

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 32 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2020

**VVH** Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



**VIERING 30 JAAR VVH**  
Terugblik en toekomstvisie

**DOSSIER** Beleidsnota Wonen 2019-2024

“Dialogo is voor mij een essentieel onderdeel van de politieke besluitvorming waarbij ik veel waarde hecht aan argumentatie en informatie die ik krijg van mensen op het terrein.” *Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen*



Carien Neven, voorzitter VVH.

## INTRO

### Corporate governance

Aansluitend op haar regeerakkoord legde de Vlaamse Regering begin november de beleidsnota's neer. We kunnen alvast positief evalueren dat de budgetten voor het volgende jaar behouden blijven op het niveau van dit jaar. Ook de ruimte voor financiering tot 15% via een woonbeleidsconvenant in de gemeenten die het BSO al bereikt hebben, is beter dan wat oorspronkelijk in de startnota aangekondigd werd.

Naast onder andere enkele nieuwe maatregelen voor bepaalde doelgroepen staan er ook heel wat organisatorische wijzigingen in het regeerakkoord. Met de inkanteling van de SVK's moeten SHM's evolueren naar woonmaatschappijen. Met maximum één sociale woonactor per gemeente zullen er oplossingen moeten gezocht worden in verschillende gemeenten waar nu meerdere SHM's actief zijn.

Grote organisatorische wijzigingen die de nodige aandacht en tijd zullen vergen van onze besturen, directies en personeel in de komende jaren. Terwijl onze besturen nu al met de beperkte middelen alle zeilen moeten bijzetten om onze sociale ondernemingen fi-

nancieel gezond te houden, terwijl ze aan de toenemende vraag naar betaalbare, duurzame woningen in een veilige omgeving blijven voldoen. Dankzij een geïntegreerd corporate governance beleid slagen zij erin onze SHM's goed, efficiënt, transparant en verantwoord te leiden. Intussen wel voortdurend verantwoording aflegend over het gevoerde beleid aan de aandeelhouders in de algemene vergadering, de Vlaamse beleidsverantwoordelijken, de werknemers, de huurders en de samenleving als geheel.

Ik betreur het dat men met al deze nieuwe opgelegde organisatorische wijzigingen op de agenda tegelijk ook goed werkende bestaande bestuursstructuren verplicht gaat uithollen en geëngageerde private aandeelhouders buiten spel zet. En dat ten voordele van enkel politieke vertegenwoordigers. Want een divers samengestelde raad van bestuur zorgt voor een groter maatschappelijk draagvlak bij stakeholders, huurders en het brede publiek. Het toont dat een organisatie met de tijd mee gaat en voorbereid is op de toekomst.

## Colofon

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

**Werkten mee aan dit nummer:** Carien Neven, Björn Mallants, Els Matthyssen, Erik Thora, Kurt Herregodts, Jan Hendrickx, Birgit Coninx, Sven Van Elst, Katrien Van Overvelt, Bart Smets, Diederik Vermeir, Daniëlle Starren en Els Dubois.

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

**Eindredactie en beeldselectie:** Els Matthyssen

**Fotografie:** Els Matthyssen (p.1-5, 8-11, 12-17, 32, 36), familie Christens (p.6-7), VMSW (p.7), Stefaan Van Hul (p.3, 19, 21, 34-35), Waasse Landmaatschappij en Woonveer Klein Brabant (p.24), Woonhaven Antwerpen (p.3, 26-27).

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

**Contactgegevens:**  
VVH – Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen • Evert Larockstraat 6 • 2020 Antwerpen  
Tel: 03 281 15 81 • Fax 03 230 60 56  
E-mail: info@vvh.be

**Fundamenten in pdf:** [www.vvh.be](http://www.vvh.be)  
**Redactie:** [fundamenten@vvh.be](mailto:fundamenten@vvh.be)

**Verantwoordelijke uitgever:**  
Björn Mallants, directeur VVH

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

## IN DIT NUMMER

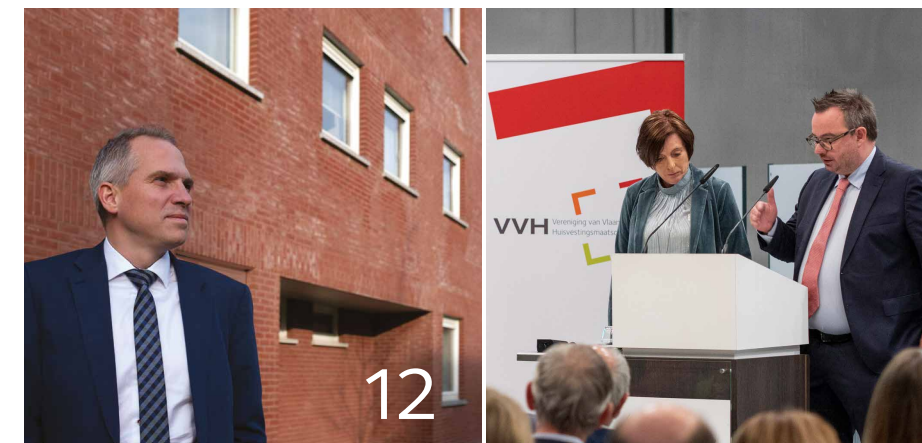


### 4 EEUWELINGEN

De 100-jarige Thérèse woont sinds 1995 in haar sociale woning. Wat haar verhaal uniek maakt, is de inkijk die ze geeft in het stadsleven van de jaren 20 tot 40, haar kinderjaren, opgetekend in een dagboek.

### 26 VIJF VRAGEN OVER

audiovisuele opnames en voorstellingen in sociale woningen



### 12 DOSSIER Beleidsnota Wonen 2019-2024

- 12 Interview met Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
- 18 Uitdagingen voor de toekomst door Björn Mallants en Carien Neven (VVH)

### 29 WERKGEVER

Nieuw: thematisch verlof voor mantelzorg

### 30 RECHTSPRAAK

Huurbeëindiging en debiteurenbeheer: enkele aandachtspunten

## En verder ...

- 22 MAO – Leegstandsbeheer of leeghoofdbeheer?
- 23 VLEM – BEN-standaard, ook verkoopbaar bij sociale koopwoningen
- 32 NIEUWE DIRECTEURS – Daniëlle Starren en Els Dubois
- 33 VVH – Groepsaankoop verzekeringen – Infosessie duurzame mobiliteit – Viering 30 jaar VVH
- 36 HOME SWEET HOME – Wat maakt de sociale woning tot een thuis?

Filmopnames voor "Patser" in sociale woonwijk op het Antwerpse Kiel.



THÉRÈSE WOONT NA 24 JAAR NOG ZELFSTANDIG IN HAAR SOCIALE WONING

# Huisje, tuintje, boompje: niet voor de 100-jarige Thérèse



Wat het verhaal van Thérèse (Theresia) Christens uit Leuven uniek maakt, is de inkijk die ze geeft in het stadsleven van de jaren 20 tot 40, haar kinderjaren. Nooit vermoedend dat ze 100 jaar zou worden, tekent ze op haar 89<sup>ste</sup> voor zichzelf haar leven op. In het interview met Thérèse en haar neef Emiel citeren we voor het eerst enkele fragmenten uit dit unieke document, haar memoires. Het verhaal van een eeuweling, een vrouw uit één stuk die op haar honderdste nog heel goed bij de pinken is.

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

## 24 jaar in een sociale woning

Ik ontmoet Thérèse in haar sociale woning in de Leuvense woonwijk «Schoreshof». Het is er gezellig ingericht. Dankzij de open keuken oogt de leefruimte een stuk groter. Ook haar neef Emiel (67) is bij het interview aanwezig. Zijn «tante Thérèse» is de zus van zijn moeder. Thérèse woont sinds 1995 in haar sociale woning. 'Ik woon hier graag. Ik kan nog naar buiten gaan. Al ziet de wijk er wel anders uit dan vroeger, maar ik spreek niet graag over «vreemden». Voor mij is iedereen gelijk.' Haar neef Emiel is de enige van de familie die bij Thérèse langskomt, meestal twee tot drie keer per week. Hij is haar mantelzorger. 'Als ze haar telefoon niet opneemt als ik haar 's avonds bel, dan ben ik ongerust en kom ik kijken. Een personenalarm wil ze niet, een hoorapparaat ook niet. Maar ondanks dat gaat mijn tante mee met haar tijd. Ze blijft

Thérèse speelt nog dagelijks op haar orgel.



alles volgen. Dat komt misschien doordat ze altijd alleen heeft gewoond en ze vaak op onze kinderen gepast heeft?' Aan de muur in de woonkamer hangen foto's van de ouders van Thérèse, maar ik zie geen foto's van haar kinderen, ook niet van haar echtgenoot. Emiel maakt al snel het een en ander duidelijk. Maar laten we bij het begin beginnen.

## Haar kindertijd: de jaren 20-40

Theresia komt uit een gezin van zeven kinderen, een gezin van gewone werkmensen. Haar moeder, een fiere vrouw, zei altijd: "Kinderen, we zijn niet rijk, maar zorg dat je altijd proper bent." Haar vader was een trammecanicien. Thérèse is twee jaar oud als haar ouders hun huurwoning opzeggen en een huis kopen vlak tegenover het station in Leuven. Ik sla haar mémoires open en lees: 'Het was een rustige werkmansbuurt. De dokter

deed zijn huisbezoeken per fiets, alsook de vroedvrouw-verpleegster, gekleed in blauw uniform, een blauw sluiertje, witte kousen en witte schoenen. Wij waren overtuigd dat zij de kinderen bracht bij mensen die van kinderen hielden. De bakker kwam met een paardenkar of met een grote broodkorf op zijn fiets. Iedere vrijdag kwam de visvrouw met een stootkar en hoorden wij haar roepen: «goeie verse stokvis - goeie verse kabeljauw». De straat was vrij voor iedereen. De kinderen konden er spelen en waren er meester.' ...

