vlaanderen is het stigma rond sociaal wonen groot. Mensen schamen zich vaak om toe te geven dat ze in een sociale woning wonen. Omdat in Zweden de lijsten openstaan voor iedereen, heeft sociaal wonen

project waar anderstalige Zweedse vrouwen gestimuleerd worden om deel te nemen en contacten te leggen via een «kuisproject». Dit is positief voor de buurt, de huurders en de veiligheid. Doordat in Zweden letterlijk iedereen zich op de wachtlijst kan inschrijven is er altijd een sociale mix. Zweden heeft woningen te kort, maar ze nemen de koe bij de horens en handelen. Zij zorgen voor huisvesting zoals de containerwoningen (zie p.18). Er wordt «iets» gedaan. Wij verwijzen de nieuwkomers naar onze wachtlijsten en klaar. Uiteraard is het een kwestie van prioriteiten: de wachtlijst of de nieuwkomer.' *Ellen Scheldeman, Sint-Niklase Maatschappij Voor de Huisvesting*

in de woonprojecten. Verwarming via een collectief warmwatersysteem. Beperkt aantal grote spelers op de bouwmarkt. Ze spreken over "nieuwkomers", niet over "asielzoekers". *Johan Vandekerckhove, directeur Maaslands Huis in Maasmechelen*

CONTAINERWONINGEN VOOR NIEUWKOMERS

Botkyrkabyggen, de grootste huisvestingsmaatschappij actief in de gemeente Botkyrka op de grens tussen de provincies Södermanland en Stockholm, beheert bijna 11.000 huurwoningen. Wat deze publieke huisvestingsmaatschappij zo bijzonder maakt, is dat zij haar beleid volledig heeft afgestemd op

de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. Ook Botkyrkabyggen heeft te kampen met een woningtekort. Om "snel" een oplossing te vinden voor de woon nood van de nieuwkomers in de gemeente koos de huisvestingsmaatschappij ervoor om containerwoningen te plaatsen.

De woningen voor één persoon zijn 23 m² groot. De bewoners delen een aantal gemeenschappelijke voorzieningen zoals een wasplaats. Kostprijs? 3.400 euro per vierkante meter... **E**



Leden bezoeken de containerwoningen.

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

MAO - De energiewende: een maatje te groot voor de Vlaamse administratie?

Om investeren in zonnepanelen voor de huisvestingsmaatschappijen financieel haalbaar te maken, keurde het Vlaams parlement dit jaar een decreet goed dat het mogelijk maakt de investeringskosten te verhalen op de sociale huurder die daar als begunstigde van het goedkopere-energieverhaal mee moet van kunnen profiteren. Een win-winverhaal, zoals dat heet.

Het decreet is een eerste aanzet, een stap(je) in de goede richting. We willen het daarom ook gunstig beoordelen, maar we kunnen niet ziende blind zijn voor de vele euvels. Het maakt zo goed als abstractie van het bestaan van appartementsgebouwen: het doet alsof het hele woonpatrimonium in Vlaanderen bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Het legt een onlosmakelijke en nefaste link tussen de rationele bezetting van een woning en de capaciteit van de toegelaten PV-panelen, waardoor het maximale technische rendement niet gehaald kan worden. Ten slotte gaat het uit van een individualistische benadering van de problematiek die ten koste gaat van een collectieve visie die een meer rechtvaardige verdeling van de opbrengsten, ook onder appartementsbewoners, zou kunnen bewerkstelligen. Daarmee keert het zich af van de stedelijke patrimonium die noodzakelijkerwijze met een hogere densiteit gerealiseerd werden en wor-

den. En dat is jammer.

Het typeert de moeizame verhouding die de Vlaamse administratie – die de pen vasthield bij de opmaak van het decreet – onderhoudt met innovatie.

Bij eerdere besprekingen inzake mogelijke warmtenetten die gebruik maken van restwarmte uit de industrie bleek dat ook al: ieder technisch gegeven dat niet opgesomd staat in de limitatieve lijst (al ware het verwarming d.m.v. engelscheetjes), kan niet gunstig meespelen in de EPB-berekening. Haal uw warmte maar uit restwarmte uit de industrie, maar vergeet vooral niet om al de andere alternatieve energiebronnen te voorzien, zoniet voldoet men niet aan de wettelijke vereisten en komt men vergunningsgewijze in de problemen.

En daarmee verplicht men de initiatiefnemer om dubbel te investeren, met verkleinde terugverdieneffecten, waardoor het verhaal enkel haalbaar wordt voor de zeer begoede medemens. Of waardoor men zich technisch beperkt tot het wettelijk noodzakelijke.

Het is onbegrijpelijk dat in een tijd waarin innovatie van levensbelang lijkt te worden als we morgen nog een leefbare samenleving willen kunnen opbouwen en onderhouden, enkel op voorhand gekende oplossingen aanvaard worden, zonder dat bijvoorbeeld met een expertencommissie innovatieve voorstellen op hun inhoudelijke mérites

beoordeeld kunnen worden. Het gaat nochtans over kwantificeerbare gegevens die tevens verifieerbaar zijn.

In het recente verleden kregen bijvoorbeeld collectieve verwarmingsinstallaties in het EPB-systeem een theoretisch slechter verwarmingsrendement toebedeeld dan individuele keteltjes – ook al stroomde dat helemaal niet met de werkelijkheid – omdat de commissie die die rendementen bepaalde 'paritair' was samengesteld en er nu eenmaal meer kleineketeltjesfabrikanten rond de tafel zaten dan groteketeltjesfabrikanten.

Het is te hopen dat dat soort arrangementen naar de vuilnisbelt van het verleden wordt verwezen en dat het beleid werk maakt van toekomstgericht omgaan met deze problematiek in plaats van dat er gedurig achter de feiten aangehold wordt. **E**





'Het voornemen om de sociale objectieven als maximum te hanteren zou in de helft van Vlaanderen sociale nieuwbouw blokkeren'

Nieuwbouwproject Den Beenaertwijk in Sint-Niklaas.

