

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 32 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2020

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



EEUWELINGEN Sinds 1975 woont Irène (100) in haar sociale woning. “Ik hou van de mengeling van culturen”

DOSSIER Sociaal woningbeheer, hoe pak je het aan? WoningGent licht haar uitgebreide “gereedschapskist” aan instrumenten toe voor meer planmatig onderhoud, renovatie en vervanging van haar patrimonium.



Carien Neven, voorzitter VVH.

INTRO

Goed en betaalbaar wonen is ook inzetten op een goed leefklimaat

In de beleidsnota van de minister van Wonen lezen we dat de Vlaamse regering streeft naar een klimaatneutrale sociale huisvesting met sociale huurwoningen die zo energiezuinig mogelijk moeten zijn. Dat is niet alleen goed voor het klimaat, maar ook voor de sociale huurders met een te hoge energiefactuur. In de ontwerp-leidraad 2017 waren al een aantal wettelijke eisen rond de energieprestatie opgenomen. In de nieuwe beleidsnota verlegt de minister de focus van het voldoen aan de wettelijke eisen naar een voorlopersrol op het vlak van de energieprestatie van sociale woningen.

Verscheidene SHM's zetten al enkele jaren experimentele stappen in die richting. Lang voor er nog maar sprake was van klimaatmarsen. Altijd vanuit de drive dat wonen meer is dan een huis en de huurprijs, maar ook de woonkost en dus de aanpak van energiearmoede voor die mensen die dit het meest nodig hebben. Goed en betaalbaar wonen is ook inzetten op een goed leefklimaat.

In samenwerking met onder andere kenniscentra, universiteiten, het VITO en de bouwsector

werden al projecten opgestart rond energie-meesters, EnergieNeutraal LEvensloopbestendig Bouwen, BEN-renovatie waarbij de bewoners kunnen blijven wonen in hun woning, warmtenetten met warmtekrachtkoppeling tot het plaatsen van een eigen windmolen. Het aantal EU-projecten waarin SHM's actief participeren is al lang niet meer op twee handen te tellen. SHM's kunnen nog belangrijkere stakeholders worden bij de verwezenlijking van de Europese Green Deal die de weg baant voor een eerlijke en sociaal rechtvaardige energietransitie.

Met VVH werken we eraan via het nieuwe ASTER-project dat voorziet in de installatie van zonnepanelen voor sociale huurders (zie p.34). Kortom, we zijn er straf mee bezig en ik hoop dat de bevoegde overheden ons ook volop steunen in die transitie door ruimte te creëren om de nodige aanpassingen te doen. Enige regelluwt lijkt me wenselijk en noodzakelijk. De technologische evoluties op dit vlak optimaal meevolgen, vraagt voldoende flexibiliteit, onder andere op het vlak van overheidsopdrachten, nodig om efficiënt en kostenbesparend deze belangrijke transitie waar te maken.

Colofon

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

Werkten mee aan dit nummer: Carien Neven, Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Kurt Herregodts, Jan Hendrickx, Birgit Coninx, Sven Van Elst, Katrien Van Overvelt, Karin Wouters, Marc Heughebaert, Miguel Lyssens-Danneboom, Jouri De Pelecijn, Tine Hendrickx, Deira De Rijcke en Sébastien Garnier

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1-13, 28-32, 34-36), WoninGent (p.3, 12, 14-17), KBM (p.26), Gerald Van Rafelghem (p.31), Sien Verstraeten (p.33), Woonpunt Zennevallei (p.35).

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 100-jarige Irène woont na 45 jaar nog zelfstandig in haar sociale woning. "Mijn buurvrouw Gilberte komt alle dagen even langs voor een babbeltje en een tasje koffie."

20 ACTUEEL

Tijd voor het beleid om zich een Meester te tonen en te focussen. Beter één doelstelling grondig aanpakken dan op verschillende fronten halfslachtig bricoleren.



10 DOSSIER Sociaal woningbeheer, hoe pak je dat aan?

WoninGent licht haar uitgebreide "gereed-schapskist" aan instrumenten toe voor meer planmatig onderhoud, renovatie en vervanging van haar patrimonium.

- 12 Ongeschikte woningen vermijden
- 12 Onderhoud patrimonium
- 13 Kwaliteitsnorm en kleine onderhoudswerken
- 14 Meerjarenplan
- 14 Nieuwbouwprojecten
- 15 Erfgoed
- 15 Motor voor stadsvernieuwing
- 17 Communicatie
- 17 Financiële impuls

En verder ...

- 19 MAO – 't Kan vriezen, 't kan dooien
- 22 VLEM – SHM's bemiddelden in 2019 sociale leningen voor meer dan 400 miljoen euro
- 26 WERKGEVER – Hoe moedig je werknemers aan om duurzame vervoersmiddelen te gebruiken?
- 33 VVH – Meesterproef 2019 Sociaal Wonen – ASTER – Nieuwe medewerkers VVH: Sébastien Garnier en Deira De Rijcke – In memoriam Karel Gutschoven
- 36 HOME SWEET HOME – Sociale huurders over hun "thuis"



24 VIJF VRAGEN OVER

klachtenbehandeling in de sociale huisvestingssector. Maak bij elke klacht de afweging of bemiddeling mogelijk is.

28 VRAGEN AAN

Socioloog Pascal De Decker (KU Leuven): "Sociale huisvesting zou onzichtbaar moeten zijn, verweven tussen private woningen."

IRÈNE WOONT NA 45 JAAR NOG ZELFSTANDIG IN HAAR SOCIALE WONING

Op honderd jaar nog te “fit” voor een rusthuis



Maart 2019 - Ik ontmoet Irène (100) in haar sociale woning in Ledeberg-Gent. Ook haar jongste dochter Rolande (68) is van de partij. Irène staat me ongeduldig, maar enthousiast op te wachten in haar “living”. Haar helderblauwe ogen lachen me hartelijk toe. Al 45 jaar woont ze alleen in haar sociale woning, maar haar dochter Rolande woont om de hoek – eveneens in een sociale woning. Het interview is nog maar net begonnen of Irène haalt een klein fotoboekje boven waarin ze haar allermooiste herinneringen bewaart.

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

Gent, 27 mei 1919 – Ten huize Delcourt wordt Irène geboren. Haar vader is een kleermaker die kostuums maakt voor welstellende families. Dat is één van de redenen waarom de familie vaak verhuist, telkens naar een andere private huurwoning in Gent. Irène steekt enthousiast van wal: ‘Op mijn zevende ging ik al alleen met de tram naar school. Ik was heel vroeg zelfstandig. Van mijn 14^{de} tot mijn 19^{de} woonden we bij mijn tante in Sint-Amandsberg, naast de Kopergieterij. Van daaruit ben ik “uitgetrouwd”. Ik was maar 19 jaar toen ik mijn eerste kindje kreeg.’



Irène met haar ganse familie op haar 100^{ste} verjaardag.

Hoe heb je je man leren kennen?

‘Henri was mijn buurjongen. Ik zong van ‘s morgens vroeg tot ‘s avonds laat en zo hebben we elkaar leren kennen. Telkens als ik iets zong, antwoordde hij al zingend.’ In de zomer van 1937 trouwt Irène en 14 maanden later wordt haar eerste dochter geboren. Daarna volgen nog een jongen en een meisje.

Legerdienst Henri

1938. Irènes man doet zijn legerdienst bij de cavalerie in Brussel waar hij instaat voor de verzorging van de paarden. ‘Onze oudste dochter was nog geen acht dagen oud toen Henri werd opgeroepen om tegen Duitsland te gaan vechten. En dan brak de Tweede Wereldoorlog uit... Onze dochter was al zes jaar oud toen ze haar vader terugzag. Dat was hard.’

Irène herinnert zich de datum van zijn terugkeer nog goed: ‘Het was in juni, de 5^{de}, 1945.’

Waar woonde je tijdens de oorlog?

‘Tijdens de oorlog woonden we in Destelbergen waar we een huisje huurden. Alle kinderen zijn daar opgegroeid.’ Irène is maar 51 jaar als haar man Henri (59) aan longkanker overlijdt. Henri’s broer René kwam vaak op bezoek en nadat Irène weduwe werd, zijn ze een relatie begonnen. Ook René is vroeg gestorven. Hij werd 69 jaar. Samen bouwden ze een tweewoonst zodat ook Irènes moeder daar kon wonen. Naast haar drie kinderen heeft Irène intussen ook drie kleinkinderen en twee achterkleinkinderen. ‘Ik ben nooit officieel gaan werken, maar ik ging wel deeltijds koken. We wasten alles met de hand af, het ▶

‘Ik kijk altijd uit naar de koffienamiddagen die voor de bewoners georganiseerd worden. Het is dan een mengeling van culturen.’



Irènes sociale woning in Ledeberg, Gent.

eten ging door een koker met een lift naar boven of beneden. «Upstairs» was de wereld van de «High society». Wij werkten «downstairs».

45 jaar in een sociale woning

Op haar 56^{ste}, in 1975, verhuist Irène naar een sociale woning op de Watersportbaan waar haar dochter Rolande met haar man sociaal huurt. Rolande: 'Toen we onze sociale woning konden omruilen voor een groter appartement is mijn ma in ons appartement komen wonen. Een soort van "ruil" zeg maar.' Als haar dochter Rolande na haar scheiding naar Ledeberg verhuist, dient Irène een aanvraag in voor een sociale woning in Ledeberg. In 1982 verhuist ze en intussen woont ze al meer dan 40 jaar in haar huidige sociale woning.

Woon je hier graag?

'Zeker in de beginjaren, in de jaren tachtig, was het hier fijn wonen. De tram stopte voor de deur. Ik stapte hier 's morgens op de tram en ging naar de Vrijdagmarkt. Tegen de middag was ik terug thuis. Helaas is de tramlijn verdwenen. Ook de buurt is wel wat achteruit gegaan. Maar ik geniet elke dag van het uitzicht op het park, al zagen we er vroeger meer van. Sinds de renovatie – zo'n vier jaar geleden – komen de ramen niet meer tot op de grond.' In 2015 renoveerde WoninGent de 100 appartementen in het sociale huurblok. De verouderde ramen werden vervangen door hypermoderne exemplaren met dubbel glas en warmterecuperatie. De extra isolatie maakt een groot verschil op de energiefactuur. Ook de gevel werd vernieuwd en geïsoleerd. 'We hoefden niet te verhuizen. De vervanging van de ramen gebeurde op één dag en we werden tijdig verwittigd.'

De dag doorkomen

Op wekdagen komt haar zoon met zijn hond bij Irène eten. Ze kookt dan voor hem. In het weekend logeert ze bij haar oudste dochter.

'Mijn buurvrouw Gilberte komt alle dagen even langs voor een babbeltje en een tasje koffie. Ze haalt ook mijn post uit de brievenbus. Ik kan heel moeilijk alleen zijn.'