... 'De straten waren verlicht met lantaarns die de lantaarnman iedere avond aanstak. Bij ons thuis was er gasverlichting. Om naar de kelder of slaapkamer te gaan, gebruikten wij een kaarspan. Mijn broers en ik sliepen in dezelfde kamer. Ik moest iedere avond een verhaaltje vertellen en 't kaarsje uitblazen nadat ze «ja» gezegd hadden op mijn vraag of ze ▶





1928 - Familie Christens, Thérèse vooraan rechts.

sliepen. In elke plaats hadden wij, zoals ieder-een, een kolenkachel. Kachels die de ganse nacht doorbranden (feu-contenu) hadden wij niet. Iedere morgen moest dus de kachel leeg gemaakt worden voor we hem opnieuw konden aansteken. 's Avonds moesten wij de kolenemmer vullen in de kelder en naar de keuken brengen. Kraantjeswater hadden wij in onze kinderjaren niet, wel - en gelukkig - een diepe regenput. In elke straat was er een publieke pomp waar iedereen drinkwater (heel zuiver) kon halen met emmers en kruiken. In onze straat was er een overdekt pomphuisje. Het was ook voor ons, de kinderen, een ideale plaats om verstoppertje te spelen. Wekelijks, op zaterdag, werden wij door ons ma gewassen in de grote bassin. Daarna kregen wij een schoon gestreken hemdje aan, nadat we eerst een kruisje gemaakt hadden om «Jezuke» voor alles te danken. Buiten op de koer stond onze wc. Wc-papier bestond nog niet. Aan de muur was er een haak bevestigd waar we het zorgvuldig gesneden krantenpapier konden ophangen.'

'We waren niet rijk, maar we hadden niets tekort. Ik heb een eenvoudige en een gelukkige jeugd gehad. Dankzij moed, zang en gebed vonden we de kracht om niettegenstaande alles door te gaan.' ...

**Haar eerste werkervaring in een warenhuis**

'In 1938 behaalde ik mijn diploma Handel. Ik was 19 jaar en ging werken in het grootwarenhuis coöperatief De Bie waar ik verantwoordelijk was voor de afdeling Witgoed (stoffen, linnen, lingerie). Ik werkte daar tot de dag dat de oorlog (WOII) uitbrak op 10 mei 1940.'

**De oorlogsjaren**

Thérèse is éénnentwintig jaar als de oorlog uitbreekt. 'Vooral de jaren tussen 1942 en 1945 waren moeilijk. Eten was schaars. Voor alles moesten we zegeltjes hebben.'

Emiel voegt toe: 'Al zijn ze die periode goed



Toilet jaren 20.

doorgekomen, ze vertelt veel over de oorlog, hoe ze vluchtte... Eén verhaal vertelt ze keer op keer.' Thérèse begint te vertellen: 'Mijn zus had polio en liep moeilijk. We waren gevlucht naar Frankrijk en wilden met een legervoertuig dat we gevonden hadden terugkeren, maar onderweg werden we door Duitse soldaten tegengehouden. Zij namen de vrachtwagen in beslag, maar omdat mijn zus moeilijk te been was, zetten ze ons thuis af. De volgende dag stond er een hakenkruis op onze deur geschilderd. De burens dachten dat we Duitsgezind waren. Dat kwam heel hard aan.'

**Haar kloosterjaren**

In 1948 treedt ze in bij de Orde van Heilige Harten, de Picussen, ook wel

**'Buiten op de koer stond onze wc. Wc-papier bestond nog niet. Aan de muur was er een haak bevestigd waar we het krantenpapier konden ophangen'**

bekend als *de orde van Pater Damiaan*. 'Ik ben in 't klooster gegaan, omdat ik volgens meneer pastoor een «roeping» had. En in die tijd deden de mensen alles wat de pastoor hen vroeg. Het was toen ook gebruikelijk dat uit elk groot gezin iemand zijn intrede deed. De eerste maanden in het klooster waren wel moeilijk want ik had een sterk temperament. Ik was het gewoon om thuis te voetballen met mijn broers en een hele dag «Wees Geroet Maria» zeggen, dat was niet bepaald wat ik voor ogen had. Toch beklag ik me die periode niet. Ik heb tenslotte ook veel geleerd. En ik heb ook vijf jaar in Amerika kunnen wonen.'

**Naar Massachusetts, Amerika**

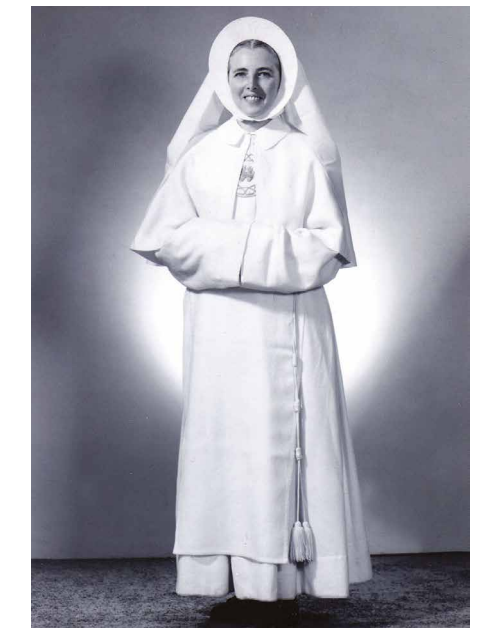
Omdat ze in Massachusetts een «vinnige zuster» zoeken, vertrekt Thérèse in 1960 naar Amerika. Thérèse toont me foto's van toen: een fris nonneke, het kapje met de typische plooitjes staat haar goed. 'Ik heb daar ook model gestaan', zegt ze trots. 'Om het «zusterleven» te promoten en geestelijken te rekruteren, zochten ze voor elke orde een model en ik werd uitgekozen. Ik was trouwens daar toen ze op Kennedy geschoten hebben.'

Na vijf jaar, in 1965, roept de orde Thérèse terug naar België voor de post van verantwoordelijke van een nieuw ingericht studentenverblijf van de universiteit van Leuven in

Heverlee. In de peda(\*) waar ik directrice was, woonden enkel meisjes. Het ging er heel eenvoudig en warmhartig aan toe. Het was heerlijk wonen daar, tussen de jonge mensen.'

**Ben je ooit verliefd geweest?**

'Ik heb een jongen gekend, maar toen is de oorlog uitgebroken en daardoor is er nooit meer iets van gekomen.' In 1972 gooit Thérèse haar kap over de haag. Ze is dan 53 jaar. ▶



1960 - Thérèse als model voor haar kloosterorde.

(\*) Een peda is een studentenkamer in een flatgebouw. De uitbating gebeurde vaak door geestelijken waardoor een peda een relatief streng regime kende met betrekking tot sluitingstijden en controle. Vandaag is dat niet meer zo.





Op haar honderdste verjaardag ontvangt Thérèse een gesigneerd portret van ons koningspaar.

Ze keert de orde de rug toe, niet omdat ze verliefd is en ook niet omdat ze haar geloof kwijt is. Dat ze niet naar de begrafenis van haar moeder was mogen gaan, was erg geweest. Wat de emmer heeft doen overlopen, was dat er slechts één medezuster op bezoek was gekomen in het half jaar dat ze voor haar stervende vader zorgde. Ze was niet meer akkoord met de mentaliteit daar.

hemel ga? Rijstpap, daar ben ik niet zo zot van', antwoordt ze gevat. 'Ik denk dat het daar is zoals hier.'

#### Ben je bang om te sterven?

'Dat heeft iedereen toch een beetje?' Waarop ze er laconiek aan toevoegt: 'Ik wil niet verbrand worden, dat is zo warm.' 'Ze leeft met zin, op haar manier verder', voegt Emiel

zal een deel gerenoveerd en een deel afgebroken worden om plaats te maken voor nieuwe gebouwen. Een groot deel van de huurders is al verhuisd. Ook Thérèse zal moeten verhuizen, al is het nog niet duidelijk wanneer. 'Daar kijken we tegenop', aldus Emiel. Eén jaar voor de werken plaatsvinden, voorziet Dijledal, de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) waar ze huurt, een in-

## 'Je krijgt in het leven niet altijd terug wat je geeft. Dat er mensen zijn die ik zo goed geholpen heb... Dat ze nu niets meer van zich laten horen, dat doet pijn.'

#### 23 jaar in Brussel (1972-1995)

In 1972, na het overlijden van haar vader, wordt het ouderlijke huis verkocht. Thérèse verhuist naar Brussel waar ze een appartement huurt op de privémarkt, vlakbij haar werk. Ze is verantwoordelijk voor de boekhouding van een juwelierszaak. Ze werkt daar tot ze op haar 65<sup>ste</sup> met pensioen gaat.

#### Naar een sociale woning

Om dichterbij haar familie te wonen, verhuist Thérèse in 1995 van Brussel naar Leuven. Ze huurt voor het eerst in haar leven een sociale woning. Haar broer Antoine, die aan de universiteit werkt, heeft haar ingeschreven op de wachtlijst. In 1995 huurde ze haar woning voor 5535 frank, waarvan 4085 frank voor de huurprijs en 1450 frank voor de huurlasten (verwarming, water). Vandaag betaalt ze voor haar sociale woning 200 euro.

#### Geloof je nog?

Een collega van Thérèses vader, pater Theo, kwam tot voor kort bij haar thuis elke zondag de mis doen. Hij is enkele maanden geleden overleden. 'Of ik nog gelovig ben? Jazeker. We zijn zo grootgebracht. Maar of ik naar de

toe. 'Thérèse leeft van dag tot dag. Ze is heel positief en nog heel levendig.'

'Ik speel verschillende keren per dag op mijn orgel, altijd maar even. Ik doe waar ik zin in heb en zolang je je nog interesseert voor wat er gebeurt in de wereld is het goed.'

#### Zelfstandig wonen op je 100<sup>ste</sup>

Toen ze enkele jaren geleden viel en een nieuwe heup kreeg, wilde de familie haar in een rusthuis laten opnemen. Maar ze weigerde om de papieren te tekenen. Emiel: 'Ze is een lieve vrouw, ze heeft geen pretentie. Maar mensen komen niet meer langs, al was ze vroeger graag gezien.' Thérèse: 'Je krijgt in het leven niet altijd terug wat je geeft. Ik vind het jammer dat er mensen zijn waar ik zo goed voor ben geweest... mensen die ik zo goed geholpen heb... Dat ze nu niets meer van zich laten horen, dat doet pijn.'