VEEL AANDACHT VOOR SOCIAAL WONEN IN STARTNOTA VLAAMSE REGERING

Geef ons de ruimte om te groeien... samen met het beleid, in een constructieve dialoog

De zomer kabellede voort. Met nu en dan ook een gepekelde komkommer uit de grote ton 'woonbeleid'... Net voor de zomer werd het misbruik met buitenlandse eigendommen van stal gehaald. Een op te lossen probleem, maar dan moeten er wel met die landen werkbare afspraken gemaakt worden. Ook de discussie over de inefficiënte woonbonus werd nog eens afgestoft. Die kost – zelfs ook voor een tweede eigendom – evenveel als wat een sociale huurwoning aan de Vlaamse overheid kost. Dit geldt natuurlijk zonder inkomens- of eigendomsvoorwaarde ... En zonder enig kader dat doelmatig of doelgericht beleid garandeert. Net zoals elke zomer met andere woorden ...

TEKST: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

FOTO: ELS MATTHYSEN, COMMUNICATIE VVH

De startnota

Op het moment dat de loden hitte ons allemaal in slaap had gewiegd, kwam dan toch een stroomversnelling in de Vlaamse regerings-

onderhandeling. In de week van Onze Lieve-Vrouw Hemelvaart – ook gekend als de Antwerpse 'Moederdag' – legde de Vlaamse formateur zijn ei, met de 'startnota'. Een ietwat aparte strategie, waarbij een werkstuk met onduidelijk statuut werd verspreid. Maar wat wel duidelijk werd, is dat deze startnota de basis vormt voor de formatie van een Vlaamse Regering met (opnieuw) N-VA, CD&V en Open VLD.

Eerst en vooral, die zomerkomkommers... die komen terug in de befaamde 'startnota'. De woonbonus wordt afgeschaft en een kader wordt op poten gezet voor de controle van eigendom in het buitenland van sociale (kandidaat-)huurders. Klinkt mooi, klinkt logisch. Maar zoals de auteur van de 'startnota' zeker goed weet: 'Tussen droom en daad staan wetten in de weg, en praktische bewaren...'. Maar de beleidsintenties kunnen we alvast toejuichen.

Veel aandacht voor sociaal wonen

Nog opvallend in de 'startnota' is dat er al bij al veel aandacht besteed is aan sociaal wonen, dit in vergelijking met louter een paar lijnen over de eigendomsmarkt (de fiscale herschikking) en zeker in vergelijking met de volledige afwezigheid van aandacht voor de private huurmarkt. Net die zwakke private huurmarkt vormt overigens ook voor een volwassen sociaal woonmodel een grote uitdaging.

Nood aan meer én betere sociale woningen

Het uitgangspunt om te blijven investeren in meer en betere sociale woningen is dan niet meer dan terecht. Een wachtlijst die even

groot is als het te beperkte aanbod sociale woningen is hiervoor meer dan afdoende bewijs. Sta ons toe om geen gedetailleerde exegese te doen van de elf lijnen die gewijd worden aan sociaal wonen. Het betreft hier immers een 'sneuveldocument' dat een belangrijke basis zal vormen voor het ontluikende regeerakkoord. Maar uiteraard is het ook niet meer dan een startbasis. De elementen die aangekaart worden in de 'startnota' werden al uitvoerig behandeld in het memorandum dat VVH heeft opgemaakt naar aanleiding van de afgelopen Vlaamse verkiezingen. Uiteraard hebben we de krijtlijnen daarvan de afgelopen weken opnieuw onder de aandacht gebracht van de Vlaamse politieke partijen. Ook in de pers is meermaals gereageerd over de nood aan meer én betere sociale woningen.

De uitdaging

Een beleidskader – zeker van een regionale regering – is natuurlijk ook geen operationeel implementatieplan. Het voornemen om de sociale objectieven als maximum te hanteren zou in de helft van Vlaanderen sociale nieuwbouw blokkeren. De sociale objectieven zijn geënt op een ijkpunt van 9% sociaalwoonaanbod. In realiteit zijn ze zelfs in vele gemeenten nauwelijks enkele procenten. Lokale binding 'opleggen' terwijl dit al in zo goed als heel Vlaanderen gebeurt, is enigszins vreemd. Een middelentoes in sociale huur zonder vermogenskadaster lijkt al in voege. Ook hier staan dus tussen droom en daad wetten in de weg en praktische bezwaren. Voor de integratie van SHM en SVK – overigens een van de speerpunten uit ons memo-

randum – kan daar zelfs een volgend (minder bekend) vers uit dit befaamde gedicht aan toegevoegd worden: *'...en ook weemoedigheid, die niemand kan verklaren, en die des avonds komt, wanneer men slapen gaat.'*

Beleidsaccenten pragmatisch vertalen

Het is eigen aan een sectorwerking, bestaande voor en door organisaties die in het veld staan, dat het schaakbord van de bovenlokale politiek soms wereldvreemd overkomt. Rekeningen worden vereffend, die nooit afgesloten zijn... en openstaande rekeningen worden genegeerd. Belangrijk daarbij is ieder zijn rol te laten. Het primaat van de politiek mag niet verzanden in het dictaat van de politiek. En zo moeten ook vanuit een pragmatische – en waar nodige juridische en hier en daar zelfs culturele – reflex de beleidsaccenten vertaald worden.

Nood aan constructieve dialoog met sociale woonsector

De concrete vertaling van de weliswaar uitgebreide, maar ook heel bespiegelende en beleidsmatig geïnspireerde passage in de 'startnota', zal enkel samen met onze sector kunnen vorm gegeven worden. En daar zal de komende maanden duidelijk worden in welke richting we evolueren. Het Vlaams Regeerakkoord zal in dat verband een document zijn dat we wel heel gedetailleerd zullen commentariëren, net zoals de beleidsbrief van de volgende minister van Wonen. Wat alvast voor ons van groot belang is, is regelluwte. Laat ons toe om ten volle onze doelstellingen te verwezenlijken, zonder nog maar eens jaren kwijt te zijn met diverse organisatiewijzigingen voor de etalage... Vlaanderen heeft nood aan meer en betere sociale woningen. Als bevoorrechte uitvoerder van het sociaal woonbeleid staan we klaar om verder aan de kar te trekken. Geef ons de ruimte om te groeien... samen met het beleid, in een constructieve dialoog. ■

IN 2018 NAM DE SECTOR MEER DAN 35% VAN DE NIEUWBOUWPRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN OP ZICH

Algemene vergadering VLEM, enkele speerpunten

VLEM



Naar jaarlijkse gewoonte verzamelden de sociale koopmaatschappijen op 19 juni in Sint-Niklaas voor de algemene vergadering van de koopsector. De sociale koopsector, een sector die gevisieerd wordt vanuit het Vlaamse beleid, wordt steeds vaker onder de arm genomen door het lokale beleid. Want betaalbaar wonen is niet enkel sociaal huren, het is ook sociaal kopen en sociaal lenen. Samen met de sector zien de lokale beleids mensen welke nood sociale koopwoningen en sociale leningen invullen bij gezinnen die op zoek zijn naar een betaalbare eigendom. Ondanks de Vlaamse druk heeft deze sector opnieuw meer dan 2.400 gezinnen aan een sociale koopwoning of lening geholpen. Niet genoeg, want er staan in Vlaanderen nog meer dan 16.000 kandidaat-kopers te wachten op een betaalbare woning via de sociale koopsector.