'Op wekdagen komen de verpleger, de dokter en de poetsvrouw langs. Dat breekt de dag. Ik heb vroeger veel gelezen, maar dat gaat niet meer. De interesse verdwijnt als je oud wordt... Je zal dat nog wel zien. Muziek? Dat is moeilijk als je niet hoort hè. Ik kijk nog wel televisie en lees dan de onderschriften. Maar wat is er nog op tv?'

Sociaal wonen: wat zijn jouw mooiste herinneringen?

'Toen ik hier pas woonde, keek ik samen met mijn buurvrouwen naar feuilletons op televisie zoals *Den dikke en den dunne*. Soms waren we wel met zeven. Maar de "meiden" van toen zijn inmiddels allemaal overleden. Al is er nu veel minder toenadering tussen de burens – wat ik

jammer vind – ik kijk altijd uit naar de koffienamiddagen die voor de bewoners georganiseerd worden. Het is dan een mengeling van culturen. Naast mij woonde een lieve zwarte mevrouw met een baby. Daar had ik een fijn contact mee. Ze noemde mij "Mémée". Ik heb vaak op haar kindje gepast als ze haar oudere dochter van school ging halen. Mijn buur- ▶



Irène met buurvrouw Gilberte.

vrouw Gilberte (red. een echte Gentse dame van 93) komt ook alle dagen even langs voor een babbeltje en een tasje koffie. Ze haalt ook mijn post uit de brievenbus. Ik kan heel moeilijk alleen zijn.' We halen Gilberte er even bij voor een foto. Ze woont al dertig jaar in haar sociale woning. Ik neem een foto van de beide dames. 'Twee oude knarren bijeen', zegt Gilberte lachend. 'Dat we dat nog mogen meemaken, verenigd voor altijd.'

Zou je graag naar een rusthuis gaan?

Irène: 'Graag is veel gezegd, maar ik zou me minder vaak alleen voelen. Maar ik ben nog te "fit" om toegelaten te worden. Op basis van vragen peilen ze jouw zelfredzaamheid, de basis om naar een "home" te mogen gaan. Voorlopig kom ik niet in aanmerking en dat is jammer, want ik ben graag onder de mensen en ik pas me ook snel aan.'

Heb je angst om te sterven?

'Nee hoor. Ik heb een mooi leven gehad. Ik heb veel meegemaakt en dat mis ik ook. Niks blijft duren. We waren stadskinderen. De mooiste momenten waren de weekends met de kinderen en de kleinkinderen aan zee. We hebben tien jaar lang een caravan gehad in Blankenberge. Het was een rustig leven in de natuur. Ook de reizen naar Engeland die ik maakte met Vlaamse zangers en zangeressen waaronder *Walter Capiau*, *Goedele Liekens* en *Margriet Hermans*, hun shows op de boot... Daar kon ik enorm van genieten. En de winkeltjes aan boord... Wat het recept is om zo oud te worden? Verse en gezonde voeding. Ik kook zelf. Ik heb nooit gerookt, slechts af en toe drink ik een glaasje.' Irène staat plots op en toont me haar "outfit"



Irène toont haar feestoutfit.

die ze zal dragen op haar honderdste verjaardag. 'Donkerblauw, dat is chique hè.'

Kijk je ernaar uit om honderd te worden?

'Moest het aan mij liggen, ik deed niets. Maar dat komt door mijn nonkel. Hij stierf net voor hij honderd zou worden. Rolande toont me de uitnodiging voor haar feest. Ze vertelt dat ze een "koffietafel" hebben in een zaaltje. Zo'n vijftig mensen zijn uitgenodigd. En de dag daarna is er nog een "afterparty" van de stad Gent. De schepen komt dan langs met een boeket en een cadeautje.'

Heb je nog een wijze raad?

'Kom alstublieft goed overeen want het leven is zo snel voorbij. Doe iets goeds met je leven. Doe goed en kijk niet om.'

De menslievende dansers

Het interview en de fotoshoot zijn officieel

voorbij als Irène tijdens het napraten nog iets moois toevoegt: 'Ik kon ook goed dansen, Charleston en zo. Duizenden franken heb ik bijeen gespaard voor mensen die aan tering lijden. Met *De menslieve dansers* hebben we in cafés gedanst van Aalst over Antwerpen tot Brussel. Als meisje van dertien toonde ik mijn dansjes bovenop de biljart. Het geld dat we daarmee inzamelden ging naar de teringlijders. Dansen zat me in het bloed. Hoorde ik muziek, dan begon ik te dansen. Het was zo'n mooie tijd. Maar alles gaat voorbij.'

Als ik afscheid neem van Irène zegt ze nog: 'Ik heb een heel fijne namiddag gehad, heel fijn.'

26 mei 2019: Irène werd 100

Als ik Irène enkele maanden later op haar honderdste verjaardag, zegt ze zelfbewust: 'Ik wil nog drie jaar leven.' Wat ze in die drie jaar nog wil doen weet ze niet precies, maar ze straalt. Ik denk dat ze 103 jaar zeker zal halen. En stiekem duim ik mee voor nog drie zalige jaren. 🍷



Irène enthousiast op haar 100^{ste} verjaardag.

'Duizenden franken heb ik al dansend bijeen gespaard voor mensen die aan tering lijden'

NIEUWE INSTRUMENTEN VOOR PLANMATIGE AANPAK BIJ ONDERHOUD, RENOVATIE OF VERVANGINGSBOUW

DOSSIER: Sociaal woningbeheer, hoe pak je dat aan?



Miguel Lyssens-Danneboom, Marc Heughebaert en Karin Wouters in de Tichelrei, een totaalrenovatie van erfgoedgebouw klaar voor oplevering.

INHOUD DOSSIER

- 12 Ongeschikte woningen vermijden
- 12 Onderhoud patrimonium
- 13 Kwaliteitsnorm en kleine onderhoudswerken
- 14 Meerjarenplan
- 14 Nieuwbouwprojecten
- 15 Erfgoed
- 15 Motor voor stadsvernieuwing
- 17 Communicatie
- 17 Financiële impuls

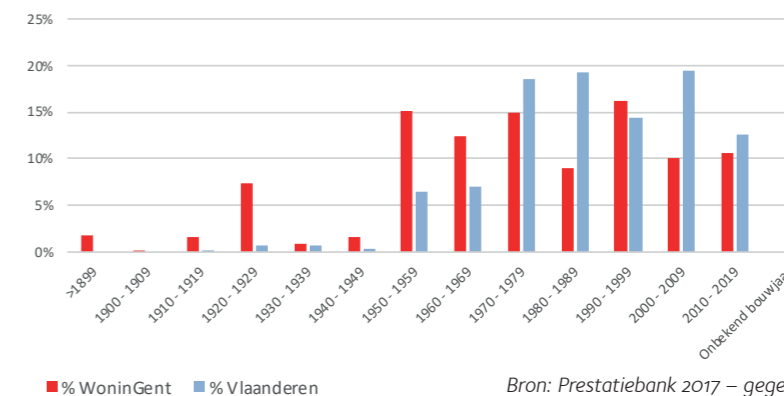
Het patrimonium in een goede staat houden, is een uitdaging waar alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) op inzetten. Fundamenten praat met WoninGent, dat een pijnlijke, maar leerrijke weg aflegde, en nu stap voor stap haar verouderde patrimonium naar hedendaagse normen brengt. Vandaag zijn ze meer dan ooit klaar voor een nieuw hoofdstuk. WoninGent ontwikkelde een uitgebreide "gereedschapskist" aan instrumenten om meer planmatig te werken bij het onderhouden, renoveren en vervangen van haar patrimonium. In dit dossier lichten we er enkele uit.

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

Karin Wouters, directeur WoninGent: 'WoninGent is de oudste sociale huisvestingsmaatschappij van Vlaanderen en dat weerspiegelt zich in een deel van ons patrimonium. (zie grafiek). We weten dat dit patrimonium aan het verouderen is. We beseffen dat er tekortkomingen waren, waarvoor we gepenaliseerd⁽¹⁾ werden. Het gaat om tekortkomingen die we stapsgewijs aanpakken en die we in de toekomst vooral willen voorkomen.' Voorzitter **Marc Heughebaert**: 'We hebben inderdaad een meer dan gemiddeld oud patrimonium en dat laat zich voelen. Ik wil er in samenwerking met de directie en het nieuwe bestuur alles aan doen om het sociaal patrimonium van WoninGent terug op orde te brengen, om het te vernieuwen en waar nodig te vervangen. Dat is een werk van

lange adem, maar de eerste belangrijke stappen zijn gezet, een nieuw meerjarenplan is in opmaak tegen de zomer van 2020.'

Ouderdom woningen WoninGent versus Vlaams gemiddelde



Bron: Prestatiebank 2017 – gegevens 2016

Hoe is het zover kunnen komen?

Heughebaert: 'De behoefte aan sociale woningen neemt in een grootstad als Gent alsmaar toe. Naast bijkomende projecten en grote renovatieprojecten zoals de *Rabottorens*, probeer je elders de bestaande woningen zo lang mogelijk in verhuur te houden.' **Miguel Lyssens-Danneboom**, beleidsadviseur Gebouwenwerking WoninGent: 'Je kan de levensduur van woningen met bepaalde ingrepen rekken, maar op een bepaald moment is dat niet meer houdbaar. Op het einde van de levensduur zet het verval zich in een woning of gebouw aan een snel tempo door en word je er als het ware door ingehaald.' **Wouters**: 'Daarbij mag je niet uit het oog verliezen dat WoninGent het resultaat is van een fusie in 2011 van drie SHM's en 2.000 woningen van Stad Gent. Alle fusiepartners hadden verouderde woningen in hun patrimonium. Na een eerste screening van dat patrimonium in 2013 hebben we een eerste

meerjarenplanning voor de renovatie of vervanging van de verouderde woningen en gebouwen opgesteld. Rekening houdend met de middelen die je hebt, moet je dan prioriteiten stellen.' **Heughebaert**: 'Doordat je je moet organiseren naar de nieuwe schaalgrootte heeft de fusie een vertragend effect gehad. Dat neemt niet weg dat we de zaken meer dan ooit zullen aanpakken. Wat ook meespeelt, is de lage huurprijs. In 2019 behoorde de gemiddelde huurprijs bij WoninGent tot de laagste van Vlaanderen, nl. 217 euro voor een appartement en 278 euro voor een huis.' **Wouters**: 'Die lage gemiddelde huurprijs heeft een effect op de inkomsten van onze maatschappij. Dit was overigens voor de fusie bij de fusiepartners al het geval. Het gevolg is dat je als SHM voorzichtiger bent in de aanpak en het onderhoud van je woningen, waardoor groot onderhoud en tussentijdse renovaties niet altijd gebeurd zijn zoals het zou moeten.' ▶

(1) WoninGent werd in 2018 aangeklaagd voor de verhuur van 17 ongeschikte woningen. In april 2019 deed Wonen-Vlaanderen een grootschalige controleactie in het Gentse Milenkagebouw. Door schade in de algemene delen kregen de 135 appartementen een advies tot ongeschiktverklaring.