#### Verhuizen door renovatiewerken

'Binnen enkele jaren zal Thérèse moeten verhuizen, omdat haar woning gerenoveerd wordt. De woonwijk Schorenschhof werd gebouwd in 1989. Omdat het over een groot project gaat (in totaal 228 appartementen)

formatievergadering en een persoonlijk huisbezoek met alle informatie over de verhuis. Tijdens dit huisbezoek kunnen de huurders aangeven naar waar zij willen verhuizen en of ze na de renovatie willen terugkeren. ▶



Sociale woning van Thérèse in Leuven.





**Wat is je mooiste herinnering?**

'Ik heb er zoveel. De periode in Amerika was mooi, maar het allermooiste moment was toen ik de paus een hand gegeven heb.' 'Voor haar honderdste verjaardag organiseerden we een feest voor familie en burens', vertelt Emiel. 'We nodigden ook de burens uit die haar helpen.'

**Nog een laatste wijze raad?**

'Neem het leven zoals het komt. Wees eenvoudig. Lig niet wakker van wat anderen van je denken. Probeer niet om iemand anders te zijn. Wees vooral jezelf. Ik zou niet willen dat jij veranderde, Emiel. Want wie zou er dan nog langskomen? (lacht).'

Uit haar dagboek: *'De tijd gaat zo snel voorbij en alle dagen komen wij wat korter bij het einde. Verveling heb ik nooit gekend en ik ben dankbaar voor alles. Ik denk aan de gelukkige herinneringen die opgeborgen en bijeen gehouden blijven in de geschenkdoozen van het leven. Allemaal souvenirs uit het verleden en waarvoor ik dankbaar ben. En nu denk ik ... als ik er niet meer zal zijn: ik zou zo graag willen*

*- zo mogelijk - om in Evergem te worden begraven, want hier ken ik niemand, en niemand kent mij. Dan lig ik hier zo alleen. In Evergem ben ik gekend als de "zuster van Mielen, als de schoonzus van Mitchiko". En voor mijn begrafenis wil ik graag een Gregoriaanse mis ('t is de «eeuwige muziek») en J.S. Bachs Jesus bleibet meine Freude. Willen jullie daarvoor zorgen? En nogmaals: Bedankt allemaal.*

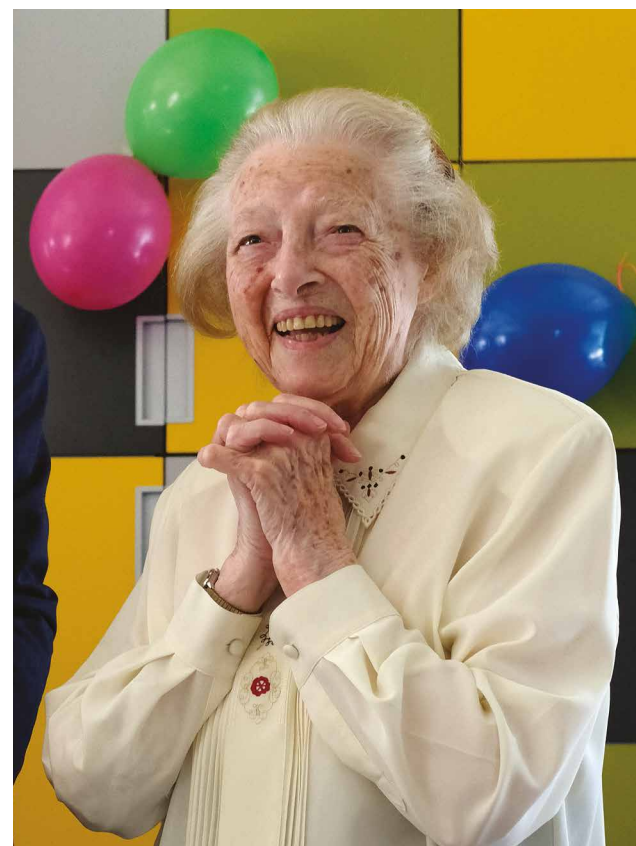
**'Voor mijn begrafenis wil ik graag een Gregoriaanse mis en J.S. Bachs Jesus bleibet meine Freude. Willen jullie daarvoor zorgen? En nogmaals: Bedankt allemaal.'**

Thérèse beëindigt het interview met nieuwjaarswensen. Ze kent haar eerste nieuwjaarsbriefje nog uit haar hoofd, ze is drie jaar als ze dit in 1922 voorleest.

*"Liefste mama en papa,*

*De eerste dag van 't jaar zijn al mijn wensen klaar van uw geliefde kind, dat u zozeer bemint. Ik wens u lieve papa en mama een zalig Nieuwjaar. Ik wens het in mijn hartje, dus is het zeker waar. Dat God u spare, zeer vele jaren, en na dit leven de hemel geve. Uw liefste kindje, Thérèse, Blauwput, 1 januari 1922."*

'Het moest van al was dat ik hem ondersteboven vast had.'



Bespaar op energie, niet op comfort en design

deceuninck

Zendow#neo Standaard/Premium Ramen & deuren

**LINKTRUSION** by deceuninck

innovation ecology design

Building a sustainable home

Healthy Apartment Concept

**RENSON**  
Creating healthy spaces

Bouwen aan energiezuinige en gezonde woningen

De continue toevoer van **verse lucht** en de gecontroleerde afvoer van vervuilde lucht zorgt voor een **goede luchtkwaliteit**

Optimaliseer de **gezondheid en comfort** van bewoners

Buitenzonwering in combinatie met ventilatieve koeling (of nightcooling) garandeert steeds aangename temperaturen

www.renson.be



# Dossier Beleidsnota Wonen 2019-2024 en uitdagingen voor de toekomst

DOSSIER



## INHOUD DOSSIER

- 12 Interview met Matthias Diependaele (Vlaams minister van Wonen)
- 16 Uitdagingen voor de toekomst door Björn Mallants en Carien Neven (VVH)

## VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED “In een warm Vlaanderen moet iedereen ook goed kunnen wonen”

Slechts enkele weken na zijn aantreden als minister van Wonen gaat Fundamenten in gesprek met Matthias Diependaele. Ik ontmoet de kersverse minister aan het station van Zottegem op de avond van Halloween. Hij verkiest pendelen met de trein naar Brussel boven een auto met chauffeur. Wegens zijn drukke werkschema en privacy zal een auto met chauffeur op termijn echter de enige optie zijn. Op weg naar de sociale woonwijk waar de fotoshoot plaatsvindt, zet hij er stevig de pas in. Meermaals wordt hij uitbundig begroet door voorbijgangers. Hij is geen onbekende in Zottegem, zijn woonplaats.

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

### Laten we meteen met de deur in huis vallen: heeft u een band met sociaal wonen?

Voor mijn aantreden als Vlaams minister van Wonen was ik schepen in Zottegem, een gemeente die zijn bindend sociaal objectief zal halen. Vroeger ging ik elke woensdagvoormiddag op bezoek bij iemand die in een sociale woning woont. Het persoonlijk contact op gemeentelijke niveau vind ik heel belangrijk. Als minister zal dat nu wat moeilijker worden, maar ik sta erop om niet in een ivoren toren te leven. Daarom zal ik blijven luisteren naar alle Vlamingen met ideeën, suggesties en opmerkingen.

### Hoe gaat u zich inwerken in de materie?

‘De afgelopen maanden heb ik meer gestudeerd dan in mijn studententijd (lacht). Ik wil mij de verschillende dossiers grondig eigen maken. Wat ik zeker ook ga doen, is veel luisteren. Luisteren naar ervaringsdeskundigen, de administratie, de SHM's, de SVK's en belangengroepen. Dialoog is voor mij een essentieel onderdeel van politieke besluitvorming. Ik heb niet alle wijsheid in pacht en dat geef ik ook graag toe, maar finaal moet ik wel de knoop doorhakken. En dat doe ik dan liever op basis van argumenten en op basis van de informatie die ik krijg van de mensen op het terrein.’

**‘Ik wil een recordbedrag in sociale huisvesting investeren’**

### BIO Matthias Diependaele

Politieke partij: N-VA  
Leeftijd: 40 jaar  
Woonplaats: Zottegem

### Studies

Licentiaat in de rechten met specialisatie in internationaal en Europees recht

### Huidige functie

Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

### Vorige mandaten

2009 – 2019: Vlaams Volksvertegenwoordiger (vanaf 2013 fractievoorzitter)  
2013 – heden: gemeenteraadslid Zottegem  
Januari 2019 – september 2019: schepen Zottegem

**Wat is uw visie op sociaal wonen? In het Vlaams regeerakkoord krijgt (sociaal)wonen een belangrijke plaats met heel wat concrete actiepunten. Kunt u er enkele uitlichten die voor u prioriteit hebben?**

‘Politici maken graag beloften, maar ik vind dat als je een belofte maakt, je die ook moet kunnen waarmaken. Er zijn heel wat uitdagingen op het vlak van woonbeleid. De vorige minister van Wonen, Liesbeth Homans, heeft de eerste belangrijke stappen gezet voor een alomvattend woonbeleid. Ik wil graag op de ingeslagen weg verder gaan. ▶



De drie belangrijkste prioriteiten voor deze bestuursperiode zijn:

### 1 de perceptie van eerlijkheid herstellen

'Sociale huisvesting voor mensen die het nodig hebben: sociaal, eerlijk en rechtvaardig. De middeltoets en de extra controles in het buitenland op eventuele of vermoedelijke fraude zijn daar instrumenten voor. Verder wil ik ook het taalvaardigheidsniveau van de sociale huurders versterken.

### 2 een recordbedrag in sociale huisvesting investeren

Over de hele regeerperiode gaat het over 4,2 miljard euro. We leggen een belangrijke focus op renovatie (klimaatdoelstellingen, wooncomfort...), maar uiteraard willen we ook stevig bijbouwen, zonder dat we daarvoor extra open ruimte moeten aansnijden.

### 3 de sociale woningmarkt klantvriendelijker maken

Het is veel te omslachtig dat een kandidaat zich bij verschillende organisaties moet inschrijven. Daarom voegen we tegen 1 januari 2023 sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen in één woonactor met maar één speler per gemeente.'