TEKST: KURT HERREGODTS, DIRECTEUR WAASSE LANDMAATSCHAPPIJ

FOTO: ELS MATTHYSEN, COMMUNICATIE VVH

Sociale koopwoningen: 30% van alle sociale nieuwbouwwoningen

Even ruimer bekeken. De voorbije vijf jaar (2014-2018) realiseerde de sociale huisvestingssector 15.119 nieuwe koop- en huurwoningen. Dat is een gemiddelde van ruim 3.000 nieuwe woningen voor behoeftige gezinnen (zowel huur

als koop). De sociale koopsector realiseerde van deze nieuwbouw bijna 30%, nl. 4.752 nieuwe woningen in vijf jaar tijd. Dat komt neer op een gemiddelde van 950 woningen per jaar. In 2018 nam de sector zelfs meer dan 35% van de nieuwbouwproductie van sociale woningen op zich.

Sociale leningen vooral voor aankoop woningen met renovatie

Niet enkel met koopwoningen vult de sector haar sociale rol in. Een belangrijke maatschappelijke opdracht is eveneens het verstrekken van sociale leningen. In 2018 werden er 2.419 sociale woonleningen verstrekt vanuit de sociaal koopsector, waarvan het grootste gedeelte voor de aankoop van een woning met renovatie. Het gaat om een totaal sociaal ontleend bedrag van €404.306.760. Achter dit algemene cijfer zit een sociale realiteit. Gezinnen die sociaal lenen, hebben een gemiddeld gezamenlijk maandinkomen van €2.143 (mediaan €1.970). De sociale koopsector kan bij deze groep effectief een nood invullen. Voor de volledigheid, er werd gemiddeld voor €167.138 geleend. Door vooral aankoopleningen met renovatie te verstrekken, werkt de sector niet enkel mee aan de "woondroom van een eigen huis", maar ook aan de individuele herwaardering van het Vlaamse woningpatrimonium.

Op de algemene vergadering werd ingezoomd op volgende topics:

- Zo was er de RSZ-problematiek, waarbij de verantwoordelijkheid (RSZ en fiscale schulden van de aannemer en onderaannemer) verschoven is naar de bouwheer van sociale koopwoningen. Het was vanuit de sector zoeken naar een manier om dit praktisch in te vullen. VVH organiseerde twee infosessies en er werd eveneens overleg gepleegd met de RSZ-administratie.
- In 2018 werkte VLEM samen met de

VMSW en de sector aan Vlareko. Meer bepaald werd fase 2 voorbereid.

- Verder kwamen de hoofdlijnen van het nieuwe Leningenbesluit aan bod (zie vorige Fundamenten).
- Over de SSI-problematiek werd verslag gedaan van het overleg met de VMSW over de berekeningswijze van het aandeel SSI voor sociale koop bij gemengde dossiers.
- Er werd stil gestaan bij het overlijden van Marc Olivier, voormalig voorzitter van VLEM. Marc overleed op 15/12/2018.
- Alexander Van Eyck van advocatenkantoor Equator lichtte de nieuwe Vennootschapswetgeving toe.
- 2018 was voor de sociale huisvestingssector een belangrijk jaar omwille van de gemeenteraadsverkiezingen en de voorbereiding van de Vlaamse verkiezingen. Dit zette VLEM aan om te reflecteren over haar rol en betekenis voor het lokale beleid en de gezinnen. Naast de nood aan sociale huurwoningen, blijkt de nood aan betaalbare woningen via sociale koop eveneens groot te zijn. Daarom kan de sociale koopsector duidelijk aangeven dat zij een noodzakelijke schakel is tussen de sociale huur en de private woonsector.

Sociale koop, meer dan noodzakelijk. Men zegge het voort

VLEM

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

INTRATONE

Vijf vragen over controle buitenlandse eigendom

1

Wat betekent eigendomsvoorwaarde in het kader van sociaal wonen?

Voor sociaal wonen houdt de eigendomsvoorwaarde in dat de (kandidaat-)huurder, samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik mag bezitten in binnen- en buitenland.* De (kandidaat-)huurder mag ook geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning heeft ondergebracht. Deze voorwaarden over onroerend bezit moeten tijdens de hele duur van de sociale huurovereenkomst vervuld blijven. Voor eigendom in het buitenland wordt het bewijs hiervan geleverd door een verklaring op eer, omdat dit momenteel nog niet op structurele wijze kan worden nagegaan.

2

Wat maakt dit thema actueel?

Recent deed een vrederechter een uitspraak omtrent controle op buitenlandse eigendom. Een sociale huisvestingsmaatschappij toonde aan dat bepaalde huurders over eigendom in het buitenland beschikken terwijl de huurders meermaals het tegendeel verklaarden. Omdat de SHM de controle niet zelf kon uitvoeren, werd er een privébedrijf ingeschakeld. In dit vonnis oordeelt de vrederechter dat de ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is wegens het afleggen van valse verklaringen (verklaring op eer). Of er al dan niet een schending van de privacy is, zal ook nog beoordeeld worden door de Privacycommissie. Ook de beslissing in beroep kan nog een ander licht op de zaak werpen. Er is dus veel onduidelijkheid.

*Er bestaan enkele uitzonderingen.

3

Kan er sprake zijn van discriminatie of van schending van de privacy?