INSTRUMENTEN VOOR PLANMATIG ONDERHOUD, RENOVATIE EN VERVANGING PATRIMONIUM

1. Ongeschikte woningen vermijden: advies versneld doorrijgen

Heughebaert: 'In 2019 zijn 17 van onze woningen (verspreid in Gent) ongeschikt verklaard. Al moet je dat wel in het juiste perspectief plaatsen. Op 9.000 woningen zijn dit er nog geen 2 per 1.000 woningen. Maar het zijn er natuurlijk 17 te veel.' **Wouters:** 'We beseffen dat er grote gaten zaten in onze aanpak en intussen hebben we de manier, waarop we ongeschikte woningen aanpakken, drastisch gewijzigd. De nieuwe procedure heeft overal binnen WoninGent haar tentakels, zodat alle betrokkenen meewerken aan hetzelfde doel, namelijk het zo snel en zo efficiënt mogelijk wegwerken van de ongeschiktheid.' In Gent kan een huurder problemen aan zijn woning bij de stadsdiensten melden en vragen om de woning te laten keuren door de dienst Woontoezicht van de Stad. **Lyssens-Danneboom:** 'We maakten ondertussen afspraken met die dienst zodat we nu de volle termijn van 90 dagen hoorrecht kunnen gebruiken om de ongeschiktheid op te lossen. Dit is zowel in het voordeel van de huurder als van onszelf. Vroeger gingen kostbare weken voorbij, vooreerst het advies tot ongeschiktheid doorkwam.' **Heughebaert:** 'Sinds deze nieuwe aanpak zijn er geen bewoonde ongeschikte woningen meer opgedoken. We brachten ze in orde tegen de gestelde termijn of hebben ze ontruimd en de bewoners herhuisvest.' Als WoninGent een advies tot ongeschiktheid krijgt, dan zal de SHM in eerste instantie de veiligheidsproblemen onmiddellijk oplossen, zelfs als huurders op korte termijn geherhuisvest moeten worden of al zijn de huurders in de fout. **Wouters:** 'Om gevaarlijke situaties te vermijden geven we alle huurders bij het ondertekenen van de huurovereenkomst de nodige uitleg. We hebben infobrochures om huurders te sensibiliseren over veilig-

heidsissues zoals rookmelders en correcte gaslangen. We informeren hen ook via ons bewonerskrantje WijsWonen of via gerichte acties in de gebouwen. Zo organiseren we dit jaar een groepsaankoop voor goedgekeurde gaslangen die gebruikt mogen worden voor de aansluiting van een kookfornuis, want we merken dat dit een groot probleem is.'

2. Aanpak onderhoud volledige patrimonium: focus op veiligheid en hoogbouw

Via doelgerichte programma's drijft WoninGent het onderhoud op een aantal cruciale vlakken op. Daarbij gaan ze eerst de hoog-

Je moet een gebouw aanpassen aan de nieuwe wetgeving als je het grondig renoveert. Zo waren in de jaren 70 brandmeldcentrales en branddeuren niet verplicht. Maar omdat we begaan zijn met de veiligheid van onze huurders, nemen we specifiek voor hoogbouw extra maatregelen. Vergeet niet dat zo'n 85% van ons patrimonium uit appartementen bestaat, waaronder een groot deel hoogbouw.' **Heughebaert:** 'Samenwerking met de brandweer is op dat vlak essentieel. De gefaseerde aanpak is met hen doorgenomen en afgesproken. Zij volgen op of de timing en de uitvoering volgens afspraak verlopen.'

'Hoogbouw is complex om te renoveren. Een wijk kan je gefaseerd aanpakken, hoogbouw niet.'

bouw in hun patrimonium aanpakken met focus op de veiligheidsaspecten. **Lyssens-Danneboom:** 'In onze hoogbouw hebben we eerst de gemeenschappelijke delen in orde gebracht. Via maandelijkse controles zorgen we dat ze in orde blijven. Enkele voorbeelden: stopcontacten die uit de muur getrokken zijn en brandlast (voorwerpen die in de gang gezet worden en bij eventuele evacuaties een obstakel veroorzaken) kunnen tot brandgevaar en daardoor tot ongeschiktheid leiden.' WoninGent zal ook bij alle appartementen systematisch branddeuren installeren. **Heughebaert:** 'Mocht er bij kortsluiting brand ontstaan, dan zorgt een branddeur dat de brand minstens een half uur binnen de woning blijft. Dat is een haalbare actie, want in de woningen kan je niet telkens opnieuw controleren of de stopcontacten in orde zijn.' **Wouters:** 'Voor alle duidelijkheid, het is niet zo dat die gebouwen wettelijk gezien niet in orde waren.



Rabotsite: 8 nieuwe lagere appartementsgebouwen vervangen de 3 hoogbouwtorens.

3. Opwaardering patrimonium via kwaliteitsnorm en kleine onderhoudswerken

Om zoveel mogelijk woningen in verhuring te brengen en in verhuring te houden zet WoninGent in op kleine (technische) aanpassingen, tijdige deelrenovaties en geringe verbouwingen van een deel van het patrimonium. **Wouters:** 'Ook bij gebouwen waar een grootschalige renovatie nog even moet

wachten, werkt WoninGent aan een opwaardering. We ontwikkelden begin 2015 een kwaliteitsnorm voor onze woningen. Dit houdt in dat we alle sociale woningen tussen twee verhuringen in op een eenvormige manier en volgens geijkte kwaliteitsstandaarden opknappen. Dat gaat van de keuken en de badkamer vervangen tot bijvoorbeeld het plaatsen van CV of nieuwe vloerbekleding.

Deze maatregel, die een gemiddelde investering van 9.000 euro per woning vergt, wordt gedeeltelijk financieel ondersteund door Stad Gent, die 5 miljoen euro verdeelde onder de Gentse SHM's om langdurige leegstand te voorkomen. Maar dit zijn geen structurele ingrepen aan het gebouw zelf, waardoor deze woningen op termijn dus nog altijd gerenoveerd of vervangen moeten worden.' ▶

'Onze gebouwen slopen, betekent een complexe verhuisoperatie, waarbij we honderden bewoners een nieuwe thuis moeten bieden.'

WONINGENT KNAPT RABOTSITE OP

Op de Rabotsite sloop en vervangt WoninGent drie hoogbouwtorens. Er komen acht nieuwe, lagere appartementsgebouwen in de plaats. In de sokkels van twee gebouwen komen er gemeenschapsvoorzieningen met o.a. winkels, een wijkgezondheidscentrum en een dienstencentrum van Stad Gent. Ook de openbare ruimte rond de gebouwen wordt aangepakt. Dit project zal de 19^{de} eeuwse wijk Rabot uit haar isolement halen en er een nieuwe dynamiek in blazen.



VOOR



NA



366



ca. 70 miljoen euro



ca. 2023

4. Meerjarenplan voor renovatie, vervanging en onderhoud

WoninGent heeft het meerjarenplan voor renovatie en vervanging van gebouwen dat ze kort na de fusie opstelde, grondig onder de loep genomen.

Wouters: 'Dat meerjarenplan heeft zeker z'n vruchten afgeworpen. Sinds 2013 hebben we meer dan 800 sociale woningen grondig gerenoveerd of vervangen en dit jaar komen er daar nog eens 250 bij.' **Heughebaert:** 'Maar dat is lang niet genoeg. Dat bleek ook uit de tweede screening van ons patrimonium die we in 2018 deden. 40% van het patrimonium is momenteel in slechte staat en moet dringend worden gerenoveerd of vervangen. Dit betekent dat het verval van het patrimonium momenteel sneller gaat dan de vernieuwing ervan. Dit komt onder andere doordat meer gebouwencomplexen in de laatste fase van hun levenscyclus komen. Een grote groep woningen dateert immers uit dezelfde bouwperiode, waardoor ze nu op hetzelfde moment aan grondige renovatie toe zijn. Er is dus een versnelling nodig in het tempo van onderhoud, renovatie en vervanging.' WoninGent werkt volop aan een nieuwe meerjarenplanning. Deze 10-jarenplanning zal midden 2020 rond zijn. **Lyssens-Danneboom:** 'Onder de 40% woningen in slechte staat zit er ook heel wat hoogbouw. Maar hoogbouw is complex om te renoveren. Een wijk kan je gefaseerd aanpakken, hoogbouw niet. Daar moet je in één keer 100 of meer woningen leegmaken, afbreken of renoveren. In het 10-jarenplan is ook voorzien hoe we ons patrimonium daarna in stand zullen houden. Voor de overige 60% van de woningen bekijken we dus ook hoe we die in een goede staat kunnen houden.'

WoninGent gaat voor een versnelde aanpak die grote financiële investeringen vereist en een gigantische tijdinvestering vraagt om de verhuisbewegingen in goede banen te leiden. **Wouters:** 'Hoe we die versnelling zullen aanpakken? Door te durven doorbijten. En dat zal niet evident zijn, want dit is niet gewoon een verhaal van stenen afbreken, maar ook zorgen voor de mensen die in die gebouwen wonen. Onze gebouwen slopen, betekent een complexe verhuisoperatie, waarbij we honderden bewoners een nieuwe thuis moeten bieden.' Om dit mogelijk te maken is een goede afstemming nodig tussen het aantal nieuwe woningen dat een SHM oplevert en het aantal gebouwen dat ze leegmaakt voor sloop of renovatie. Daarnaast maakt een SHM ook gebruik van frictieleegstand (leegstand tussen twee verhuisingen in) om een buffer voor herhuisvesting op te bouwen. 'Structurele leegstand (woningen die leeg staan, omdat je ze vervangt of renoveert) en frictieleegstand zijn bij zo'n gigantische vernieuwingsoperatie respectievelijk onvermijdelijk en broodnodig.'

5. Geen renovatie of vervangingsbouw zonder nieuwbouwprojecten

Heughebaert: 'Ik heb van begin af aan als voorzitter van het nieuwe bestuur gesteld dat nieuwbouw essentieel is, willen we ooit onze operatie van vervangingsbouw kunnen voltooien. Als je mensen uit woontorens wil herhuisvesten, dan moeten er evenveel woningen klaarstaan. Wil je het renovatieritme verhogen, dan moet je nu starten met nieuwbouw, zodat je binnen vijf



Nieuwbouw Bernmaaiweg, site Zeemanstuin in Gent.

jaar - als je vervangingsbouw en renovatie op kruissnelheid is - je huurders daar naartoe kan verhuizen.'