**De invloed van de publieke aandeelhouders van een SHM zal onder uw ministerschap versterkt worden. Het bestaande private aandeelhouderschap krijgt een uitdovend karakter. Wat is de beweegreden?**

'Lokale besturen zijn decretaal de regisseur van het lokaal woonbeleid. Bij een aantal lokale besturen leeft het gevoel dat de samenwerking met de SHM onvoldoende vlot loopt of dat men als lokale mandataris wel verantwoording aflegt bij de verkiezingen over het functioneren van de SHM, terwijl men er soms minder zeggenschap in heeft. Het zit hem dus in de governance. Wie legt verantwoording af voor welke daden? Naarmate men als lokaal bestuur meer belang hecht



'We leggen een belangrijke focus op renovatie, maar we willen ook stevig bijbouwen'

'Ik kom uit een warm Vlaams nest. Sociaal engagement werd bij ons thuis met de paplepel meegegeven en ook op school was dit heel belangrijk'

aan lokaal woonbeleid en sociaal woonbeleid, is het logisch dat er van overheidswege een grotere inmenging komt in het beleid dat de belangrijkste sociale woonactoren voeren.'

**In het Vlaams regeerakkoord staat dat de sociale huisvestingsmaatschappijen beter ondersteund zullen worden vanuit de Vlaamse Overheid. Hoe gaat u dit concreet invullen?**

'In het Vlaams Regeerakkoord staat er dat we vanuit Vlaanderen de actieve SHM's nog meer willen gaan ondersteunen. In feite zetten we daar het beleid van de vorige minister van Wonen verder. Actieve SHM's zijn huisvestingsmaatschappijen die investeren in nieuwbouw en renovatie om de doelstellingen van het grond- en pandendecreet te bereiken of zelfs beter te doen. Waarom ondersteunen we dit? Elk investeringsproject heeft in principe in het begin een verlieslatend karakter wegens de investeringskosten en de geringere huurinkomsten van de sociale huurders. Om dat te overbruggen, heeft de vorige minister al twee keer een extra bonus gegeven op het einde van het jaar aan actieve SHM's (10 en 15 miljoen euro). De bedoeling is nu om die actieve SHM's structureel te ondersteunen.'

Minister in sociale woonwijk in Zottegem.



**Dat u naast minister van Wonen ook de bevoegdheden Financiën, Begroting en Onroerend Erfgoed heeft, zal dat een impact hebben op uw woonbeleid?**

'Het is zeker een combinatie van bevoegdheden waar er kruisbestuiving mogelijk is. Binnen het sociaal huurpatrimonium zitten beschermde woningen en wijken; de financiering van de sector is dan weer interessant om samen met Financiën en Begroting te bekijken. Als het een impact heeft op mijn woonbeleid, zal het in elk geval positief zijn.'





'Ik hecht veel waarde aan argumentatie en informatie die ik krijg van mensen op het terrein'



### Wat is de grootste uitdaging voor de sector sociaal wonen en hoe ziet u uw rol daarin? Hebt u ideeën hoe we het draagvlak voor sociaal wonen kunnen vergroten?

'Sociaal wonen blijft voor grote uitdagingen staan. Er zijn grote renovatienoden en de wachtlijsten zijn behoorlijk lang. Op enkele jaren tijd krijgen we dat niet opgelost. Maar onder de vorige minister zijn er heel veel middelen uitgetrokken voor sociale huisvesting en deze regeerperiode gaan we zelfs nog beter doen. Als minister van Financiën zal ik erover waken dat sociale huisvesting de middelen krijgt die afgesproken zijn. Ik verwacht trouwens dat elke minister die orthodoxe financieringsreflex heeft.'

'Draagvlak hangt in grote mate af van het aanvoelen bij de mensen. Het gaat om perceptie. Ik wil dat de woningen terechtkomen bij die mensen die ze effectief nodig hebben. De verdeling ervan moet dan ook eerlijk, sociaal én rechtvaardig gebeuren.'

### Hoe ziet uw werkdag eruit? Hebt u naast uw drukke werkschema nog tijd voor een hobby?

'Ik spreek niet graag over "werkdagen", want elke dag ben ik bezig met politiek. Is het niet op Vlaams niveau, dan is het lokaal. Het is voor mij ook een passie. Een passie waar er moet gewerkt worden, maar ik mag mij gelukkig prijzen dat ik het niet als "werken" zie. Als ik wat vrije tijd heb, ga ik samen met mijn vrouw rommelmarktjes ontdekken of wandelen. Ik ben zot van de Ardennen. Voor alle duidelijkheid: de Ardennen in het zuiden van ons land, waar iedereen spontaan aan denkt, zijn voor mij de op één na mooiste. Ik heb mijn hart echt verloren aan de Vlaamse Ardennen.' (red. minister woont in Zottegem)

### Wat typeert Matthias het meeste? Heeft u een levensmotto?

'Ik kom echt uit een warm Vlaams nest. Sociaal engagement werd bij ons thuis met de

## 'SHM's moeten er mee hun schouders onder zetten om de verkeerde perceptie van sociaal wonen weg te werken'

paplepel meegegeven en ook op school was dit heel belangrijk.' 'Ook vertrouwen is voor mij een belangrijke eigenschap. Zonder vertrouwen geraak je nergens. En omgekeerd heb ik logischerwijze een hekel aan mensen die hun woord niet nakomen. Ik heb niet echt een motto, maar ik ga geen uitdaging uit de weg, dus «bring it on!» vind ik wel toepasselijk.'

### Welk advies heeft u voor onze sociale huisvestingsmaatschappijen?

'SHM's moeten zichzelf continu in vraag durven stellen. Ze moeten zich voortdurend afvragen of ze de mensen met de meeste (woon)noden helpen. Ze moeten er mee hun schouders onder zetten om de verkeerde perceptie van sociaal wonen weg te werken. De toekenning van sociale woningen moet

sociaal, eerlijk en rechtvaardig zijn. De SHM's zijn daar voor de Vlaamse Overheid één van de belangrijkste partners in.'

### Hoe ziet u de samenwerking met VVH?

VVH is als koepelorganisatie van de SHM's bijzonder belangrijk op diverse vlakken. Haar adviezen worden meegenomen in de beleidsvoorbereiding en in de implementatie van het sociaal woonbeleid. Maar omgekeerd is VVH ook een belangrijk klankbord voor mij. Het standpunt van de sector wordt professioneel en op een correcte manier verwoord en overgemaakt aan de administratie en mezelf. Ik zie die samenwerking dus erg positief en ik hoop dat ik trouwens met alle stakeholders binnen het woonbeleid goed zal samenwerken de komende regeerperiode. ▶

Sociale woonwijk in Zottegem.





UITDAGINGEN VOOR DE TOEKOMST

# 'We hebben nood aan sterke ambassadeurs van het sociaal woonbeleid én een flexibel kader dat lokaal maatwerk mogelijk maakt'

In de aanloop naar de Vlaamse verkiezingen eerder dit jaar presenteerde VVH haar memorandum *Ruimte om te groeien als basis van haar visie voor de beleidsontwikkeling van het sociaal woonbeleid*. VVH schreef haar memorandum niet enkel voor de volgende legislatuur van de Vlaamse Regering, maar ook voor de lange termijn. Het is een goede leidraad om een blik vooruit te werpen naar de toekomst van sociaal wonen. In het licht van deze lange termijnvisie becommentariëren Björn Mallants, directeur VVH en Carien Neven, voorzitter VVH ook het Vlaamse Regeerakkoord 2019-2024 en de recent opgemaakte beleidsnota van Minister Diepen-daele.

**TEKST:** BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH EN CARIEN NEVEN, VOORZITTER VVH

**FOTO'S:** STEFAAN VAN HUL

Vier thema's werden naar voor geschoven, telkens opgehangen aan een van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. Onze Europese koepelorganisatie had deze vier doelstellingen – van in totaal 17 – al naar voor geschoven als het meest in lijn met de lange termijn-doelstellingen van sociaal wonen. We vertaalden ze naar de concrete Vlaamse situatie. We overlopen ze vanuit een lange termijn-perspectief, en koppelen ook terug naar de beleidsaccenten in de komende legislatuur.

**1. Groeien als dam tegen armoede – Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling 1 > 'Geen Armoede'**  
Björn Mallants: 'Onze sector moet blijven investeren in meer en betere sociale woningen. Vandaar dat een aangehouden – en zelfs hoger – investeringsvolume cruciaal is. Er wordt alsmaar meer verwacht van onze sector, woningen moeten duurzamer – in het belang van de huurder, maar ook van het klimaat. Het Vlaams Regeerakkoord voorziet daar een versnelling. Op langere termijn is de inspanning nog veel groter. Daarnaast kunnen we natuurlijk de grote woonbehoefte niet negeren. De wachtlijst is even groot als het aanbod. Ook daar zijn blijvende inspanningen nodig. De keuze van deze Vlaamse Regering om de investeringen op een hoog niveau aan te houden is dan ook belangrijk. Maar ook binnen die budgetten zullen we de grote nood aan meer en betere sociale woningen niet kunnen invullen. Creatieve

en innovatieve oplossingen en een goede samenwerking met lokale publieke en private actoren kan voor een extra versnelling zorgen. We hebben nood aan sterke ambassadeurs van het sociaal woonbeleid én een flexibel kader dat lokaal maatwerk mogelijk maakt. Dat kan resulteren in gemengde ontwikkelingen waarin de diverse instrumenten van het woonbeleid kunnen ingezet worden om de woonbehoefte weg te werken. Hier zijn zeker nog verdere stappen te zetten, onder meer door vereenvoudiging.'

**2. Ruimte voor welzijn en zorg – Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling 3 > 'Goede gezondheid en welzijn'**  
Carien Neven: 'We beginnen deze doelstelling waar de vorige stopte, bij een pleidooi voor vereenvoudiging. Het kluwen van regels die de doelgroepenbenadering regelt, lijkt onontwaaarbaar. We moeten in het belang van de huurder en de kandidaat-huurder, maar ook in het belang van onze sector, welzijnsactoren, doorverwijzende instanties... dringend een transparant en praktisch toepasbaar model ontwikkelen. Sowieso maken we in het belang van een duidelijke aanpak best een onderscheid tussen het passend toewijzen van woningen – bijvoorbeeld aangepaste woningen – en doelgroepen met andere welzijnsnoden, zoals bijvoorbeeld heel kwetsbare doelgroepen, personen met mentale problemen, mensen die te kampen hebben met een combinatie van verschillende problematieken,...'