De vrederechter in kwestie oordeelde dat er geen sprake is van discriminatie noch van schending van de privacy. De verweerders/aangeklaagden stellen dat er sprake is van discriminatie, omdat vooral huurders van Turkse origine gevisieerd worden. De vrederechter spreekt dit tegen en verwijst hiervoor naar het antwoord van UNIA naar aanleiding van een klacht in het kader van dezelfde zaak. Die stelt dat er geen belemmering van toegang tot de sociale huisvestingsmarkt is, maar dat het gaat om een rechtmatige controle op onwettelijkheden. Er is hier dus volgens de vrederechter geen bewijs van een inbreuk op de anti-discriminatiewetgeving. Ook van een schending van de privacy is volgens de vrederechter geen sprake. In de verklaring op eer staat volgende vermelding: "Deze verklaring op eer dient om na te gaan of aan de opgelegde eigendomsvoorwaarde is voldaan. De afgelegde verklaring zal worden gecontroleerd bij de bevoegde overheidsdienst." De vrederechter is van mening dat de SHM de ter beschikking gestelde persoonsgegevens uitsluitend aangewend heeft voor de in de verklaring op eer uitdrukkelijk meegedeelde doeleinden, nl. voor het controleren

4

Wat maakt bovenvermelde case anders dan een controle op het leefloon?

In een eerdere rechtszaak ging het om een controle op buitenlandse eigendom door een externe partner in het kader van de voorwaarden voor het verkrijgen van een leefloon. De mogelijkheid om gegevens uit te wisselen met een externe partner bestaat hier niet omdat de desbetreffende federale wetgeving in een beroepsgeheim voorziet.

5

Wat is de visie van VVH?

Zoals hierboven reeds aangehaald, is er nog veel onduidelijkheid. VVH pleit daarom voor een transparante wettelijke regeling waarmee sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen controleren of huurders een eigendom in het buitenland bezitten. Want als dat zo is, hebben zij geen recht op een sociale woning. Volgens VVH is een globale aanpak de enige oplossing om dit dossier ten gronde aan te pakken. ■

Katrien Van Overvelt, algemeen beleid VVH





Neerlegging arbeidsreglement kan nu ook online

Arbeidsreglement als uithangbord

In België heeft elke werkgever verplicht een arbeidsreglement. Met dit juridische instrument kan de overheid controleren of de werkgever de arbeidswetgeving correct toepast. Het is dus belangrijk dat dit 'uithangbord' inhoudelijk op punt staat. Omdat sociale wetgeving onderhevig is aan veranderingen en ook de werking en afspraken binnen de onderneming evolueren, is de inhoud van het arbeidsreglement af en toe aan vernieuwing toe. Veelvuldige wijzigingen kunnen vermeden worden (lees verder bij tips), maar zo nu en dan dringt zich toch een aanpassing op. In dat geval moet de proce-

cedure tot wijziging van het arbeidsreglement gevolgd worden en moet het (aangepaste) arbeidsreglement neergelegd worden bij de Inspectie Sociale Wetten.* De overheid maakt het de werkgever sinds kort iets gemakkelijker door die neerlegging online mogelijk te maken.

Online neerlegging

Wanneer de werkgever een arbeidsreglement opmaakt of een bestaand arbeidsreglement wijzigt, moet hij binnen de acht dagen na de inwerkingtreding van het arbeidsreglement of de wijziging hiervan een afschrift bezorgen aan de Inspectie Sociale

Wetten. Bezorgde de werkgever het (aangepaste) arbeidsreglement al eerder aan de inspectiedienst in de loop van de wijzigingsprocedure (zie verder), dan is hiermee aan de verplichting van neerlegging voldaan en hoeft de werkgever niet nogmaals een afschrift te bezorgen.

Voortaan kan elke werkgever zijn arbeidsreglement of de wijziging ervan online neerleggen via www.arbeidsreglement.belgie.be. De papieren optie blijft bestaan. De toegang gebeurt met de elektronische identiteitskaart (eID) of via itsme. De elektronisch opgeladen documenten worden automatisch en onmiddellijk naar de interne toepassingen

van de administratie verstuurd. Gevolg? De werkgever krijgt sneller een ontvangstbewijs. De website maakt het ook mogelijk om een verzoeningsprocedure op te starten bij de inspectiediensten mocht er tijdens de procedure voor opstelling of wijziging van het arbeidsreglement een meningsverschil ontstaan.

Wijzigingsprocedure met en zonder ondernemingsraad

De wet voorziet een verplicht te volgen procedure voor het opmaken of wijzigen van het arbeidsreglement. Deze verschilt afhankelijk of er al dan niet een ondernemingsraad aanwezig is.

Is er **een ondernemingsraad**, dan maakt dit orgaan het arbeidsreglement op. Het reglement treedt in werking 15 dagen na het akkoord in deze raad. Wordt er in de ondernemingsraad geen akkoord bereikt, dan meldt de voorzitter dit aan de inspecteur van de Inspectie Sociale Wetten. Die zal proberen om de uiteenlopende standpunten te verzoenen. Het opstarten van deze verzoeningsprocedure kan sinds kort ook online. Indien de inspecteur van de sociale wetten hier niet in slaagt, wordt het geschil aanhangig gemaakt bij het bevoegd paritair comité voor een ultieme verzoeningspoging. Lukt ook dit niet, dan wordt het geschil door het paritair comité beslecht.

Is er **geen ondernemingsraad**, dan is de werkgever aan zet. Hij stelt het ontwerp of de wijzigingen van het arbeidsreglement op en hangt dit uit op een goed zichtbare plek in de organisatie. De werknemers hebben dan 15 dagen de tijd om opmerkingen te formuleren in een door de werkgever ter beschikking gesteld register. Zij kunnen hun opmerkingen ook rechtstreeks aan het Toezicht Sociale Wetten bezorgen. Eenmaal deze

termijn verstreken is, zendt de werkgever het ontwerp en het register aan het Toezicht. Dit kan sinds kort online. Als er geen opmerkingen werden gemaakt, treedt het arbeidsreglement de vijftiende dag volgend op de dag van aanplakking in werking. Werden er wel opmerkingen gemaakt, dan tracht de inspecteur van de Inspectie Sociale Wetten de uiteenlopende standpunten te verzoenen. Indien de inspecteur hier niet in slaagt, dan stuurt hij onmiddellijk een afschrift van het proces-verbaal van niet-verzoening naar de voorzitter van het bevoegd paritair comité. Als een verzoeningspoging ook hier niet lukt, beslecht het paritair comité het geschil.