6. Erfgoed: evenwichtsoefening tussen behoud architecturale waarde en hedendaagse woonnormen

Wouters: 'De fameuze *Bernadettewijk* die in het nieuws gekomen is⁽²⁾, is een erfgoedwijk. Erfgoed renoveren om het uitzicht en de sfeer

in de wijk te bewaren, is complex. Het vergt extra onderzoek, extra financiële middelen en het is niet altijd haalbaar binnen de normen voor sociale woningbouw. Daardoor is de doorlooptijd van dergelijke projecten vaak vrij lang. Er zitten vele jaren tussen het moment dat je als SHM beslist dat een wijk moet worden aangepakt en het moment dat het vernieuwingsproject effectief van start kan gaan. Daar kampen andere centrumsteden

als Antwerpen en Leuven ook mee. Enerzijds moet een stad haar erfgoed bewaken, want dat is wat onze steden mooi maakt. Anderzijds hebben mensen in de 21^{ste} eeuw recht op een zekere vorm van comfort. Ook de functie van een stad evolueert. De stadsbouwmeester brengt alle betrokken actoren samen: monumentenzorg, stedenbouw, groendienst, mobiliteitsdienst, openbare werken, brandweer, huisvestingsdienst... Samen met hen zoeken we naar de best mogelijke oplossing.' Naast de *Sint-Bernadettewijk* heeft WoninGent nog heel wat andere gebouwen die op de Inventaris Onroerend Erfgoed staan. De SHM moet daar rekening mee houden bij het opstellen van haar meerjarenplanning. **Wouters:** 'Een mooi voorbeeld zijn onze gebouwen op de site *Groenebriel* (zie ook p.16). Het ene gebouw renoveerden we en is een geslaagde evenwichtsoefening tussen modern wooncomfort en architecturaal erfgoed. Het andere gebouw zullen we vervangen, maar naar de geest van het originele ontwerp.'

7. Motor voor stadsvernieuwing

Door de grootschaligheid van de renovatieprojecten is WoninGent vaak de motor van of een belangrijke partner in grote stadsvernieuwingprojecten. Enkele voorbeelden: *Nieuw Gent Vernieuwt* met de vervanging van vijf woontorens (665 appartementen) (zie ook p.17), de *Jubileumlaan* aan de Watersportbaan (286 appartementen) of de *Rabotsite* met de vervanging van de drie gekende woontorens met 572 appartementen door een 360-tal appartementen in acht lagere gebouwen (zie ook p.14). **Heughebaert:** 'Bij zulke vernieuwingsprojecten komt er veel meer kijken dan enkel maar de aanpak van de gebouwen. Naar aanleiding van zo'n project wordt de volledige visie op de wijk door de Stad herbekeken. Dat betekent dat er ook stedenbouwkundige studies moeten gemaakt worden. Dat zorgt voor een extra complexiteit en een langere doorlooptijd van het project.' ▶

(2) de *Sint-Bernadettewijk* kwam in oktober 2018 uitgebreid in beeld in een televisiereportage over de verhuring door WoninGent van ongeschikte woningen. Deze wijk is niet beschermd als erfgoed, maar is wel opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed van het Vlaams Gewest.

WONINGENT PAKT GROENEBRIEL AAN

In de jaren 50 ontwierp architect Jules Trenteseau verschillende sociale appartementsgebouwen op de site Groenebriel. Deze gebouwen zijn geïnventariseerd onroerend erfgoed.

De **renovatie** van het gebouw in de *Tichelrei* is een voorbeeld van een geslaagde evenwichtsoefening tussen modern wooncomfort en architecturaal erfgoed. WoninGent ontving € 1,3 miljoen euro subsidies uit het klimaatbudget van Stad Gent om het gerenoveerde gebouw extra energiezuinig te maken. Het gebouw aan het *Winston Churchillplein* wordt **vervangen** door een nieuw appartementsgebouw naar de geest van het originele ontwerp.

RENOVATIE project Tichelrei



VOOR



NA



85



ca. 13 miljoen euro



ca.2020

NIUWBOUW project Winston Churchillplein



VOOR



NA



60



ca. 11 miljoen euro



ca.2023

8. Communicatie: tot aan de voordeur van de huurders

WoninGent zorgt bij elk verhuisproject voor begeleiding op maat door een wijkmonitor (sociaal assistent) en voor (financiële) ondersteuning. Daarnaast is communicatie met de bewoners een essentieel onderdeel van elk renovatie- of vervangingsbouwproject. **Wouters:** 'Het belangrijkste is: ga naar de plek waar de bewoners komen en wees laagdrempelig. Dat is bijvoorbeeld een van de succesfactoren in de communicatie van het stadsvernieuwingproject *Nieuw Gent Vernieuwt*. Daar gaan we letterlijk naar de bewoners door bijvoorbeeld in de inkomhallen infosessies op maat te geven. Tijdens de verhuis zelf zorgen we, samen met sociale partners, voor een ontmoetingsruimte in het gebouw. Daar kunnen bewoners terecht met hun vragen en bezorgdheden.' Om de campagne een gezicht te geven, doen Stad Gent en WoninGent een beroep op Eva Mouton. Haar toegankelijke, herkenbare personages worden consistent meegenomen in alle communicatie met de bewoners, waardoor een samenhangend, herkenbaar en duidelijk verhaal ontstaat. WoninGent en Stad Gent werken ook met filmpjes en maquettes om het verhaal visueel te ondersteunen. In september 2018 kregen WoninGent en Stad Gent voor deze communicatieaanpak van VVH de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen, een prijs waar ze heel fier op zijn. **Wouters:** 'Toch is het niet altijd gemakkelijk om te beslissen wanneer je start met je communicatie. Je wil je bewoners tijdig en duidelijk informeren, maar soms zijn er nog zoveel vraagstukken en onzekerheden dat je liever nog wat afwacht. Misschien hadden we in de *Sint-Bernadettewijk* vroeger naar de bewoners moeten stappen. Dat is toch iets wat we meenemen voor onze toekomstige projecten.'

FINANCIËLE IMPULS

Wouters: 'We hebben intussen onze tweede visitatie, zes jaar na de fusie, achter de rug (2017). Op de kwaliteit van de woningen en de aanpak ervan hebben we een "goed" gekregen. Vandaar dat je die 17 woningen op 9.000 woningen die onbewoonbaar verklaard zijn, in het juiste perspectief moet plaatsen. We hebben al veel gedaan. Sinds de fusie in 2011 zijn er zo'n 1.000 woningen grondig gerenoveerd of vervangen. 2.000 andere woningen voldoen ondertussen aan de kwaliteitsnorm. Tegen de zomer zullen we ons nieuwe plan van aanpak klaar hebben.' **Heughebaert:** 'De nood aan extra woningen is hoog. Ook al geeft Stad Gent met 12% sociale woningen haar BSO ruimschoots behaald, de stad groeit. Extra financiële impulsen zullen nodig zijn om aan die groei te kunnen beantwoorden. Daarom heeft Stad Gent - los van de Vlaamse investeringen - in haar meerjarenbegroting 34 miljoen euro voor investeringen in sociale woningbouw door de Gentse SHM's opgenomen, een enorm bedrag. Sociaal wonen is een topprioriteit in het bestuursakkoord van Stad Gent en dat vergemakkelijkt de samenwerking op het terrein. Vergeten we tot slot niet dat sociaal wonen voor de armste groepen in onze samenleving een must is. Daarom ben ik ook een echte believer van het sociaal wonen. En dat moet nu op het terrein worden waargemaakt. ■

WONINGENT VERNIEUWT NIEUW GENT

In Nieuw Gent zal WoninGent zes woontorens slopen en vervangen. De nieuwe gebouwen zullen variëren in hoogte. In de sokkels van enkele gebouwen voorzien ze ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen. Stad Gent en WoninGent willen van Nieuw Gent een levendige wijk maken waar het aangenaam is om te wonen en werken. Ook de inplanting en invulling van het park, het plein en de aangrenzende straten worden aangepakt.



VOOR



NA



650



ca. 100 miljoen euro



ca.2030

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 (+)32 493/99.58.33 of ddenooze@intratone.be.



Meer dan
2 miljoen
referenties
in Europa

intratone.be

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN MAO - 't Kan vriezen, 't kan dooien

Stelt u ook vast dat er geen peil te trekken valt op het weer? 's Morgens 2°C, 's namiddags 12°C. Te weinig vorst, te veel wind. Er iets aan veranderen kunnen we niet (toch niet op korte termijn): we moeten het nemen zoals het komt.

Waar de grillen van het weer gedictieerd worden door de omstandigheden en de natuurwetten, worden die van het beleid gevoed door wispelturigheid, onnadenkendheid of minachting voor het algemeen belang.

Het gerucht deed in bepaalde milieus de ronde dat er ergens een migrantengezin op grond van een fictief vergrote gezinssamenstelling een voorrangsmutatie naar een grotere woning had verkregen, waarna er meerdere van die fictieve gezinsleden vertrokken, zodat de overblijvers een te grote woning konden bezetten. Hoe lost men dat op? Door snel-snel het kaderbesluit zodanig te wijzigen dat een mutatie omwille van gezinsvergroting enkel nog kon door natuurlijke aangroei. Dat daarmee ook voorrangsmutaties bij gezinsverdunding uit de boot vielen, was men in zijn ijver vergeten. Diende dus rechtgezet.

Bij de aanpassingen aan de huurprijsberekening bleek men ongewild mensen met een handicap te treffen door het inculceren van de inkomensvervangende

tegemoetkoming. Hoe valt dat simpel op te lossen? Door de maatregel af te voeren, door hem gefaseerd in te voeren of door hem slechts gedeeltelijk door te voeren. Hoe lost Vlaanderen dat op? Men bedenkt een andere manier om mensen met een handicap financieel tegemoet te komen: uiteraard een complexe manier die bijkomende investeringen in de software vergt en die retroactief moet toegepast worden. Een fout toegeven en ze simpel rechtzetten? Toch niet als het Vlaams gewest aan zet is.

De door een prominent lid van de Vlaamse regering voorgestelde kandidaat voor het voorzitterschap van een huisvestingsmaatschappij wordt weggestemd, mede door bestuurders die zetelen namens de private aandeelhouders. Hoe lossen we dat op? Door het private aandeelhouderschap in heel Vlaanderen 'kalt' te stellen: daarvoor gaan statuten gewijzigd worden, vennootschapsvormen aangepast, aandelenwaarden gekelderd, ja, zelfs het privaatrechtelijk karakter van de vennootschappen onderuitgehaald.

Er iets aan veranderen kunnen we niet (toch niet op korte termijn): maar moeten we het nemen zoals het komt? Wij dachten van niet.

Het is de voorbije decennia al genoeg gebleken: aan de kern van onze opdracht

en aan de omvang ervan is niets gewijzigd. Betaalbaar wonen organiseren voor steeds meer mensen die het op de private markt moeilijker en moeilijker hebben om goed te wonen.

Dat men omwille van een lokale benoemingskwestie met de 'bevoorrechte partners in het woonbeleid' een existentieel conflict wil aangaan dat voor een heel lange periode geld, mensen en energie gaat opsorpen, slaat dan ook met verstomming.

Maar zoals we ondertussen van de weergoden al weten: onvoorspelbaarheid is het nieuwe normaal. ■



BETER ÉÉN DOELSTELLING GRONDIG AANPAKKEN DAN OP VERSCHILLENDE FRONTEN
HALFSLACHTIG BRICOLEREN

Kiezen is verliezen... maar wie niet kiest verliest alles

ACTUEEL

De nieuwe legislatuur trekt zich op gang. Traag, zoals dat in beleid wel vaker gebeurt. Nieuwe beleidskeuzes moeten voorbereid worden, overlegd, vaak terug naar af door een morrende sector of vaker nog een coalitiepartner met een andere visie. We moeten het voorlopig nog stellen met – soms vage – intentieverklaringen enerzijds en de uitvoering van al beslist beleid anderzijds. Daarnaast worden, via een vaak selectief gelezen parlementaire vraag, de media bestookt met cijfers. De media die trouwens de afgelopen maanden veel aandacht heeft voor onze sector. Vooral door dat ene dossier dat deze regering erfde van de vorige, de aanpassingen aan de sociale huurprijs.