'De twee toewijzingssystemen die momenteel nog bestaan in sociaal wonen – dat van de SHM's en dat van de SVK's – worden op mekaar afgestemd, zo stelt het Vlaams Regeerakkoord. Dat lijkt een belangrijke stap op weg naar een vereenvoudigd model. Maar het is ook een uitdaging, vooral dan om de zeer fijnmazige doelgroepenbenadering van het SVK-model in een nieuw model te integreren. Ook de bijzondere aandacht die er in dit model bestaat voor de begeleiding van huurders zal begeleiding in een geïntegreerd model een belangrijk element moeten blijven.'

'Ten slotte willen we oproepen om deze legislatuur een goede afstemming op gang te trekken tussen wonen en welzijn. We ervaren

dag in, dag uit hoe belangrijk begeleiding is. Vandaar dat ook de welzijnssector voldoende capaciteit moet voorzien. We denken dan zowel aan het CAW, het opbouwwerk, maar ook aan psychiatrische ondersteuning. Dergelijke flankerende ondersteuning is ook cruciaal om een model als *Housing First* te doen slagen – een van de uitdagingen van de beleidsnota's wonen en welzijn.'

**3. Groeien voor klimaat en duurzame energie – Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling 7 > 'Betaalbare duurzame energie'**  
Mallants: 'We kaartten reeds aan dat naast een ingespannen investeringsvolume ook creatieve en innovatieve modellen een belangrijke bijdrage kunnen leveren om de be-

hoeften op het vlak van sociaal wonen in te vullen. Zeker als we het hebben over duurzaamheid zijn daar tal van opties. Het ASTER-project dat onze sector op poten aan het zetten is – met steun van de Europese Investeringsbank en de Europese Commissie – voorziet in de installatie op grote schaal van zonnepanelen voor sociale huurders. Dit moet een *split-incentive model* worden waarbij de huurder de investering meefinanciert op basis van de besparing op zijn energiefactuur. Een potentieel van meer dan 60.000 woningen lijkt de komende jaren hiervoor in aanmerking te komen. We zijn ervan overtuigd dat dergelijke modellen een grote aanvullende ontwikkeling in de sector mogelijk maken. We roepen de Vlaamse overheid dan ook op ▶



Carien Neven en Björn Mallants lichten de uitdagingen voor de toekomst toe tijdens de viering van 30 jaar VVH.



om hierover constructief mee na te denken. Het is immers een *triple win-model*. Zowel de huurder, de verhuurder als de samenleving worden hier beter van.'

#### 4. Ruimte voor duurzame wijken – Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling 11 > 'Duurzame steden en gemeenschappen'

Neven: 'Sociaal wonen speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van het lokaal ruimte- en woonbeleid. We zoeken dag in, dag uit naar meer praktische beleidsoplossingen. Vaak is de sector zelfs de motor van grote ontwikkelingen. Meer en meer vinden die plaats in kernen en zien we herontwikkelin-

van onze sector. Het kan niet de bedoeling zijn dat deze reserves die jarenlang door vorige generaties zijn opgebouwd voor sociaal wonen, een financiële kater opleveren. Creatieve oplossingen zijn daar mogelijk, daar zijn we van overtuigd.'

'Betrokkenheid van al onze stakeholders is ook uitermate belangrijk. We willen wijken creëren waar het goed om wonen is. We hebben al heel wat betrokkenen vermeld – de Vlaamse overheid, lokale private en publieke actoren, welzijnsorganisaties. Maar afronden doen we met de betrokkenheid van de reden van ons bestaan: de sociale huurder en kandidaat-huurder. Wijken ontwikke-

alle verwachtingen die de Vlaamse overheid, maar ook de lokale besturen, welzijnsorganisaties, huurders en kandidaat-huurders... van onze sector hebben in te vullen. Dat kan enkel als er ruimte is, ruimte om te groeien. Geen dwingend keurslijf. Gras groeit niet door eraan te trekken...'

'Dat geldt ook voor het continu gemorrel aan de structuur van onze maatschappijen. Dit is de derde legislatuur op rij dat er ingrijpende wijzigingen gebeuren: eerst minder bestuurders, dan minimaal 1.000 woningen en het stopzetten van subsidies voor de koopwoningen, nu de integratie van SVK en SHM, maximaal een woonmaatschap-

## 'De twee toewijzingssystemen – SHM's en SVK's – worden op mekaar afgestemd. De bijzondere aandacht die er in het SVK-model bestaat voor de begeleiding van huurders zal in een geïntegreerd model een belangrijk element moeten blijven.'

gen van bestaande gebouwen – soms sociale woningen, vaak ook oude fabriekspanden, kloosters, scholen... Meer en meer ontwikkelen we onze projecten ook in samenwerking met andere actoren, met kinderdagverblijven, welzijnsinstellingen, scholen, zelfs supermarkten,... De nadruk ligt daarbij ook vaak op kernversterkende inbreidingsprojecten. De boutade dat onze sector verantwoordelijk zou zijn voor een groot – en niet verantwoord – beslag op de open ruimte is dan ook op beide vlakken volledig verkeerd. In 2018 werd 50 hectare ontwikkeld, 2% van het totale bijkomende ruimtebeslag in Vlaanderen! Met een dichtheid van 60 woningen per hectare zijn we dus eerder een voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik. Wel vragen we de Vlaamse overheid om zeer doordacht om te springen met de toekomst van de reserves

len waar mensen niet enkel een huis krijgen, maar een thuis kunnen opbouwen kan enkel als de huurders en kandidaat-huurders zich er ook thuis voelen. In de wijk, maar ook in onze sector. En wie kunnen we beter betrekken om daar input over te krijgen dan de *ervaringsdeskundigen*.'

Mallants: 'Ten slotte willen we nog twee elementen aankaarten die volgens ons nodig zijn om de visie die we op onze sector hebben toegelicht te garanderen. Een duurzaam financieringsmodel is noodzakelijk. We hebben daar vorige legislatuur de nota *Het hellend vlak* over geschreven. Een stabiel en globaal investeringsmodel blijft cruciaal, aangevuld met creatieve en innovatieve systemen.'

'En natuurlijk – wat we ook al regelmatig hebben benadrukt – is de nood aan een transparant, eenvoudig en flexibel kader om

pij per gemeente en de afbouw van private aandeelhouders. Die continue focus op vorm sneeuwt vaak de inhoud onder. Een laatste oproep aan de Vlaamse overheid: als je wil dat we al de doelstellingen die je verwacht vormgeven, dan moet je misschien ons toch ook wel de ruimte geven om te groeien? En dat doe je niet door elk jaar de spelregels te veranderen, niet van het model, maar ook niet van de uitvoerders... Tene quod bene... kijk ook eens naar wat goed is en hou dat, zoals men al in de oudheid zei... Ook daar geldt het dat gras niet groeit door eraan te trekken... en we zijn sterk gegroeid de afgelopen dertig jaar. Laten we er samen voor zorgen dat we dat ook de komende dertig jaren blijven doen.' ■



Carien Neven, Matthias Diependaele en Björn Mallants tijdens viering 30 jaar VVH.



MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

# MAO - Leegstandsbeheer of leeghoofdbeheer?

Bij totaalrenovatie of vervangingsbouw heb je leegstand. Omdat bij herhuisvesting elkeen een goede oplossing behoeft, is een veiligheidsmarge nodig (= leegstand). Dan komen de 'malheurs': problemen met bouwvergunning, aanbesteding, overheidsnormering... (= langere leegstand). Beslis je dan om eerder te slopen – los van het bouwdoosje – dan straf je de gemeente, omdat die woningen dan plots geschrapt worden uit de tellingen en men plots slecht scoort inzake het BSO.

Ondertussen willen welzijnswerkers die woningen tijdelijk gebruiken, omdat ze zogezegd nog 'bruikbaar' zijn. Over de kosten van keuringen en attesten en het geruzie en de verwijten bij een dergelijke kortetermijnsverhuring zwijgen we dan nog.

Continu dreigt de kraak, door anarchisten, amadezen, junks en sukkelaars die elders niet terecht kunnen.

Nee, een lachertje is het niet, dat leegstandsbeheer.

Wonder boven wonder reikte de minister ons de hand: ze erkende enkele private firma's als leegstandsbeheerder. Je sluit er een contract mee en zij beheren het boeltje tot aan de start der werken. Proper opgelost én de privé kan er, mits de nodige investeringen, een cent aan verdienen. Top!

Helaas pindakaas: collega's die eerder zo'n contract sloten, kregen deze zomer zelfs na beroep bij de minister te horen dat ze huurgeld hadden moeten vragen en dat die overeenkomsten 'verhurigen buiten stelsel' zijn. Daarmee wordt het systeem de facto onbruikbaar, aangezien er geen verdienmodel te bedenken valt waarbij de leegstandsbeheerder én een kostendeekkende huur moet betalen én voor een korte periode moet investeren inzake conformiteit terwijl hij voor een tijdelijk opgelapte woonst moeilijk veel geld kan vragen.

De perverse redenering 'wat niet expliciet is toegestaan, is verboden' past naadloos in het repressieve denkkader van Wonen Vlaanderen, maar zij strookt niet met het standpunt van nogal wat eminente juristen die van mening zijn dat wat niet verboden is, toegelaten is, zeker als het past binnen een goed beheer.

Welke mentaliteit heerst er in een administratie als ze eerst in opdracht van de minister een besluit inzake leegstandsbeheer neerpennt om het even later door een dergelijk oordeel feitelijk onbruikbaar te maken?

Nog los van de juridische losse schroeven kan men zich afvragen of er daar zitten die de hele dag niets anders te doen hebben dan te zoeken naar manieren om zand in het raderwerk te

strooien. Wij horen altijd dat ze daar met personeelsgebrek kampen, maar op basis van de feiten zou men toch eerder het tegengestelde afleiden.