Wijzigen arbeidsreglement: enkele tips

• Beknopt reglement

Om veelvuldige wijzigingen aan het arbeidsreglement te voorkomen, is het aan te raden om een beknopt reglement te voorzien. Zo neemt de werkgever best geen onnodige wetteksten op, maar enkel een verwijzing naar die wetgeving. Daardoor is de kans kleiner dat, naar aanleiding van een wetswijziging, zich ook een wijziging van het arbeidsreglement opdringt. Zo is het bijvoorbeeld niet nodig om de opzegtermijnen voor het beëindigen van de arbeidsovereenkomst in het arbeidsreglement op te nemen. Een verwijzing naar de wetgeving volstaat. Praktische afspraken die geen verplicht onderdeel van het arbeidsreglement uitmaken, passen beter in een intern reglement of een interne nota. Zo'n document is eenvoudiger te wijzigen.

• Vooraf bespreken met werknemers

Zoals eerder toegelicht, moet de werkgever zonder ondernemingsraad het ontwerp van arbeidsreglement uithangen en kunnen de werknemers hun opmerkingen

geven. Dat ontwerp moet dan samen met het opmerkingenregister naar de Inspectie Sociale Wetten worden verstuurd. Om opmerkingen in het register te vermijden, is het aan te raden om het voorstel van (gewijzigd) arbeidsreglement met de werknemers te bespreken vooraleer de werkgever het ontwerp uithangt. Zo kunnen vragen van werknemers beantwoord worden en terecht opmerkingen in het ontwerp worden verwerkt waardoor de kans kleiner is dat het register opmerkingen zal bevatten. Staan er toch opmerkingen in het register, dan kan de werkgever de procedure over doen.

• Leesbaar geheel

Omdat het arbeidsreglement een belangrijke informatiebron is (vb. bij onthaal van nieuwe werknemers) is het belangrijk dat het een leesbaar geheel vormt. Een goede structuur (duidelijke nummering, inhoudsopgave) en het gebruik van bijlagen kunnen daaraan bijdragen. Een voorbeeld: de verplichte bepalingen over psychosociale aspecten zijn heel uitgebreid. Het kan interessant zijn om een korte inleiding in de hoofdtekst op te nemen met een verwijzing naar de bijlagen voor de overige bepalingen. Dat maakt de hoofdtekst minder zwaar. ■

Bron: Wet van 8 april 1965 tot instelling van de arbeidsreglementen, B.S. 5 mei 1965; www.werk.belgie.be – thema 'Arbeidsreglementering' – Arbeidsreglement; www.werk.belgie.be – Nieuws – '15-05-2019: Werkgever kan vanaf 15/5 arbeidsreglement online neerleggen op www.arbeidsreglement.belgie.be'.

*Er bestaan ook verplichtingen ten opzichte van de werknemer. Zo moet bijvoorbeeld elke werknemer een kopie van het (aangepaste) arbeidsreglement ontvangen. In deze bijdrage wordt hier niet verder op ingegaan.

CARIEN NEVEN, NIEUWE VOORZITTER VAN VVH

'Ik pleit voor brede sociale woonmaatschappijen waar sociale woonoplossingen gestroomlijnd, geoptimaliseerd en eventueel geïntegreerd kunnen worden'



VVH heeft een nieuwe voorzitter: Carien Neven. Op 3 juni werd zij verkozen door de leden van de raad van bestuur. Carien typeert zichzelf als sociaal bewogen met een groot verantwoordelijkheidsgevoel, veel werkkraft en een kritische blik. 'Als sommige jonge vrouwelijke collega's mij komen zeggen dat ik voor hen toch wel een voorbeeld ben, dan ben ik daar best trots op.'

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

Carien Neven is geen onbekende binnen de sector. Na vier jaar bestuurder van Cordium in Hasselt, werd zij in 2016 voorzitter bij deze SHM. Carien is ook al een aantal jaren lid van de raad van bestuur van VVH.

Wat is jouw band met sociaal wonen? Hoe is jouw interesse ontstaan?

'Toen ik op de sociale dienst van het OCMW in Dilsen-Stokkem werkte, ben ik gevraagd voor de opstart van de buurtwerking in de sociale woonwijk Noteborn van Maaslands Huis. Daar ben ik toen aan begonnen in een leegstaande sociale woning. Met veel jeugdig enthousiasme heb ik er een buurtwerking uitgebouwd, met activiteiten voor vrouwen,

een kinder- en meisjeswerking, taallessen, sportactiviteiten en een speel-o-theek. Het was een zeer leerrijke ervaring, in het midden van de wijk, tussen de huurders met hun kleine en grote problemen.'

In 1992 werd Carien verantwoordelijke voor de vrijwilligerswerking en fondsenwerving bij vzw De Biehal, een opvangcentrum voor dak- en thuislozen in Lommel. 'In onze zoektocht naar betaalbare huisvesting voor de dak- en thuisloze mannen en vrouwen die we tijdelijk opvingen in het opvangcentrum, werkten we samen met de SHM's in de regio.' 'Toen ik als kabinetsmedewerker van Limburgs gedeputeerde Sonja Claes werkte, zat ik mee aan de overlegtafel met de Limburgse SHM's en het CAW waar het project *Bemoezing* vorm heeft gekregen als pilootproject in Limburg.' Sinds 2012 is Neven secretaris van beweging.net Limburg. Dat zelfde jaar werd ze bestuurder bij Cordium. 'Dankzij deze heel diverse loopbaan heb ik gedurende al die jaren een breed netwerk in verschillende sectoren kunnen uitbouwen, een netwerk waarop ik nog regelmatig kan terugvallen.'

Hoe zie jij de rol van VVH?

'Onze sector staat voor heel wat uitdagingen waaronder het klimaat, een nieuwe Vlaamse regering, de wachtlijsten, wijzigende gezinsstellingen en nieuwe doelgroepen. VVH moet samen met de SHM's kort op de bal blijven spelen, met een open vizier voor een adequaat, efficiënt en innovatief beheer van de sociale ondernemingen die onze SHM's zijn.' ▶

BIO Carien Neven	
Geboren	op 8 juni 1964 in Hasselt
Studies	maatschappelijk assistente
Loopbaan	
1985-1992	Maatschappelijk werker op sociale dienst OCMW Dilsen-Stokkem
1992	Verantwoordelijke vrijwilligerswerking, fondsenwerving en projecten bij vzw de Biehal In Lommel
1997	Voor SST, de netwerkfederatie van sociale werkplaatsen in Vlaanderen, de Arbeidszorg in Vlaanderen op de kaart gezet en erkenning bekomen van een aangepaste methodiek.
2000	Kabinetsmedewerker van Limburgs gedeputeerde Sonja Claes (thema's: integratie, welzijn en kansarmoede, sociale economie en ontwikkelingswerk)
2006	Studiedienst van ACV Limburg (thema's: sociale economie, diversiteit op de werkvloer en tewerkstelling voor kansengroepen)
2012 - nu	<ul style="list-style-type: none"> • Secretaris van beweging.net Limburg • Bestuurder en nadien voorzitter van SHM Cordium • Voorzitter Vlaams Energiehuis Duwolim • Voorzitter VVH (sinds 6/19)

'Een sterk professioneel netwerk is vandaag voor onze sector een must om de kansen op duurzaam wonen te vergroten. Samenwerken wordt steeds belangrijker'

Wat zijn de uitdagingen voor de sector?