De commotie die hierover ontstond, noopte de minister van Wonen er toe het beleid van zijn voorganger een beetje bij te schaven. De uitgangspunten van de aanpassingen aan de sociale huurprijs – die door onze sector mee verdedigd werden – bleven overeind. Ook na de commotie blijven we een aanpassing die tracht evenwichtige verschuivingen aan te brengen, beter vinden dan het bruto optrekken van de sociale huurprijs voor iedereen. Ondanks de vaak selectieve interpretatie van dit dossier – en de soms overtrokken verontwaardiging – blijft het feit overeind dat de bepaling van de marktwaarde veel objectiever en transparanter verloopt dan vroeger én dat de laagste inkomens worden ontzien. De

verhogingen van bepaalde sociale huurprijzen zijn dan ook vooral het gevolg van een gestegen marktwaarde of van het meetellen van bepaalde inkomens die tot heden vrijgesteld waren. Ook is het effect van de gestegen marktwaarde enkel ingrijpend als het inkomen van de huurder eerder hoog is, omdat deze marktwaarde het maximum plafond is. Zowel de marktwaarde als de inkomens zijn objectieve feiten. Het gaat dus niet over een andere formule, wel over het wegwerken van een aantal onvolkomenheden in de parameters. Ook de aanpassing die de minister van Wonen doorvoerde past in dit kader. De inkomensvervangende tegemoetkomingen van kinderen met een handicap werden plots meegeteld. Het beleid bereikte een consen-

sus dat dit niet de bedoeling kan zijn. Waar de aanpassingen aan de sociale huurprijsberekening de sector vooral veel werk, en dus ook tijd en geld, kostten – de SHM's hebben echt hun uiterste best gedaan om alle gegevens in kaart te brengen en de softwarepakketten te herprogrammeren – en de media vooral saillante verhalen brengen, zijn de intenties van de minister van Wonen om nog maar eens opnieuw te morrelen aan de structuur van onze sector een heel ander verhaal. Bij gebrek aan concrete informatie is iedereen gebiologeerd door de nogal vreemde passages hierover in het Vlaams Regeerakkoord en de Beleidsnota Wonen. En ieder leest er natuurlijk zijn eigen verhaal in. De voorstellen hakken dan ook behoorlijk in op het DNA van onze sector. Is dit allemaal nodig, en zo ja, waarom?

Dat dit dossier de aanpassing van de Vlaamse Wooncode aan de nieuwe Wetgeving Vennootschappen en Verenigingen torpedeert, maakt het natuurlijk hallucinant. Er dienen nog altijd fusieoperaties te gebeuren, sommige bepalingen in de statuten van SHM's moeten dringend aangepast worden... maar dat kan niet. Want een statutenwijziging verplicht een SHM om zich aan te passen aan de nieuwe wetgeving (anders is er een overgang voorzien tot 2024). En tja, dat kan niet want in de Wooncode worden nog altijd CVBA en NV vermeld, en dit met sociaal oogmerk. En laat het net dat zijn wat de nieuwe wetgeving allemaal gewijzigd heeft.

Het wordt nog vreemder als je opmerkt dat in het Vlaams Regeerakkoord verwezen wordt naar een CV, maar dat de minister van Wonen in de commissie Wonen in het Vlaams Parlement opmerkt dat de SHM's BV's zullen moeten worden. Zonder veel uitleg of beleidsonderbouw. Dat zijn toch vreemde bokkensprongen.

Er is nog geen traject opgestart. De geplande bijeenkomsten van het 'stakeholdersoverleg' werden geannuleerd omdat de decreetswij-

ziging rond de vennootschapsvorm niet van de grond raakt... Het lijkt erop dat men met die decreetswijziging meer wil doen dan een louter technische aanpassing om de Wooncode aan te passen aan de nieuwe federale wetgeving. En dan lijkt een voorafname op de structurele wijzigingen die vervat zitten in het Vlaams Regeerakkoord de enige logische conclusie.

Maar als een eerder beperkt technisch dossier – dat trouwens al in de zomer van 2019 werd besproken door de administratie en onze sector – al zo moeilijk is om rond te krijgen, hoe kan iemand dan geloven dat drie ui-

'In der Beschränkung zeigt sich erst der Meister'

termate gevoelige en complexe maatregelen die zijn opgenomen in het Vlaams Regeerakkoord (integratie SVK-SHM, afbouw private aandeelhouders, één SHM per gemeente) tegen 2023 zullen landen, wetende dat ze gecombineerd zullen moeten worden met het 1000-woningen-fusieverhaal. En ook, hoeveel tijd, energie en frustratie gaat dat opleveren voor alle betrokkenen?

De uitdagingen voor onze sector zijn enorm. Er staan meer gezinnen en alleenstaanden op de wachtlijst dan zij die effectief sociaal huren. De kwaliteit van ons patrimonium wordt aan sneltrainvaart verbeterd. De Vlaamse Regering legt ons een nog sneller ritme op dan de rest van de bouwsector. Al vanaf dit jaar moeten we renoveren tot op het E60-peil! Tel daar ook nog de langetermijndoelstellingen bij (tegen 2050). Elke SHM heeft momenteel enorm veel werk, nog vergroot door een alsmaar groter wordende maatschappelijke vraag voor begeleiding, participatie, preventie van uithuiszetting... en een alsmaar groeiend aantal overlegmomenten met lokale be-

sturen, welzijnsactoren en private partners. De vermeende 'winst' die de uitvoering van de voorgestelde wijzigingen aan de structuur van onze sector zou opleveren, overtuigt niet. En zoals gezegd toont een eerder beperkt en technisch dossier al aan hoe moeilijk dergelijke dossiers vooruitgaan. We roepen de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement dan ook op om ons de kans te geven om onze kerntaken aan te pakken, om te investeren in meer en betere sociale woningen. Hier en daar is zeker performantiewinst te boeken, we zijn bereid om daar constructief mee over na te denken. Maar onze sector nu voor jaren

verlammen door te timmeren aan structuren, die de gevraagde taken goed uitvoeren, is niet de juiste weg.

In der Beschränkung zeigt sich erst der Meister, wist Goethe al. Beleid is keuzes maken, keuzes over budgetten, maar ook over prioriteiten. Keuzes die het doel voor ogen houden, niet het middel. Alvast al dit vooropgestelde gemorrel aan onze structuren kan tegen 2023 nooit op een effectieve en efficiënte manier uitgewerkt worden, laat staan dat we dan ook onze belangrijke doelstellingen kunnen realiseren. Tijd voor het beleid om zich een Meester te tonen en te focussen. Beter één doelstelling grondig aanpakken dan op verschillende fronten halfslachtig bricoleren. Zodat er voldoende draagkracht blijft om werk te kunnen maken van meer en betere sociale woningen, de echte reden waar onze sector voor bestaat. ■

Björn Mallants, directeur VVH

ACTUEEL



VLAAMSE WOONLENINGEN IN DE TOEKOMST ENKEL VIA VLAAMS WONINGFONDS - SHM'S ZETTEN KREDIETBEMIDDELING VERDER

SHM's bemiddelden in 2019 sociale leningen voor meer dan 400 miljoen euro

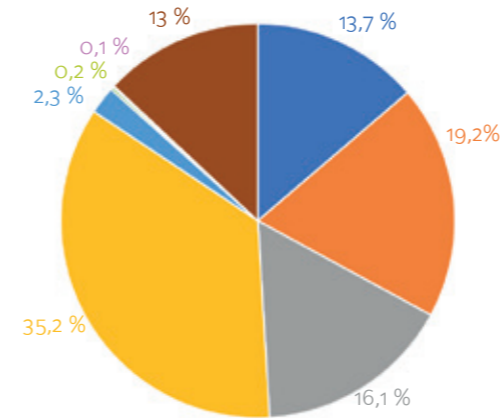
2019 was een belangrijk jaar voor de sociale koopsector, vooral voor de sociale woonleningen. Op 1 september werd het nieuwe Leningenbesluit ingevoerd en dat gaf aanleiding tot enkele gevoelige wijzigingen. Ook stelde de sector vast dat een belangrijk deel van de potentiële ontleners bij private banken lagere rentevoeten kregen dan bij een Vlaamse Woonlening, waar de bodemrente op

2% bleef. Tenslotte besliste de nieuwe Vlaamse regering dat de Vlaamse Woonlening wordt overgeheveld naar het Vlaams Woningfonds (VWF). Hierdoor gaan zowel de budgetten als de backoffice vanuit de VMSW over naar het VWF. Deze beslissing zal vergaande gevolgen hebben voor de kredietbemiddelende functie van de sociale huisvestingssector.

Er werd 357 miljoen euro (€357.155.751) leningsbudget vastgelegd bij leningsaanvraag in 2019, waarbij nog eens voor bijna 53 miljoen euro (€52.990.797) aanbod zal volgen begin 2020. Daardoor is het jaarbudget voor ongeveer 90% benut. Voor leningen bij de aankoop van een sociale koopwoning gaat dit om bijna 176 miljoen euro (€175.929.673) van het totaalbudget van 200 miljoen. Voor leningen bij aankoop en renovatie van een private woning werd 234 miljoen euro (€234.216.875) van het totaalbudget van 247 miljoen euro (€247.580.000) benut in 2019 of aangeboden in 2020.

Aantal leningsaktes per soort lening

Belangrijk zijn ook het aantal leningsaktes per soort lening. Het gaat in 2019 om 2204 aktes voor een totaal leningsbedrag van 373 miljoen euro (€373.701.843). In detail gaat het in 2019 om volgende verdeling:



- Aankoop sociale koopwoning
- Aankoop sociale koopwoning met afwerking
- Aankoop private woning
- Aankoop private woning met renovatie
- Behoud woning
- Behoud woning met renovatie
- Herfinanciering
- Renovatie eigen woning

Doelgroepen

Uit de cijfers van de VMSW blijkt ook dat er 346 leningsaktes zijn verleden aan alleenstaanden voor de aankoop van een sociale koopwoning en 736 voor de aankoop en renovatie van een private woning. Voor gezinnen zijn de cijfers respectievelijk 380 en 742.

Maximale leningsbedrag is verhoogd

Uit de aanpassingen in het Leningenbesluit blijkt dat het beleid gehoor heeft gegeven aan de vraag van de sector om het maximale leningsbedrag voor de aankoop van een sociale koopwoning te verhogen. Deze verhoging werd uitgewerkt door de invoering van drie clusters, waarbij de SHM's op basis van de gemeenten in hun werkgebied werden ingedeeld in een cluster. Afhankelijk van de cluster werd het maximale leningsbedrag verhoogd met 20% of 10%, of niet verhoogd.