Hopelijk vindt het kritisch benaderen van ambtelijke oekazes een plaats in de eindtermen van het onderwijs, om kinderen hiertegen weerbaar te maken. Maar dat gaat nooit lukken, want wie voert er de pen bij het uitschrijven van die eindtermen? Juist. Diegenen die na elke Vlaamse regeerverklaring de obligate passage inzake de vermindering van administratieve lasten in regelgeving moeten omzetten, en we weten allemaal wat daarvan komt. ■



RESPECTEER DE BEN-BASISUITGANGSPUNTEN VAN BIJ HET ONTWERP

## BEN-standaard, ook verkoopbaar bij sociale koopwoningen

**Bouwen volgens de BEN-principes wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen, in heel Europa zelfs. BEN staat voor bijna-energieneutraal. Het bijzondere aan BEN-woningen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nog nodig is, wordt uit groene energiebronnen gehaald. Binnen de sociale koopsector rijst de vraag of dit nog betaalbaar is. Zal de sociale koper deze BEN-neutrale sociale woningen kunnen kopen? En zal de verkoopprijs nog onder het maximale leningsplafond blijven?**

**TEKST:** KURT HERREGODTS, DIRECTEUR WAASSE LANDMAATSCHAPPIJ EN BART SMETS, DIRECTEUR WOONVEER KLEIN BRABANT  
**Foto's p.24:** WAASSE LANDMAATSCHAPPIJ EN WOONVEER KLEIN BRABANT

Latent we duidelijk zijn, volgens de verhouding prijs-kwaliteit is een BEN-woning een goede zaak, op voorwaarde dat de basisuitgangspunten gerespecteerd zijn van bij het ontwerp. We spreken dan over de isolatiegraad, oriëntatie, materiaalgebruik, compactheid en luchtdichtheid. Maar om een BEN-standaard te halen is er meer nodig. Dan kijken we richting technieken zoals bijvoorbeeld de details in de afwerking. De twee volgende projecten tonen hoe de BEN-standaard financieel haalbaar kan zijn.

### SOCIALE KOOPWONINGEN BIETENSTRAAT

De Waasse Landmaatschappij realiseert in Lokeren 29 sociale koopwoningen met een BEN-standaard tegen een gemiddelde verkoopprijs van €205.000 (inclusief BTW, grond, architect, opritten en afsluitingen, exclusief keukens, vloeren en badkamer). De woningen zijn gerealiseerd in twee gelijktijdige fasen:

- Fase 1 – 16 woningen – type 3/5\* – garage in de woning
- Fase 2 – 13 woningen – type 3/5 – carport en fietsentrommel

Toen de 29 woningen in uitvoering gingen, was de BEN-standaard nog niet in het vooruitzicht gesteld. Maar in beide fasen zijn wel de BEN-basisuitgangspunten gerespecteerd: de oriëntatie, de compactheid, de isolatiegraad en de ventilatie van de woningen. De stap naar een bijkomende investering in zonnepanelen om het BEN-niveau te halen was ▶

\*Type 3/5 is een woning met drie slaapkamers geschikt voor 5 personen.





Bietenstraat in Lokeren.



Paepenhof in Breendonk.

daarom het onderzoeken waard, zelfs tijdens de uitvoering van de werken. De conclusie was duidelijk: door de zonneboilers te vervangen door zonnepanelen bij een standaard luchtdichtheid kon het E-peil zakken naar de BEN-standaard.

**Het resultaat?** De eerste sociale koopwoningen in Lokeren met een BEN-standaard zijn een feit. De verkoopprijs ligt tussen €183.440 en €234.115 (inclusief BTW, grond, architect, opritten en afsluitingen, exclusief keuken, vloeren en badkamer). Het prijsverschil is het gevolg van een verschillende perceelgrootte en een verschillende aanneming.

De betaalbaarheid is vooral te danken aan een aantal factoren:

- doorgedreven compactheid (groepen van aaneengeschakelde woningen);
- eenvoudige structuur en planopbouw, zonder architecturale "fantasietjes";
- afgewogen technieken;
- beperkte perceelgrootte (tussen 155m<sup>2</sup> en 286m<sup>2</sup>).

Meer info? [www.waasselandmaatschappij.be](http://www.waasselandmaatschappij.be)

### SOCIALE KOOPWONINGEN PAEPENHOF


Woonveer Klein-Brabant bouwde in Breendonk vier sociale koopwoningen. Op het perceel, bedoeld voor een meergezinswoning, ontwierp het ingenieurs- en architectenbureau bewust geen klassieke appartementsgebouw. Onder een gemeenschappelijk dak liggen 3-kamerwoningen die één geheel vormen. Ze lijken sterk op klassieke grondgebonden woningen. Nadat de aannemer in februari 2018 de werken startte, vond onlangs de voorlopige oplevering plaats.

#### Proefproject rond BEN-woningen

Omdat hij tijdens de ontwerpfase mogelijkheden zag en wilde nagaan in hoeverre de energie-eisen (van toepassing vanaf 2021-

2022) haalbaar zouden zijn binnen de (toemalige – 2015/2016) budgettaire ruimte, stelde de ontwerper zelf voor om er een proefproject rond BEN-woningen van te maken. Alles begon uiteraard bij het concept en de oriëntatie. De ontwerper bewandelde tijdens de ontwerpfase uiteenlopende pistes en maakte samen met de EPB- en ventilatieverslaggever verschillende simulaties (warmtepompen, zonneboilers, zonnepanelen en verschillende ventilatiesystemen). Omdat in de straat een gasnet aanwezig was en het dak een gunstige oriëntatie had, werd uiteindelijk geopteerd voor een klassieke gascondensatieketel zonder vloerverwarming, zonnepanelen en vraaggestuurde ventilatie met een C+-systeem. Door de combinatie van een zeer doorgedre-

**'Dankzij doorgedreven isolatie en goed gekozen technieken konden we binnen het standaardbudget vier BEN-woningen realiseren'** *Sociale koopwoningen Paepenhof*

ven isolatie en eenvoudige, maar goed gekozen technieken slaagde de ontwerper erin om binnen het standaardbudget vier BEN-woningen te realiseren. Meer zelfs: door ook zonnepanelen te voorzien komt het E-peil nog een flink stuk lager te liggen dan E30. Uit de voorlopige berekeningen blijkt dat het E-peil ruim onder 10 zal liggen, wellicht voor de twee halfopen woningen E5 en E7 en voor de twee rijwoningen tussen E2 en E3. De verkoopprijzen moeten nog opgemaakt worden, maar de bouwkost zal binnen de kostprijsnorm blijven. 

Meer info? [www.woonveer.be](http://www.woonveer.be)

**'Door de zonneboilers te vervangen door zonnepanelen bij een standaard luchtdichtheid kon het E-peil zakken naar de BEN-standaard'** *Sociale koopwoningen Bietenstraat*







## Vijf vragen over audiovisuele opnames en voorstellingen in sociale woningen

### 1 Wat verstaan we onder audiovisuele opnames en voorstellingen?

Elke dag zijn in Vlaanderen tientallen producties op pad voor commerciële foto-shoots, voor opnames van televisiereeksen of films, voor theatervoorstellingen op onverwachte locaties (zoals *Theater aan Zee* in Oostende, *Zomer van Antwerpen*). De locaties voor die opnames worden gezocht door location hunters die in opdracht van producties het land afrijden op zoek naar de perfecte locatie.

Sociale woningen zijn gegeerde locaties. Heb-

ben ze interesse, dan contacteren ze de SHM en starten de besprekingen.

### 2 Moeten ze voor alle opnames in of van een gebouw toestemming vragen?

Nee. Wanneer men in een appartementsgebouw wil filmen, maar enkel in de woning van een gezin, dan kan dat zonder toestemming van de SHM. Wanneer een individu toestemming geeft om te filmen in zijn woning, dan wordt er een afspraak gemaakt tussen huurder en filmploeg. Daar heeft een SHM geen

inspraak in. Ook wanneer ze op het openbaar domein blijven en de sociale woningen langs buiten filmen, dan hebben ze geen toestemming nodig. Ook gebouwen die auteursrechtelijk beschermd zijn mogen in beeld gebracht worden, zolang er geen 'onredelijke schade' wordt toegebracht aan het belang van de rechthebbende, de SHM dus.

Van zodra een productieploeg in de gemeenschappelijke delen wil filmen of in een leegstaande woning, dan hebben ze wel toestemming nodig van de SHM.

### 3 Wat moet er contractueel vastgelegd worden?

Van zodra een productie de SHM contacteert, gaat het meestal snel. Producties werken vaak last minute. Daarom is op voorhand even stilstaan bij alle mogelijke gevolgen van belang. Wat doe je met opnames die sociale huisvesting een negatief imago bezorgen? Hoe sta je tegenover nachtopnames? Vraag je voor alle producties dezelfde vergoeding of maak je een onderscheid? Zijn er locaties in je patrimonium waar ze nooit beelden mogen maken? Of net locaties waar ze alleen beelden mogen maken? Vind je dat er bewonersparticipatie moet zijn? Hoe moeten de bewoners geïnformeerd worden? Wat doe je met de vergoeding die je krijgt, hou je die bij of geef je die aan de bewoners van het gebouw? Vraag vanaf het eerste contact meteen alle details op. Zo kom je niet voor verrassingen te staan. De ervaring leert dat veel producties tijdens het «shooten» ter plaatse nieuwe zaken verzinnen. Anticipeer daar op door duidelijke lijnen te geven. Zet in het contract alle afspraken (ook rond sleutels, communicatie, verzekeringen, wat bij overmacht) en zorg dat ze betalen voor ze beginnen te werken. Het is ook goed om tijdens de opnames een medewerker langs te sturen om te kijken of alles correct verloopt.

### 4 Hoeveel mag een SHM vragen voor een opname in het gebouw?

Daar zijn geen geschreven regels voor, daar is een SHM vrij in. Ook hier beantwoordt een SHM best op voorhand een paar vragen. Om te beginnen kan de prijs strategisch gezet worden. Wil een SHM de drempel om bij haar te filmen hoog zetten, dan kan ze een hoog bedrag vragen. Al is het natuurlijk correcter om dan gewoon te zeggen dat je niet wilt dat ze filmen. Ze kan ook bekijken van wie de vraag komt en daar het bedrag op afstemmen. Ze kan een onderscheid maken tussen amateurs (vb. studenten of hobbyfotografen) en

professionele opnames. Of tussen commerciële opnames en theaterinitiatieven. Of ze kan variëren met een prijs per dag, per week of per maand.