VVH selecteerde voor haar memorandum vier doelstellingen voor de sector sociaal wonen. 1. Groeien als dam tegen armoede, 2. Ruimte voor welzijn en zorg, 3. Groeien voor klimaat en betaalbaarheid van energie en 4. Ruimte voor duurzame wijken. Over de eerste Doelstelling -Groeien als dam tegen armoede- zegt Neven: 'Een behoorlijke huisvesting is een grondrecht (artikel 23 van de Belgische Grondwet). Zowel de private als de sociale huurmarkt zijn verantwoordelijk voor kwalitatieve en betaalbare huurwoningen. De Vlaamse Wooncode omschrijft op een terechte wijze «behoorlijke huisvesting». Want «behoorlijke huisvesting» is essentieel om volwaardig te kunnen leven. Een goede woning biedt beschutting tegen wind, regen en koude. En meer en meer ook tegen warmte (licht). Maar huisvesting is ook nodig om te kunnen rusten na een werkdag, om te kunnen studeren, om te kunnen gezinnen als men ziek is en om vrienden en familie te ontvangen. Een goede woning is een



'We willen dat mensen graag in onze sociale woonwijken wonen. Daarom zullen we moeten blijven inzetten op sociale cohesie en samenlevingsopbouw van onderuit.'

voorwaarde voor «het goede leven». Maar die woningen moeten vooral ook betaalbaar zijn. Enkel dan kunnen we voorkomen dat mensen in een armoedespiraal terecht komen. Indien de woonkosten te hoog worden, dreigen andere noodzakelijke uitgaven voor studie, werk of kinderopvang in het gedrang te komen. Daarom zijn betaalbare sociale woningen zo belangrijk. Zij trekken de armoede niet aan zoals men wel eens durft te beweren. Sociale huisvesting voorkomt armoede en lost ze zelfs op in vele gevallen. Zeker voor die mensen die een inko-

men hebben dat flirt met de armoedegrens. De overheid moet het recht op wonen bewaken en betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid, toegankelijkheid en rechtszekerheid garanderen.'

Wat is jouw visie op welzijn & zorg? (doelstelling 2)

'Naast het bouwen van muren (niet om mensen buiten te houden zoals sommige zogezegde wereldleiders willen doen) om mensen een warme, leefbare en betaalbare plek te bieden waar zij kunnen samenleven en zich mogen

thuis voelen, waar kinderen een plaats krijgen om op te groeien in een solidaire gemeenschap, waar een plaats is voor iedereen, werken onze SHM's ook aan het leven binnen en rond deze muren. We willen dat mensen graag in onze sociale woonwijken wonen. Daarom zullen we moeten blijven inzetten op sociale cohesie en samenlevingsopbouw van onderuit.' Gemeentebesturen hebben een belangrijke ondersteunende rol door samen met SHM's extra in te zetten op verschillende lokale initiatieven. 'Een goede samenwerking met onze

lokale besturen is heel belangrijk. Uiteindelijk werken we aan hetzelfde doel: een aangename omgeving bieden waar het goed is om te wonen, voor alle inwoners.' Belangrijke partners hierin zijn de huurders zelf. 'Bewonersbetrokkenheid is belangrijk om deze aangename leefbare woonomgeving mee te creëren. Ik merk ook dat de kwetsbaarheid binnen onze doelgroep, vaak een combinatie van één of meer problematieken zoals een beperkt inkomen, verslaving, een mentale of lichamelijke beperking... steeds complexer en groter wordt. Het hebben van een sterk professioneel netwerk is vandaag voor onze sector een must om hiermee aan de slag te gaan en zo de kansen op duurzaam wonen te vergroten. Samenwerken wordt steeds belangrijker.'

Hoe kan sociaal wonen bijdragen aan meer duurzaam wonen? (doelstelling 3 en 4)

Willen we de klimaatdoelstellingen halen, dan zullen we anders moeten gaan wonen. Meer in steden, op kleinere oppervlakten en met meer gedeelde ruimtes. En met een veel hogere energetische performantie. 'We moeten serieuze ruimtelijke en energetische correcties krijgen in het Vlaamse (sociale) woningbestand. En daar willen en zullen we met de SHM's zeker aan meewerken. Verschillende SHM's zetten al enkele jaren experimentele stappen in die energetische richting. Met VVH werken we eraan via het ASTER-project. Kortom, we zijn er volop mee bezig en ik hoop dat de bevoegde overheden ons ook volop steunen in die transitie door ruimte te creëren om de nodige aan-

passingen te doen. Enige regelluwt in deze lijkt me noodzakelijk. Om de technologische evoluties op dit vlak optimaal mee te kunnen volgen, is toch wat meer flexibiliteit nodig om efficiënt en kostenbesparend deze transitie waar te maken. Samenwerken met de Vlaamse energiehuizen die onlangs een uitbreiding van hun opdracht kregen, is misschien een opportuniteit die onderzocht moet worden.'

'Ook wil ik ervoor pleiten dat we werk maken van de ontwikkeling van brede sociale woonmaatschappijen, waar sociale woonoplossingen gestroomlijnd worden en, waar nodig, geoptimaliseerd en eventueel geïntegreerd kunnen worden. Voor gezinnen en alleenstaanden die op zoek zijn naar een betaalbare woning is het huidige kluwen vaak niet te ontwarren. Uiteindelijk streven de verschillende partners op het huidige woonveld naar hetzelfde voor dezelfde doelgroep: kwalitatieve en betaalbare woningen aanbieden, toegankelijk voor degene die niet terecht kunnen op de private huurmarkt. Ik ben ervan overtuigd dat we via deze sociale woonmaatschappijen, samen met de lokale gemeentebesturen, veel beter de verschillende uitdagingen waar onze samenleving mee te maken krijgt, kunnen beantwoorden en een waardig alternatief kunnen bieden voor een te kleine en vaak te dure private huurmarkt.'