24 kredietbemiddelende SHM's

2019 was een uiterst belangrijk scharnierjaar voor de kredietbemiddelende SHM's. Er werd een oproep gedaan door de VMSW aan alle SHM's in Vlaanderen tot kandidaatstelling om kredieten te bemiddelen voor de VMSW, met een maximum van twee SHM's per arrondissement. De 24 SHM's die al bemiddelden, dienden een aanvraagdossier in en werden opnieuw door de VMSW aangeduid als verbonden agent voor de kredietbemiddeling van de Vlaamse Woonlening. Eind 2019 werden de individuele samenwerkingsovereenkomsten tussen de SHM's en de VMSW voorbereid om begin 2020 effectief te tekenen.

Transitie sociale leningen naar Vlaams Woningfonds

Door de beslissing van de Vlaamse regering om het volledige budget voor sociale leningen onder te brengen bij het Vlaams Woningfonds, zal de VMSW in de toekomst niet meer instaan als kredietverstrekker van de Vlaamse Woonlening. De voorbereidingen van deze transitie zijn ondertussen opgestart. Omdat dit verstrekende gevolgen zal hebben voor de 24 kredietbemiddelende SHM's, organiseerde VLEM zich als koepel alvast om het gesprek met het VWF aan te gaan. Want er stellen zich belangrijke vragen over de verdere werking van de SHM's in het kader van de kredietbemiddelende opdracht. Hoe zal de frontoffice vorm krijgen als het volledige leningsbudget door het VWF zal beheerd en verdeeld worden? Kunnen de SHM's hun één op één uitgebreide ondersteuning van de kandidaat-ontleners en ontleners blijven opnemen? Voor de sector is het duidelijk: de SHM's staan voor een maximale ondersteuning en begeleiding van de sociale doelgroep. Zij willen het verstrekken van sociale leningen dan ook versterkt verderzetten. Welke ondersteuning krijgen de kredietbemiddelde SHM's vanuit de backoffice van het VWF? Welke vergoeding zullen de SHM's krijgen voor de kredietbemiddeling? Hierover moet het beleid nog een beslissing nemen.

2019 was een belangrijk jaar, maar 2020 zal waarschijnlijk nog belangrijker worden. ■

Kurt Herregodts, Waasse Landmaatschappij

'De SHM's staan voor een maximale ondersteuning en begeleiding van de sociale doelgroep. Zij willen het verstrekken van sociale leningen versterkt verderzetten.'



MAAK BIJ ELKE KLACHT DE AFWEGING OF BEMIDDELING MOGELIJK IS

Vijf vragen over klachtenbehandeling in de sociale huisvestingssector

1 Wat is een klacht?

Er is een duidelijk wetgevend kader rond klachten en klachtenverwerking voor openbare instellingen waaronder ook sociale huisvestingsmaatschappijen vallen. Sinds 2019 maakt het vroegere klachtendecreet deel uit van het Bestuursdecreet (7 december 2018, hoofdstuk 5). Daarin staat geen exacte omschrijving van wat een klacht is. De meest gebruikelijke definitie is dat een klacht een formeel kenbaar gemaakte manifeste, duidelijk omschreven uiting van een ontevredenheid over een al dan niet geleverde dienst, een handeling of prestatie is. Operationeel is het raadzaam om te spreken over vragen, meldingen en klachten. Het verschil is dat vragen en meldingen een eerste kennisgeving zijn over een probleem en ook zo moeten verwerkt worden. Wanneer uit de probleemmelding duidelijk blijkt dat het niet de eerste keer is dat een klant het probleem aanklaagt en/of dat hij onheus is behandeld, spreken we van een klacht. Vanaf dan is er

de verplichting om die klachten te registreren in een apart register en gelden er specifieke bepalingen. Is dat een volledig objectieve definitie? Neen, er zit altijd voor een deel subjectiviteit in het beoordelen of iets al dan niet een klacht is. Belangrijk daarbij is dat er intern duidelijke afspraken over zijn en vooral, dat er geen onderrapportering gebeurt. Iets waar we als sector in het verleden voor op de vingers zijn getikt.

2 Wanneer moet je een klacht niet behandelen?

Volgens het bestuursdecreet moet je niet alle klachten behandelen. Klachten die duidelijk ongegrond of onredelijk blijken te zijn of waarbij de indiener geen persoonlijk belang kan aantonen, hoeft je niet te behandelen. Klachten die gaan over feiten van meer dan een jaar geleden of als een klant al dezelfde klacht indiende, hoeft je niet te beantwoorden. Ook schriftelijke klachten zonder duidelijke naam en adres mag je onbehandeld laten. Als

een klacht niet behandeld wordt, dan moet je dat binnen de 10 kalenderdagen laten weten, een motivatie is daarbij niet nodig. Voor klachten die je wel moet behandelen, heb je 45 kalenderdagen de tijd. Lukt het niet om binnen die termijn te reageren, dan kan je uitzonderlijk de antwoordtermijn verlengen met 90 kalenderdagen. Vanzelfsprekend moet je dat wel gemotiveerd doen en binnen de termijn van de eerste 45 kalenderdagen.

3 Wat moet je doen met klachten?

Ook in de basisbegeleidingstaken voor onze sector wordt uitdrukkelijk verwezen naar klachten en de Vlaamse Wooncode verwijst naar het correct omgaan met klachten. Daarnaast besteedt de Visitatieraad veel aandacht aan klachtenbehandeling, het is een van de operationele doelstellingen die gecontroleerd worden. Het antwoord op deze vraag is dus heel eenvoudig: elke sociale huisvestingsmaatschappij moet klachten op een correcte manier regis-

treren en verwerken en moet ervoor zorgen dat haar klanten weten waar ze een klacht kunnen indienen. Hoe zo'n register eruitziet, dat geef je zelf vorm. De ontvangstdatum en alle gegevens van de 'klager' is een vanzelfsprekendheid. Belangrijk is dat je jaarlijks kan rapporteren over het aantal klachten en waar ze inhoudelijk over gaan, of ze gegrond waren of niet en heel belangrijk, welke lessen uit gegronde klachten getrokken worden. Het is een boutade, maar een klacht is geen kritiek op je organisatie, het is een kritisch verpakte opmerking waardoor je jouw werking kan verbeteren.

4 Kan je als klachtenbehandelaar objectief zijn?

Ja, het moet zelfs. Een klachtenbehandelaar moet het duidelijk mandaat krijgen van de directie om zijn of haar rol ten gronde op te nemen. Naar plaats in het organogram is het aangewezen dat de klachtenbehandelaar rechtstreeks onder de algemeen directeur staat, zodat de lijnen naar de directie kort zijn in het kader van rapportering. Bovendien moeten alle medewerkers de klachtenbehandelaar in zijn of haar rol respecteren en voldoende gevolg geven aan alle vragen die gesteld worden. De klachtenbehandelaar zelf moet zich tussen maatschappij en 'klager' kunnen zetten en altijd onpartijdig blijven.

5 Welke concrete tips zijn er voor een goede klachtenverwerking?

In het bestuursdecreet staat beschreven dat elke SHM moet inzetten op bemiddeling. Het oplossen en beantwoorden van klachten van achter een computerscherm, daar wil de Vlaamse Overheid van weg. De verwachting is dat bij elke klacht de afweging wordt gemaakt of bemiddeling geen goede methodiek zou zijn om een klacht te beantwoorden. Vanzelfsprekend is het niet eenvoudig om dat meteen te implementeren voor alle klachten, het vraagt meer tijd om maar een ding te zeggen, maar we moeten er wel werk van maken.

Op de website van de Vlaamse Ombudsdienst staan nog een paar concrete tips rond klachtenbehandeling. Vlot bereikbaar zijn als klachtendienst is de logica zelf, net als antwoorden in klare taal. Het is ook goed om altijd te vermelden tegen de 'klager' waar hij terecht kan als hij nog altijd niet tevreden is. Voor onze sector is daarbij een doorverwijzing naar de Vlaamse Ombudsdienst het meest aangewezen. ■

Meer weten? www.vlaamseombudsdienst.be

Jan Hendrickx,
communicatieverantwoordelijke Woonhaven Antwerpen

NEW

Elegant

The ultimate window concept

deceuninck

THERMOFIBRA
INFINITY 76X

Sleek design
from every point of view

De nieuwe Elegant profielreeks combineert een minimalistische look met de superieure isolatiekwaliteit en hoge duurzaamheid van kunststof.

Voor meer info:
benelux@deceuninck.com
deceuninck.be

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



DERDEBETALERSREGELING NMBS – FIETSVERGODING – BEDRIJFSFIETS – MOBILITEITSBUDGET

Hoe moedig je werknemers aan om duurzame vervoersmiddelen te gebruiken?

11 werknemers (25%) van KBM (Kantonnale Bouwmaatschappij voor Huisvesting) tekenden in op een bedrijfsfiets. Hiermee engageerden ze zich om de volgende vier jaar minstens 40% van hun woon-werkverkeer al fietsend te doen.

Op 13 december 2019 organiseerde de stuurgroep intervisie juridische zaken van VVH een infosessie over duurzame mobiliteit. Tijdens die sessie kwamen een heleboel mogelijkheden aan bod om de werknemer te stimuleren zich op duurzame wijze van en naar het werk te verplaatsen. We lichten graag enkele van deze maatregelen toe.

Derdebetalersregeling NMBS

De werkgever uit de sociale huisvestingssector is verplicht om de forfaitaire bedragen opgenomen in cao 19/9 van 23 april 2019 te betalen voor het woon-werkverkeer met de trein. Dat komt momenteel neer op een tussenkomst van 70% van de prijs van een treinkaart. Maar betaalt de werkgever 80% van de treinkaart, dan legt de overheid de overige 20% bij. Met een extra uitgave van slechts 10% van het totaalbedrag geeft de werkgever aan de werknemer dus gratis

woon-werkverkeer met de trein. De werkgever sluit hiervoor een overeenkomst met de NMBS en betaalt ook rechtstreeks aan de vervoersmaatschappij. De werknemer hoeft dus zelf niets voor te schieten.

Fietsvergoeding

De werkgever die ressorteert onder PC 339 is niet verplicht tussen te komen in de vervoerskosten van werknemers die (een deel van) hun woon-werktraject met de fiets afleggen. Om werknemers aan te moedigen de fiets te nemen, kan de werkgever een fiets-

vergoeding betalen tot maximum 0,24 euro per effectief afgelegde kilometer, vrij van RSZ-bijdragen en belastingen. De RSZ vraagt om deze kilometers te registreren. Dat kan eenvoudigweg in een Excel-formulier.