Woonhaven Antwerpen gebruikt een vast bedrag van 200 euro per dag voor opnames in de gebouwen, zowel door amateurs als professionals. Dat is wat in de sector ook gangbaar is als bedrag. Voor theatergroepen of opnames door de stad Antwerpen vragen we per dag de maandelijkse huurlasten van het gebouw, wat iets goedkoper is. Voor commerciële opnames (opnames van een product met als doel winst maken) vraagt Woonhaven Antwerpen 1.300 euro per dag. Tot slot is er een apart tarief van 50 euro als een fotograaf vanuit een gebouw beelden wil maken van de omgeving, een vraag die in Antwerpen regelmatig voorkomt. Als extra return worden er dan ook vijf beelden gevraagd van het gebouw om vrij te mogen gebruiken.

### 5 Zijn er andere vergoedingen mogelijk?

Naast geld of gebruik van beelden kan een SHM ook andere returns vragen. Bij opnames voor televisie of film kan ze bijvoorbeeld vragen dat de naam van de SHM in de eindgeneriek verschijnt onder de rubriek «met dank aan». Meestal gaan producties dat niet toestaan of beginnen ze te onderhandelen over de prijs, omdat die return commercieel gezien duur is. Als het gaat over een theatervoorstelling in het gebouw, kan de SHM vragen om een avant-première te organiseren voor de bewoners of om een aantal vrijkaarten, die ze dan kan verloten onder bewoners en eventueel personeel. Ook het verdelen van dvd's achteraf onder bewoners kan een extra return zijn. Laat alles duidelijk in het contract zetten zodat er geen misverstanden over bestaan. ■

Jan Hendrickx, communicatieverantwoordelijke Woonhaven Antwerpen

Filmopnames voor "Patsjer" in sociale woonwijk op het Antwerpse Kiel.





## 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

[intercomzondergedoe.be](http://intercomzondergedoe.be)

Meer dan  
**2 miljoen**  
referenties  
in Europa



**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](mailto:ddenooze@intratone.be).



## VAN ZODRA HET KB OMTRENT DE ERKENNINGSPROCEDURE ROND IS Nieuw: thematisch verlof voor mantelzorg

Momenteel kan een werknemer zijn loopbaan voltijds of deeltijds onderbreken voor het nemen van ouderschapsverlof, verlof om medische bijstand of palliatief verlof. Daar komt nu een vierde themaverlof bij: mantelzorgverlof.

### Wie kan mantelzorgverlof aanvragen?

Een werknemer die doorlopende of regelmatige hulp of bijstand verleent aan een als zorgbehoevende erkende persoon kan binnenkort, onder bepaalde voorwaarden, mantelzorgverlof aanvragen. Zo moet de werknemer met deze zorgbehoevende een vertrouwensrelatie of een nauwe, affectieve of geografische relatie hebben. In tegenstelling tot een verlof om medische bijstand hoeft de zorgbehoevende dus geen familielid te zijn. Een andere voorwaarde is dat deze hulp niet mag kaderen binnen een beroepsactiviteit en in samenwerking met een professionele zorgverstreker moet gebeuren (vb. thuisverpleging). De werknemer vraagt hiervoor een erkenning

aan als mantelzorger bij het ziekenfonds, met akkoord van de zorgbehoevende persoon. Let wel: deze erkenningsprocedure moet nog worden vastgelegd in een Koninklijk Besluit.

### Hoelang kan een werknemer mantelzorgverlof opnemen?

De als mantelzorger erkende werknemers kunnen hun loopbaan volledig schorsen gedurende een maand. Diegene die voltijds werken, kunnen ook kiezen voor een één vijfde of een één tweede vermindering gedurende maximum twee maanden. Deze maxima gelden per zorgbehoevende persoon. Het totale maximum over de gehele beroepsloopbaan bedraagt zes maanden voor een volledige schorsing en twaalf maanden voor een vermindering. Een werknemer kan dus gedurende de loopbaan voor verschillende personen mantelzorgverlof nemen.

### Welke uitkering ontvangt de mantelzorger?

Zoals voor de andere thematische verloven heeft de werknemer recht op een uitkering van de RVA. De werkgever hoeft niets te betalen. De uitkering is gelijk aan die voor verlof om medische bijstand. De exacte bedragen

vindt u terug op de website van de RVA – documentatie – barema's – loopbaanonderbreking/tijdskrediet.

### Hoe mantelzorgverlof aanvragen?

De werknemer vraagt dit verlof minstens zeven dagen voor de aanvang bij de werkgever aan. Dat kan via een aangetekend schrijven of via de overhandiging van een geschrift waarbij de werkgever een dubbel voor ontvangst tekent. De werknemer en werkgever kunnen onderling een andere termijn overeenkomen.

### Vanaf wanneer?

Werknemers zouden in principe vanaf 1 oktober 2019 een aanvraag kunnen indienen, maar een werkelijke opname zal pas mogelijk zijn eens het KB over de erkenningsprocedure rond is. **F**

Bron: Wet van 17 mei 2019 tot erkenning van de mantelzorgers, B.S. 2 juli 2019; Herstellwet van 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen, artikelen 100ter en 102ter.

Katrien Van Overvelt  
Stafmedewerker algemeen beleid VVH



# NIEUWE TOEWIJZING NODIG Huurbeëindiging en debiteurenbeheer



Als een huurder op een ernstige en blijvende wijze tekortkomt aan zijn verplichting om de huur te betalen, dan kan de sociale verhuurder de huurovereenkomst beëindigen. De verhuurder heeft twee opties: ofwel zegt hij de overeenkomst op met een opzeggingstermijn van drie maanden, ofwel vraagt hij aan de vrede-rechter om de huurovereenkomst te ontbinden. Sinds jaar en dag is vooral de opzegging voor vele sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) een ultiem drukingsmiddel om een slechte betaler tot betalen aan te zetten. Betaalt de huurder alsnog, dan kan hij meestal zonder meer in de woning blijven. Toch blijkt dit geen waterdichte strategie.

## Onherroepelijk karakter

Een opzegging maakt, na verloop van de opzeggingstermijn, een einde aan de bestaande huurovereenkomst. Voor juristen heeft de opzegging daarbij een 'onherroepelijk en definitief' karakter. De betekenis hiervan is dat noch de huurder, noch de verhuurder de opzegging

eenzijdig kan intrekken, zodat de beslissing om een opzegging te doen in principe onvermijdelijk leidt tot het tenietgaan van de overeenkomst. Wanneer de huurder later, na de opzeggingstermijn, toch nog betaalt, bestaat er geen overeenkomst meer en is er bijgevolg een nieuwe toewijzing nodig opdat de huurder in de 'eigen' woning zou kunnen blijven.

Tijdens de opzeggingstermijn blijft de huurovereenkomst echter bestaan. Volgens het Hof van Cassatie kunnen de contractspartijen dan, tot het eindpunt van de overeenkomst, wel nog in onderling akkoord beslissen om de opzegging, die één van hen heeft

de aangekondigde opzegging bijvoorbeeld al voorbereidingen heeft getroffen voor toewijzing aan een andere huurder, kan hij de intrekking weigeren.

## Vrederechter

Eenzelfde problematiek kan ontstaan wanneer de verhuurder ervoor kiest om het dossier voor te leggen aan de vrederechter. Vanaf het moment waarop de rechter de ontbinding uitspreekt, bestaat er geen huurovereenkomst meer. Het vonnis heeft een 'constitutief' karakter en wijzigt op zichzelf de rechtstoestand, zonder dat er een tenuitvoerlegging van de beslissing nodig is. Blijkt de huurder als-

## 'SHM's moeten de opzegging en de vordering tot ontbinding, als drukingsmiddelen in de debiteurenprocedure, kritisch benaderen'

gedaan, als niet bestaand te beschouwen. Zo'n akkoord wordt niet vermoed, maar moet met zekerheid vaststaan. De huurder en de verhuurder kunnen de intrekking van de opzegging dus best op papier zetten en door beide partijen laten ondertekenen. De vereiste van een akkoord impliceert verder dat de verhuurder (net als de huurder) hier niet toe kan gedwongen worden. Indien hij na

nog bereid om de huur te betalen, dan is er dus ook in dit geval een nieuwe toewijzing nodig.

## Eigen woning versneld toewijzen


Een mogelijk middel om de huurder, na beëindiging van de oorspronkelijke overeenkomst, te 'redden', is hem de eigen woning versneld toe te wijzen. De maatschappij zal die beslissing voldoende moeten motiveren, bijvoor-

beeld doordat de huurder anders op straat komt te staan. Maar dan nog dreigen problemen te ontstaan: hij/zij dient aan de - vaak gewijzigde - voorwaarden (zoals rationele bezetting) te voldoen en stapt mogelijkerwijze over naar een tijdelijk contract, daar waar hij voordien een in de tijd onbeperkt contract had.

## Zonder recht noch titel

Blijft de opgezegde huurder, die vervolgens zijn achterstal heeft aangezuiverd, daarentegen zonder nieuwe huurovereenkomst in de woning, dan kan dit evenzeer voor problemen zorgen. De bewoner betreft de woning dan namelijk 'zonder recht noch titel'. Wanneer de SHM in die situatie, bijvoorbeeld na nieuwe achterstal, naar de rechter stapt, zal de vordering tot ontbinding en/of het verkrijgen van achterstallen ongegrond zijn, omdat er geen overeenkomst meer bestaat. De verhuurder moet dan een ander type verzoekschrift indienen om een einde te maken aan zulke bezetting zonder recht noch titel, waarbij eventueel nog een vergoeding wegens buitencontractuele aansprakelijkheid kan worden gevraagd.

**Samengevat:** SHM's moeten de opzegging en de vordering tot ontbinding, als drukingsmiddelen in de debiteurenprocedure, kritisch benaderen. Als de overeenkomst definitief beëindigd is, ontstaat er namelijk een probleem om de huurder nog langer in de woning te laten blijven, zelfs als de achterstallen worden aangezuiverd.