Heb je ideeën hoe we het draagvlak voor sociaal wonen kunnen vergroten?

'De broodnodige uitbreiding van ons sociaal woningbestand moet gepaard gaan met een andere kijk op sociaal wonen. Sociale wijken zijn geen armengetto's. Sociaal wonen moet aangenaam en leefbaar zijn en moet mensen alle kansen bieden om ten volle aan de samenleving deel te nemen en zich te ontwikkelen. Een positieve beeldvorming is hoognodig. Je kan proberen een *compagnon de route* te worden met de media, maar dat is een moeilijke strijd, omdat de focus daar helaas te veel ligt op het negatieve. Blijf daarom zoveel als mogelijk het positieve naar buiten brengen. ▶

'We moeten veel meer met onze positieve projecten naar buiten komen via de media'

Daar zijn we soms te bescheiden in. Onbekend is onbemind. We moeten veel meer met onze positieve projecten naar buiten komen via de (lokale) media. Een mooi voorbeeld is het boek van VVH Trots op mijn roots – inspirerende verhalen over sociaal wonen. Als de Limburgse SHM's volgend jaar honderd jaar bestaan, wil ik graag de Limburgse bv's uit het boek, zoals Chokri Mahassine, in de krant krijgen.'

Pleit je voor het anders invullen van sociale woonwijken?

'Sociale woonwijken moeten anders geconcipeerd worden. Als je enkel ingenieurs en architecten rond de tafel zet, dan krijg je een te eenzijdig verhaal. Ik pleit ervoor om de basis aan te pakken. Zorg voor een kruisbestuiving tussen opleidingen van exacte wetenschappen, zoals bijvoorbeeld ingenieurs, en humane wetenschappen, zoals bijvoorbeeld sociologen of psychologen. Laat hen samen vakken volgen zodat ze meer out of the box gaan denken, breder dan hun eigen discipline. Naast ingenieurs en architecten zouden bij woningbouw ook sociologen en maatschappelijk assistenten moeten betrokken worden, omdat zij meer vanuit de leefbaarheid voor de huurder kunnen meedenken. De grootste uitdaging ligt bij de planners van sociale woonwijken. Cruciaal daarbij is om het lokaal bestuur mee te betrekken in de werking van de SHM. Met het bestuur van Cordium, waarvan de helft bestaat uit politici, doen wij jaarlijks een rondrit in de wijken waarbij we niet enkel focussen op de stenen, maar vooral ook op de bewoners. Op het einde van de dag hebben ze een andere kijk op sociaal wonen. Dat we bij Cordium vooral schepenen in de raad van bestuur hebben, is een goede zaak.

Zij zorgen voor de noodzakelijke politieke terugkoppeling. Ook artikels over sociaal wonen in Fundamenten zijn een belangrijke informatiebron. Maar ook opiniestukken zoals recent de bijdrage van Björn Mallants, directeur van VVH, in De Tijd "Woonbonus voor tweede eigendom staat woonbeleid in de weg" probeer ik zoveel als mogelijk te delen met andere woonactoren.'

Diverse disciplines, geslachten en culturen

'Ik zit in een aantal raden van bestuur. Waar bereik je het meeste? Daar waar er diverse disciplines aan tafel zitten. In het directiecomité van Cordium is, naast mijn sociaal profiel, bewust gekozen voor een advocaat en een econoom. Daardoor krijg je een overleg waar alle aspecten worden meegenomen. Een belangrijke persoonlijke drijfveer is dat vrouwen voldoende vertegenwoordigd zijn. Waarin vrouwen in een overleg het verschil kunnen maken, dat verschilt van vrouw tot vrouw, al vind ik dat vrouwen vaak kordater zijn en andere accenten leggen. Vrouwen hebben meer oog voor het menselijke aspect, al zullen mannen die dit nu lezen dat zeker ontkennen (lacht). Ik pleit voor een goede mix. Ook een diversiteit in culturele achtergrond juich ik toe. Kleur in je raad van bestuur geeft een andere dynamiek in het overleg. Om het met een cliché te zeggen: "Alleen geraak je er snel, samen geraak je verder."

'Zorg voor diversiteit in expertise, geslacht en culturele achtergrond'

Hoe ziet jouw werkdag eruit? Heb je naast je drukke werkschema nog tijd voor een hobby?

Carien Neven is gewoonlijk om 8 uur op kantoor. De meeste werkdagen zijn gevuld met overleg en vergaderingen, zowel in huis als ergens in Limburg, Antwerpen of Brussel, met collega's, partners uit verschillende andere sectoren en politici. 'Door mijn bestuurdersverplichtingen ben ik meestal pas in de late avond thuis. Ik ben ook bestuurder van een Europese organisatie waardoor er ook af en toe een buitenlandse opdracht bij zit. Mijn job als secretaris bij Beweging.net Limburg kan je zeker niet als een doorsnee "nine to five"-job omschrijven.'

Neven houdt van reizen en van de natuur. Daar probeert ze in haar weinige vrije tijd zoveel mogelijk van te genieten, liefst met haar dochter. 'Ik houd ervan om andere culturen te ontdekken. Toen mijn dochter Janne 15 jaar was, heb ik haar meegenomen naar Kameroen. De nacht voor we de jungle introkken, hebben we bij mensen thuis in hun hutje overnacht. Zulke ervaringen helpen om te relativeren.' Neven komt uit een doorsnee arbeidersgezin. Haar ouders zijn vroeg gestorven. Ze werd groot met weinig. 'Mijn vader werkte als chauffeur bij de brouwerij in Alken. Mijn moeder was huisvrouw. Zo ben ik eigenlijk een beetje «ervaringsdeskundige».'

Wat heeft het leven jou geleerd? Heb je een levensmotto?

'Dat je geduld moet hebben en er af en toe voor moet durven gaan. En genieten van de kleine dingen in het leven. Blijf trouw aan je eigen principes. Zien, oordelen en dan hande-

len, dat heb ik geleerd met de jaren. De strijd tegen onrechtvaardigheid is voor mij een belangrijke drijfveer om dit te blijven doen. Ik wil het verschil maken, dingen veranderen. Dat kan je alleen als je af en toe ook een succesverhaal neerzet. Een mooi voorbeeld is het Vlaams Energiehuis Duwolim waar we ondertussen al 6000 groene sociale leningen voor energiewerken hebben kunnen afsluiten, vooral bij gezinnen met een beperkt budget. Dat we als sector kunnen inzetten op duurzaamheid, dat vind ik sterk.'