Bedrijfsfiets

Naast de financiële stimulans van een fietsvergoeding, is ook het gratis ter beschikking stellen van een fiets een interessante optie. Die fiets kan dan zowel voor woon-werkverkeer, dienstverplaatsingen als zuivere privéverplaatsingen gebruikt worden. De RSZ en de fiscus stellen dit voordeel alle aard vrij op voorwaarde dat de werknemer de fiets ook voor woon-werkverkeer gebruikt (dus niet enkel voor zuivere privéverplaatsingen). Bovendien kan dit voordeel ook gecombineerd worden met een fietsvergoeding. De werkgever kan de fietsen kopen, maar ook leasen is een optie, vaak in combinatie met een onderhoudscontract. Een fietspolicy met duidelijke afspraken (vb. wat bij schade) is aangewezen.

Mobiliteitsbudget

Zijn er werknemers met een bedrijfswagen, dan kan men hen vragen om hun bedrijfswagen in te ruilen voor een mobiliteitsbudget. Dat is altijd vrijblijvend. Dit budget kan de werknemer dan naar keuze besteden in drie pijlers:

- **Pijler 1: milieuvriendelijke bedrijfswagen**
De werknemer kiest voor een elektrische wagen of een milieuvriendelijke wagen (voldoen aan bepaalde normen). Het budget dat na eventuele besteding in deze pijler overblijft, kan de werknemer besteden in de tweede of de derde pijler.
- **Pijler 2: duurzame vervoersmiddelen en huisvestingskosten**
De werknemer heeft de keuze uit een hele reeks duurzame vervoersmiddelen zoals bijvoorbeeld een fiets, openbaar vervoer of een deelauto. Werknemers die binnen een straal van 5 km van hun werkplaats wonen, kunnen ook huurgeld of interesten van hun hypothecaire lening financieren.
- **Pijler 3: geld**
Het resterende mobiliteitsbudget (als het budget niet volledig besteed is in pijlers 1 en/of 2) krijgt de werknemer uitbetaald. Op dit bedrag wordt een bijzondere werknemersbijdrage van 38,07% ingehouden.

Meer info over het mobiliteitsbudget: www.mobiliteitsbudget.be. 📄

Katrien Van Overvelt, stafmedewerker algemeen beleid VVH

Bron: Cao nr. 19/9 van 23 april 2019 betreffende de financiële bijdrage van de werkgevers in de prijs van het gemeenschappelijk openbaar vervoer van de werknemers, gewijzigd door de collectieve arbeidsovereenkomst nr. 19/10 van 28 mei 2019; www.mobiliteitsbudget.be



Licht en lijnen zijn de twee woorden die de subtiele kracht van deze baksteen samenvatten. Met haar uitgepuurde ontwerp en langwerpig formaat verleent de Elignia een ontspannen karakter aan hedendaagse architectuur. Elegant dus, maar met karakter, dankzij de generfde structuur en uitgesproken lineariteit. Of u nu opteert voor wit of grafiet-grijs, beide uitvoeringen trekken de kaart van een tijdloosheid zonder weerga. Elignia is verkrijgbaar in vier verschillende tinten: Magma Grijs, Arctica Wit, Nebula Grijs of Nordica Wit.

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

www.wienerberger.be

Wienerberger

SOCIOLOOG PASCAL DE DECKER (KU LEUVEN)

Sociale huisvesting zou onzichtbaar moeten zijn, verweven tussen private woningen



WIE IS PASCAL DE DECKER

Socioloog Pascal De Decker is sinds 2006 in diverse functies verbonden aan de Faculteit Architectuur van de KU Leuven. Hij leidt er samen met Hans Leinfelder en Bruno Notteboom de onderzoeksgroep P.PUL (Planning for People, Urbanity and Landscape). Zijn onderzoek spits zich toe op aspecten van het wonen en stedelijk leven in de breedste betekenis van het woord. Pascal De Decker was ook jaren lid van de Vlaamse Woonraad en is hoofdredacteur van het wetenschappelijk tijdschrift Ruimte & Maatschappij.

Meer sociale woningen, meer gegarandeerde langetermijnbudgetten, meer samenwerking, meer werken rond imago en meer leren uit het verleden, dat zijn Pascal De Deckers ultieme wensen voor sociale woningbouw. Ik ontmoet de socioloog in de sociale woonwijk Malem in zijn thuisstad Gent.

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

'Mijn hart voor sociaal wonen is gegroeid doorheen de jaren. Lang geleden (lacht) gingen mijn masterproeven Sociologie en Stedenbouw en Ruimtelijk Planning al over wonen. Zelfs het belang van sociale mix kwam daar al uitvoerig aan bod.'

Wat kunnen we van sociale mix verwachten?

'Het belangrijkste voordeel van sociale mix is dat je daarmee het mogelijke stigma kan vermijden dat soms nog rust op sociale huurders. Zeker in een land als België waar de private woonmarkt domineert. Ik pleit er dan ook voor dat SHM's geen "plakkaten" (borden met naam en logo van de SHM) in sociale woonwijken hangen. Ik zou die logo's er allemaal willen afvijen (lacht hartelijk). Als je door Vlaanderen rijdt, kan je de sociale woonwijken er nog al te vaak uithalen en dat is niet goed. Sociale huisvesting zou onzichtbaar moeten zijn, verweven tussen private woningen.'

Imago sociaal wonen

'Het klinkt misschien raar dat je een positief imago verwerft doordat je onzichtbaar bent. Het beste zou zijn dat men niet over sociale huisvesting praat, dat men het niet als dusdanig



Buurtcentrum Casablanca in Lolanden, Leuven.

bestempelt. Helaas gebeurt dat in de media en de politiek al te vaak. Als het over private versus sociale huur gaat, wordt er duidelijk met twee maten gemeten. De Gentse Rabotwijk is daar een mooi voorbeeld van. De sociale blokken, beladen met alle zonden van Israël, die worden afgebroken. Over de krottenwijk ernaast, waar de huisjesmelkerij welig tiert, hoor je niets. Laat

goed product is, een dam tegen armoede... Ik neem hen mee naar het terrein en tijdens de stadswandelingen toon ik hen altijd de sociale woonwijk "Malem". Studenten trekken dan grote ogen: een prachtige wijk dichtbij het centrum van Gent met een centrale kern met winkels en een apotheek. Er is nood aan samenleven. Via stedenbouw kan je het samenle-

'Het wondermiddel bestaat. Sociale huisvesting is een goed product met een belangrijke hefboomcapaciteit'

staan dat die op een afbraaklijst zou staan... Over de leefbaarheidsproblemen in die private wijk, daar spreekt men niet over.'

Je doceert stedenbouw, ruimtelijke planning en sociologie aan toekomstige architecten. Wat geef je hen mee over sociaal wonen?

'Sociale huisvesting is grotendeels onbekend bij mijn studenten. Daarom plaats ik eerst sociale huisvesting in haar historische kader en vertel hen over de hefboomcapaciteit van sociale huisvesting; dat sociale huisvesting een

ven niet maken, maar je kan wel de randvoorwaarden creëren voor een goed samenleven in een wijk. Geïntegreerde wijken zijn gemixte wijken met zowel sociale als private woningen, zowel appartementen als huizen, zowel eigenaars als huurder en een waaier aan voorzieningen waaronder bijvoorbeeld welzijnsunits, een school, een kinderopvang, winkels. Ook moeten we nadenken over mobiliteit in de wijk: openbaar vervoer, centraal gelegen oplaadpunten voor elektrische auto's, deelauto's...▶

Ken je goede voorbeelden?

'Twee steden die hoog scoren op het gebied van sociaal wonen zijn Zürich en Wenen. Wenen is het summum van sociale huisvesting. Ongeveer 500.000 Weners wonen in 220.000 gemeentelijke flats. Zeker als je kijkt naar hoe ze hun projecten inplanten en creatief benaderen. Wenen is een "politiek eilandje" in Oostenrijk. *Rotes Wien*, het Rode Wenen, was de bijnaam van de hoofdstad van Oostenrijk omdat de Sociaal Democraten het er heel lang voor het zeggen hadden. Ook het project *Mehr als Wohnen* in Zürich is de moeite waard. Wist je dat men in 2017 in Zürich een referendum heeft gehouden met als uitkomst dat de bevolking instemde om het aantal coöperatieve woningen te verhogen tot één derde? Als je vanuit stad Gent bijvoorbeeld zou voorstellen om op basis van een referendum sociaal wonen tot 20% uit te breiden... dat krijg je bij ons niet verkocht. Uiteraard is in landen waar een private woning duur is, het draagvlak voor sociale huisvesting groter. Als je in België in tegenstelling tot de

ons omringende landen voor één derde van je inkomen een lening kan afbetalen, dan kan je stellen dat eigendom verwerven bij ons goedkoop is. Met slechts 6% zijn sociale woningen een "nicheproduct". Men heeft te lang gezegd "de oplossing van onze woonnood is eigendomsverwerving." Sociale huisvesting werd beschouwd als «restbeleid». Als je dat sociologisch bekijkt werkt "eigendom", "de eigen baksteen", desolidariserend, het is een ondergraving van de solidariteit omdat het als het ware van gezinnen bvba's maakt. Sociale huisvesting zou net zoals in Nederland, Finland, Wenen en New York een voorbeeldfunctie moeten hebben: eerst sociale huisvesting, dan private woningbouw. Sociale huisvesting zou een kernpijler, een steunpilaar moeten zijn in onze welvaartstaat, in een solidaire samenleving. Sociale huisvesting kan een trekker zijn in stadsvernieuwing; het kan een hefboomfunctie hebben. En het zijn goede voorbeelden die je in de picture moet plaatsen om het wondermiddel, wat sociaal wonen is, te promoten.'

Kunnen goede voorbeelden het verschil maken?

'Je moet inderdaad vertrekken vanuit inspirerende voorbeelden. Recent zijn er heel wat goede dingen gebeurd. Voor de *Prijs Inspirerend Sociaal Wonen* zat ik in de jury. Het Beverse project dat de prijs won als inspirerend inbreidingsproject was zowel architecturaal als qua inplanting van diverse functies een schoolvoorbeeld. Ook het wonen-welzijnsproject in Ieper waarbij sociaal wonen en zorg in de vorm van groepswonen gecombineerd werden, vond ik inspirerend. Of het project in Antwerpen met een geïntegreerde crèche: een architecturaal sterk nieuwbouwproject, mooi ingebed in de wijk. Dat we heel veel goede projecten hebben, is een feit. Het is vooral een kwestie van verder bouwen op goede voorbeelden. Ik denk ook nog aan het project Venning in Kortrijk, een architecturaal plaatje, energetisch sterk met veel aandacht voor de publieke ruimte, de relatie met de omgeving, aandacht voor de vergrijzing... De uitdaging bij dergelijke projecten blijft het financieel plaatje, blijft het bekijken hoe je het op grotere schaal kan brengen en het blijft een zoektocht naar de juiste samenwerkingsverbanden, want er wordt nog te veel ieder voor zich gebouwd.'

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor sociaal wonen? Hoe zou jij het aanpakken?