SHM's mogen een feitelijke bewoning niet gedogen en plaatsen zich in een zwakkere positie als ze dat toch doen. Na beëindiging van een huurovereenkomst moeten zij dus ofwel de woning versneld trachten toe te wijzen (om de huurder te redden), ofwel ook de volgende stap in de procedure zetten, namelijk de uitdrijving. In beide scenario's dwingen de gevolgen voor zowel de huurder (woonzekerheid) als de SHM (administratieve last) de verhuurder ertoe om een vervangende stap in de debiteurenprocedure, zoals een oproep in verzoening, te overwegen. 

Diederik Vermeir, Universiteit Antwerpen



Iluzo,  
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 Iluzo haalt u al deze voordelen in huis. Tegelijk kan de aannemer, dankzij de uitholling van de steen, aan de slag met zijn vertrouwde metseltechniek.

Ontdek de Iluzo gevelstenen in onze showrooms in Londerzeel of Kortrijk. Of vraag uw brochure aan via [info@wienerberger.be](mailto:info@wienerberger.be)

  
**Wienerberger**



## SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

# Nieuwe directeurs stellen zich voor

### DANIËLLE STARREN

Nieuw Sint-Truiden  
Sinds 1 oktober 2019  
danielle.starren@nst.be



### ELS DUBOIS

Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting  
Sint-Pieters-Leeuw  
Sinds 1 november 2019  
els.dubois@volkshuisvesting.be



DIRECTEURS

**Passies:** gezin, dansen, lezen, reizen, wandelen met de hond... Kortom: genieten van het leven.

**Opleiding:** doctorandus in de Planologie

**Carrière:** Mijn professionele carrière startte ik bij de studiebureaus Technum en Stedenbouwkundige werkgroep. Daarna maakte ik de overstap naar de gemeentelijke overheid, eerst als diensthoofd Ruimtelijke ordening en huisvesting bij de stad Tongeren en daarna als afdelingshoofd Leefomgeving bij de gemeente Lanaken.

**Toekomstplannen:** Samen met mijn medewerkers blijvend werken aan het voorzien van kwaliteitsvolle, duurzame woningen in een aangename woonomgeving voor onze doelgroep met de nadruk op huurdersbetrokkenheid en bewonersparticipatie.

Onze SHM (economisch) gezond houden, wat niet evident is met alle uitdagingen die op ons af komen samen met de vele renovaties die (nog) moeten gebeuren. Binnen de organisatie de communicatie, de werking en de dienstverlening optimaliseren in een aangename werkomgeving. Tenslotte wil ik blijvend inzetten op innoveren en duurzaamheid.

**Verwachtingen van VVH:** Dat ze op een constructieve manier de belangen van alle SHM's blijft verdedigen, problemen signaleert bij het beleid en samen zoekt naar oplossingen. Dat ze SHM's informeert bij veranderingen en opleidingen geeft. En dat ze de samenhang tussen SHM's vergroot en werk maakt van een positief imago van de sector.

**Passies:** genieten van kunst en cultuur, klassieke muziek, opera en concerten, tennissen en skiën, eenvoudige, echte (on)verwachte en spontane momenten met vrienden, een goed boek

**Opleiding:** licentiaat in de rechten, licentiaat medisch-sociale wetenschappen, Master Public Administration

**Carrière:** Ik werkte hoofdzakelijk en gedurende 30 jaar in de ziekenhuissector, eerst als administratief directeur, vervolgens als algemeen directeur, vóór en na de fusieoperatie in Vilvoorde en daarna als directeur HR en Communicatie in een groot Brussels ziekenhuis.

**Toekomstplannen:** Bij uitstek respectvol en klantgericht ondersteunend de doelstellingen van onze organisatie waarmaken, in samenwerking met al onze professionele partners, vanuit de overtuiging dat we een verschil kunnen maken. Doen wat we zeggen en zeggen wat we doen. Gelijk hebben wil niet zeggen dat je altijd gelijk krijgt. Meten is weten. En dankzij efficiëntie en effectiviteit kan je veel bereiken.

**Verwachtingen van VVH:** Ik hoop dat VVH actief de toegevoegde waarden, de specifieke belangen van de sector en de beeldvorming over de SHM's meer dan ooit op een goede manier ondersteunt en dit op een juiste manier naar alle stakeholders vertaalt. Een professionele setting is nodig opdat de sector niet voortdurend vanuit het defensief zou moeten reageren.

## OPNIEUW GROTE BESPARING DANKZIJ GROEPSAANKOOP VERZEKERINGEN

VVH organiseerde voor de tweede keer op rij een groepsaankoop verzekeringen. De polissen starten op 1 januari 2020 en sluiten daarmee mooi aan op de huidige polissen uit de vorige groepsaankoop. Er namen 47 SHM's deel. Samen beheren ze meer dan 100.000 sociale huurwoningen wat bijna 70% van het volledige patrimonium sociale woningen inhoudt. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van de vorige procedure in 2015 (22 deelnemers). Vijf percelen werden aanbesteed: patrimonium, aansprakelijkheid, ongevallen, voertuigen en hospitalisatie. Ook deze keer uit zich dit in een mooi resultaat. De grote besparing (meer dan 50%) van de vorige editie werd niet enkel bevestigd, maar zelfs nog vergroot. Het gaat om een jaarlijkse besparing van 9% voor de hele groep. Voor de SHM's die niet aan de vorige procedure deelnamen, valt de besparing natuurlijk meer op. Zo werd voor de nieuwkomers een besparing van ongeveer 50% voor de verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gerealiseerd en voor de percelen arbeidsongevallen en voertuigen respectievelijk 34% en 27%.



## INFOESSIE DUURZAME MOBILITEIT



Op 13 december 2019 organiseerde de stuurgroep intervisie juridische zaken van VVH een infosessie over *duurzame mobiliteit*. De sessie startte met een toelichting over de arbeidsrechtelijke aspecten van duurzame mobiliteit (o.a. fietsvergoeding, bedrijfsfietsen, tussenkomst openbaar vervoer) door Katrien Van Overvelt, stafmedewerker algemeen beleid van VVH. Daarna volgden twee praktijkvoorbeelden waarbij ook de duurzame mobiliteit voor sociale huurders aan bod kwam. Sprekers Ine Baptist van Kantonnale Bouwmaatschappij voor Huisvesting van Beringen en Christophe Van Goey van WoninGent lichtten dit thema vanuit hun praktijkervaring toe.

Eerder organiseerde de stuurgroep al intervisies over *verzoening door de vrederechter inzake huurgeschillen* en *uitvoering overheidsopdrachten*. Heeft u een suggestie voor een volgend juridisch thema? Mail naar [katrien.van.overvelt@vvh.be](mailto:katrien.van.overvelt@vvh.be).

Katrien Van Overvelt, algemeen beleid VVH





# TERUGBLIK EN TOEKOMSTVISIE

## Viering 30 jaar VVH

Op dinsdag 10 december vierde VVH haar 30-jarig bestaan in De Schelp in het Vlaams Parlement. Gastvrouw Lynn Wesenbeek leidde het geheel in goede banen. Carien Neven, voorzitter van VVH, verwelkomde de deelnemers. Björn Mallants, directeur van VVH, reflecteerde over 100 jaar sociaal wonen en 30 jaar VVH. Daarna hadden acht sprekers het over de rol van VVH voor sociaal wonen en vertelden leuke anekdotes over hun samenwerking met VVH door de jaren heen: Hugo Beersmans, Ben Forier, Dorien Robben, Hubert Lyben, Christian Fieremans, Benediekt Van Damme, Helmer Rooze en Maarten Vanholle. Freek Spinnewijn, directeur bij FEANTSA, de Europese federatie van organisaties die werken voor dak- en thuislozen, vertelde op zijn beurt welke uitdagingen de sector te wachten staan in een voortdurend veranderende wereld. Minister van Wonen, Matthias Diependaele, lichtte het nieuwe Vlaamse sociaal woonbeleid toe. Directeur Björn Mallants en voorzitter Carien Neven sloten de voormiddag af en nodigden de deelnemers uit voor een feestelijke receptie. Tijdens het walkingdinner in de Zuilengalerij van het Vlaams Parlement werd er nog volop nagepraat. 📍

**TEKST:** TEKST: BIRGIT CONINX, MEDEWERKER PROJECTEN EN COMMUNICATIE

**FOTO'S:** STEFAAN VAN HUL

Wil je de dag (her)beleven? [www.vvh.be](http://www.vvh.be)

- Sfeerbeelden
- Filmpje 30 jaar VVH
- Filmpje 100 jaar sociaal wonen



Gastvrouw Lynn Wesenbeek verwelkomt de deelnemers.

### SPREKERS

- Carien Neven, voorzitter VVH
- Björn Mallants, directeur VVH
- Hugo Beersmans, voormalig administrateur-generaal Wonen Vlaanderen
- Ben Forier, gedelegeerd bestuurder VMSW
- Dorien Robben, adjunct-directeur-generaal Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)
- Hubert Lyben, leidend ambtenaar Vlabinvest en voormalig gedelegeerd bestuurder VHM en VMSW
- Christian Fieremans, afdelingshoofd Afdeling Toezicht Wonen Vlaanderen
- Benediekt Van Damme, afdelingshoofd Afdeling Woonbeleid Wonen Vlaanderen
- Helmer Rooze, administrateur-generaal Wonen Vlaanderen
- Maarten Vanholle, adjunct-kabinetschef minister Wonen
- Freek Spinnewijn, directeur FEANTSA, de Europese federatie van organisaties die werken voor dak- en thuislozen
- Matthias Diependaele, Minister Wonen





# “ HOME SWEET HOME

Jacques (57) woont met zijn dochter Ilizan (13) in een sociale woning (co-ouderschap). Wat maakt hun huis tot een thuis? Jacques: “Het is een lichte en gezellige woning met verschillende gezellige hoekjes.” Ilizan: “Ik heb de kleur van mijn slaapkamer zelf mogen kiezen. Al heb ik boven mijn eigen plek, ik studeer toch liefst beneden in de living.”

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