Wat zijn je ambities voor de toekomst?

'Toen ik in 1985 afstudeerde als sociaal assistent, had ik nooit gedacht dat ik nu, zoveel jaren later, hier als secretaris van Beweging.net Limburg en als voorzitter van VVH zou zitten. Gedurende mijn loopbaan heb ik de kans gehad om een uitgebreid netwerk uit te bouwen in verschillende NGO's, in de politiek en bij sociale partners, zowel lokaal, bovenlokaal als internationaal, waardoor ik heel veel kansen gekregen en ook telkens gegrepen heb. En als er zich nog opportuniteiten zouden voordoen, dan zal ik die zeker niet uit de weg gaan. De enige ambitie die ik eigenlijk zou moeten nastreven is om het toch iets rustiger aan te gaan doen, maar daar slaag ik voorlopig nog niet in. En ondertussen hoop ik dat ik nog zoveel mogelijk plaatsen en verschillende culturen mag ontdekken op onze mooie aardbol.' ■





Björn Mallants, directeur VVH, ondertekent de Verklaring van Davos in aanwezigheid van Marnik Dehaen, voorzitter van de Orde van Architecten.

VVH ONDERTEKENT DE VERKLARING VAN DAVOS

Op 23 juli ondertekende VVH de Verklaring van Davos 'Naar een kwaliteitsvolle Baukultur voor Europa'. Eerder ondertekenden de Belgische en de Europese ministers van Cultuur en tal van nationale en internationale instanties en beroepsverenigingen waaronder VVSG, VRP, Kamp C en het agentschap Facilitair Bedrijf. De ondertekenaars verbinden zich ertoe de bouwcultuur te promoten bij alle betrokken spelers en deze toe te spitsen op de maatschappelijke culturele waarden.

Meer weten? www.architect.be/nl/zoek/?q=Davos



GROEPSAANKOOP MAALTIJDCHQUES

In het voorjaar van 2019 startte VVH met een groepsaankoop voor het leveren van maaltijdcheques via een raamovereenkomst. De procedure is ondertussen afgerond, met Sodexo als gekozen inschrijver. VVH kon voor haar leden een zeer interessante prijs krijgen waardoor de factuur voor de beheerskost op basis van de nieuwe voorwaarden naar schatting gemiddeld 80 à 90 procent goedkoper zal zijn. Opnieuw een bewijs dat samenwerken loont.

ASTER GENOMINEERD VOOR PUBLICA AWARDS 2019

Het ASTER-project waarmee de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen willen investeren in hernieuwbare energiebronnen zoals zonne-energie om de energiefactuur van sociale huurders te verlagen én mee te werken aan een beter klimaat, werd genomineerd voor de Publica Awards 2019 in de categorieën Corporate Responsibility, Urban Development, Infrastructure & Mobility en Technology. Met de prijs wil organisator EBP 'lovenswaardige overheidsprojecten' in de kijker zetten. Meer info op <https://publica-brussels.com/>.



Tekst: SVEN VAN ELST, ALGEMEEN SECRETARIS VVH EN KATRIEN VAN OVERVELT, ALGEMEEN BELEID VVH
Foto's: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH



Annelies Augustyns van Team Vlaamse Bouwmeester licht De Meesterproef 2019 Sociaal Wonen toe aan de SHM's.

MEESTERPROEF 2019 SOCIAAL WONEN

Met haar Meesterproef wil het Team Vlaamse Bouwmeester jonge architecten en kunstenaars de mogelijkheid geven om, onder begeleiding van ervaren peters en meters, een publieke opdracht te realiseren. Voor elke editie van De Meesterproef wordt een ander thema gekozen. Voor 2019 is dat sociaal wonen. Het Team Vlaamse Bouwmeester,

de VMSW en VVH selecteerden tien sociale huisvestingsprojecten. Het gaat om een mix van uitdagende opdrachten met kansen voor vernieuwing en garanties voor realisatie. En uiteraard met een engagement van de sociale huisvestingsmaatschappij om de jonge ontwerpers mee te begeleiden. Net voor de zomer werden de peters en meters geselecteerd. Vanaf september 2019 kunnen architecten afgestudeerd in 2017 of

2018 zich kandidaat stellen. Per project zullen drie ontwerpers worden gekozen. Eind 2019 komt er een inspiratiedag om de jonge architecten kennis te laten maken met sociale huisvesting. Daarna begint het echte werk. Meer informatie over de geselecteerde projecten en de verdere timing vind je op www.meesterproef.vlaanderen.

Geselecteerde sociale huisvestingsprojecten

1. Herbestemming van voormalige camping 'Luna' in Halle naar een site voor kleinschalig wonen voor sociale huurders en gezinnen met een vast verblijf in een woonwagen (Woonpunt Zennevallei)
2. Vervangingsbouwproject in Beersel (Woonpunt Zennevallei)
3. Nieuwbouw van aantal kleine modulaire woningen in Tielrode (WoonAnker Waas)
4. Renovatie en tijdelijke invulling van tuinwijkwoningen in Schoten (De Ideale Woning)
5. Vervangingsbouwproject van een rijwoning in Antwerpen als alternatieve woonvorm voor alleenstaande senioren (De Ideale Woning)
6. Herbestemming van voormalig Montfortanen klooster in Kontich (De Ideale Woning)
7. Inbreidingsproject centrum Zwevegem (Eigen Haard)
8. Inbreidingsproject Turnova-site in Turnhout (De Ark)
9. Vervangingsbouwproject in een tuinwijk in Ruiselede (Vivendo)
10. Uittekenen van masterplan voor Priesterage site in Sint-Martens-Latem (Gemeente Sint-Martens-Latem).

Doe mee supersociaal
op de Sociaal Wonendag

Ik zal
er zijn!



**Op zondag
13 oktober 2019**

Op zondag 13 oktober 2019 vieren we 100 jaar sociaal wonen. Die dag zetten we 50 sociale woonprojecten in Vlaanderen in de kijker. Kom mee ontdekken, kijken, luisteren en ervaren. Doe mee sociaal en kom af op 13 oktober! Ontdek het uitgebreide programma op

sociaalwonendag.be

**VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN**