1. Meer sociale woningen

'Uiteraard zou ik focussen op meer sociale woningen: betaalbaar, architecturale pareltjes – woningen om fier op te zijn. De private markt alleen lost het huisvestingsprobleem niet op. Dus als je als overheid vindt dat mensen recht hebben op een goede en betaalbare woning, wat trouwens in onze wetgeving staat (red. verankerd in de Belgische grondwet), dan weet je dat je deze doelstelling niet kan realiseren binnen de private markt alleen. Gevolg: je moet (!) als overheid je verant-



woordelijkheid nemen en de meest efficiënte aanpak is via de klassieke sociale huisvesting, via de bouw van sociale huurwoningen. Het Steunpunt Wonen berekende dat Vlaanderen minimum 250.000 extra sociale huurwoningen nodig heeft (berekend op basis van de noden, mensen die geen eigenaar zijn en in een slechte huurwoning wonen en meer dan een bepaald bedrag van hun inkomen betalen aan wonen). Dat lijkt mij een na te streven aantal. Het product is immers goed. Er zijn momenteel veel goede wooninitiatieven. Dat is prima, maar we moeten opnieuw meer leren denken in aantallen.'

2. Meer gegarandeerde budgetten, plannen op lange termijn

'Ik ben een voorstander van enveloppe-financiering waarbij de overheid met de SHM's afsprekt welke enveloppes ze krijgen, welke budgetten gegarandeerd zijn, berekend vanuit de plaatselijke (stedelijk of gemeentelijk) behoeftes. Als je kan werken met "gegarandeerde" budgetten over een lange termijn, creëert dat gigantische win-win situaties, want dan kan je plannen. Als

we kunnen plannen op langere termijn, dan kan je zowel architecturaal, maar vooral ook stedenbouwkundig, sterkere projecten maken. Als je kan plannen en daar financieel en intellectueel de ruimte voor krijgt, dan kan je meer samenwerken met bijvoorbeeld welzijn. Dat betekent dat je kan bouwen gericht op specifieke doelgroepen zoals bijvoorbeeld ouderen, maar ook dat je dan kan bouwen in samenwerking met ruimtelijke

'Zeker de grotere SHM's zouden een veel grotere maatschappelijke rol moeten opnemen in de gemeenten en steden waar ze actief zijn'

ordering en dat je naast sociale woningen ook andere problemen als stadsvernieuwing kan aanpakken. Maar de voorwaarde is dat je tijd krijgt om goede dossiers te maken. Zoals eerder gezegd, we moeten nadenken over welke projecten we willen realiseren.

In die zin is het goed dat de woonbonus (de fiscale ondersteuning voor privaat woningbezit) afgeschaft is, maar het vrijgekomen budget had binnen de sector moeten blijven om te investeren in renovaties en de bouw van sociale huurwoningen. Het is een platte bezuiniging geworden, een knoert van een pyrrusoverwinning voor de pleitbezorgers van de afbouw, waarvan ik er één was. (lacht cynisch). Het is een gemiste kans. Het geld had in de sector moeten blijven. Ik hoop dat we het kunnen rechttrekken bij de volgende Vlaamse regering. Dat men in 2024 zal zien, dat het budget dat vanaf dan vrijkomt doordat de Woonbonus is afgeschaft, best in de sociale huisvestingssector kan geïnvesteerd worden. Want de noden zijn gigantisch. De wachtlijsten illustreren die enorme behoefte. Het kandidaatspubliek sociale huurders is gradueel heel traag geëvolueerd naar alsmaar meer mensen met een lager inkomen. Dat betekent dat je systeem meer en meer onbetaalbaar wordt. Verlieslatend zelfs.'

3. Meer samenwerking

'De doorsnee Vlaming leeft in een individuele woning op zijn of haar individuele perceel. Ook sociale huisvesting is nog te veel ieder op zijn of haar eigen perceel. Er is vaak nog te weinig

ruimte voor andere mogelijke partners. Zoals ik al zei: goede projecten zijn gemengde projecten. Zeker de grotere SHM's zouden een veel grotere maatschappelijke rol moeten opnemen in de gemeenten en de steden waar ze actief zijn. Al heb je wel een lokaal woonover-▶



Venning, Kortrijk.

leg, ik heb de indruk dat SHM's zich te veel afsluiten van de rest van de wereld, dat ze te veel vanop hun eilandje opereren. Al besef ik ook dat maatschappijen vaak te weinig speelruimte krijgen. Iedereen werkt nog te veel in zijn eigen hokje: sociale huisvesting, welzijn, stedenbouw... Zo beperkt stedenbouw zich te vaak tot vergunningen. Ze zouden meer kunnen meedenken. Je hebt de verschillende niveaus: Vlaams, lokaal, de SHM's. Je hebt de problematiek van gronden. Alles wordt apart bekeken. Iedereen heeft zijn eigen logica, maar zo lang iedereen denkt vanuit die eigen logica ga je de stap naar iets als in Beveren of Kortrijk (Venning) niet zetten. Dat kan alleen als je partners hebt.'

4. Permanent bewijzen

'Het product is goed. Sociale huisvesting lost armoede op. Het kan bijdragen tot stadsvernieuwing en het kan een belangrijke hefboomfunctie hebben. Maar vooral, sociale huurders zijn tevreden (zie tevredenheidsstudies bij sociale huurders). Helaas wordt het imago niet gevormd door positieve te-

'In een welvaartsstaat zou sociale huisvesting een voor de hand liggende steunpilaar moeten zijn voor een solidaire samenleving'

vredenheidsstatistieken, maar door emotionele koppen in de kranten en uitspraken van politici. Eén incident is al te vaak het «Pars pro toto» van de sector. Gebeurt er iets – ook al is dat eenmalig – dan wordt dat uitvergroot in de pers, maar ook door politici. Bij politici weerklinkt te weinig de ambitie om de woonnood echt op te lossen. We moeten ons als sociale huisvestingssector permanent bewijzen.'



Sociaal woonproject in Beveren.

5. Meer leren uit het verleden, leren voor de toekomst

'Sociologen worden te weinig betrokken wanneer er wordt nagedacht over nieuwe stadsontwikkelingen, over nieuwe sociale woonprojecten. Dat is een gemiste kans. Ook diepteanalyses over waarom projecten vroeger dan gepland moeten afgebroken worden,

Mallants, directeur VVH) draagt bij aan een beter imago van sociale huisvesting, een positivisme dat ook uitstraalt naar sociale huisvestingsmaatschappijen. Ook zorgt een sterk en groter team voor een betere informatieverspreiding in de sector. Dat we evolueren van bouw-, naar huisvestings- naar woonmaatschappijen, met meer aandacht voor de bewoners, dat is een heel belangrijke evolutie in de sector.'

Heb je een levensmotto?

'Oei (lacht). (Denkt diep na) «Behoud een bewuste naïviteit». Ook al heb je weinig impact, blijf er ondanks alles in geloven en blijf ervoor gaan. Waarom? Omdat je het belangrijk vindt.' ■

kunnen ons veel leren om het beter te doen in de toekomst. Onderzoek over de domeinen heen, ook naar inplanting en naar financiering van de SHM, naar analyse van de doelgroep. Daar zijn voldoende studies over. Alleen worden ze te vaak genegeerd.'

VVH bestaat dit jaar 30 jaar. Hoe zijn we geëvolueerd sinds 1989?

'De positieve focus van Björn (red. Björn

JONGE ONTWERPERS GESTART MET HUN ONTWERP

Meesterproef 2019 Sociaal Wonen



In 2019 zette het Team Vlaams Bouwmeester de Meesterproef Sociaal Wonen in de steigers. Samen met de VMSW en VVH krijgen recent afgestudeerde architecten en beloftevolle jonge kunstenaars de kans om een publieke opdracht te realiseren. Een aantal ervaren meters en peters begeleidt de jonge deelnemers.

TEKST: JOURI DE PELECIJN, TEAM VLAAMS BOUWMEESTER EN TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER VMSW

FOTO: SIEN VERSTRAETEN

V eertien opdrachtgevers met sociale woonprojecten stelden zich kandidaat, onder hen sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en gemeenten. Tien projecten werden geselecteerd. De gekozen projecten zijn heel verschillend, maar allemaal maatschappelijk relevant en vernieuwend. Het gaat bijvoorbeeld om projecten rond kleinschalig wonen, de bouw van modulaire gezinswoningen, de herbestemming van een klooster en inbreidingsprojecten.

In september vorig jaar konden architecten, afgestudeerd in 2017 of 2018, kandideren om een ontwerp te maken voor de geselecteerde projecten. Per project werden drie ont-

werpers gekozen uit de verschillende kandidaten. Zij namen in november deel aan een inspiratiedag. Via korte lezingen en workshops kregen ze een diepgaand, inspirerend en vernieuwend beeld op sociaal wonen.

De jonge ontwerpers zijn nu onder deskundige begeleiding gestart met hun project. Elk project volgt hierbij zijn eigen timing. De presentaties en jury's vinden plaats in mei en juni 2020. Ook na de gunning worden de lau-

reuten verder intensief begeleid om zo te komen tot de realisatie van hun eerste publieke opdracht.

De betrokken SHM's en VVH zijn alvast erg benieuwd naar de ontwerpen. ▶



Inspiratiedag over sociaal wonen.

ASTER, SAMEN DUURZAAM

Sociale huisvestingssector investeert in duurzame zonne-energie en gaat strijd aan tegen energiearmoede



De zon schijnt voor iedereen. Ook voor sociale huurders. Dat is hét uitgangspunt van ASTER. Sinds december 2018 coördineert VVH dit ELENA-project van de Europese Commissie dat wordt gefinancierd door de Europese Investeringsbank. Het doel is om het zonnepotentieel op de daken van de woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) optimaal te activeren voor eigen gebruik door de sociale huurders. Zo kan de sector haar steentje bijdragen aan de vermindering van de CO₂-uitstoot én de elektriciteitsprijs verlagen die de sociale huurders vandaag moeten betalen.

675.000 zonnepanelen. Het potentieel is groot. Samen hebben de 57 SHM's een zonnepotentieel van 370 MWp op de daken van hun woningen. Met de productie van deze zonnestroom vermindert de sociale huisvestingssector de uitstoot van CO₂ elk jaar met 35.000 ton. Dat is vergelijkbaar met een bos met 2 miljoen bomen, zo groot als 1.500 voetbalvelden. Zo draagt de sector structureel bij aan een beter klimaat.

ASTER draagt solidariteit hoog in het vaandel. Daarom zal ASTER het zonnepotentieel

zo optimaal mogelijk benutten zodat zo veel mogelijk huurders kunnen genieten van de 'zonnebonus' en de kans krijgen om te besparen op hun energiefactuur.

Na de officiële oprichting van ASTER cv, zal de groepsaankoop zonnepanelen in de markt worden gezet. ASTER cv mikt op winter 2020 om de eerste zonnepanelen te installeren. Meer weten? <https://aster.vlaanderen/nl>

Birgit Coninx,
medewerker communicatie en projecten



'Energie blijft duur. Dankzij ASTER zullen we met onze SHM jaarlijks bijna 4.000 MWh groene stroom kunnen opwekken. Dat ASTER maximaal "ontzorgt" in dit verhaal is heel belangrijk. Met een minimale inspanning maximaal meewerken én aan duurzaamheid én aan energiearmoede, daar gaan we voor.' Etienne Audenaert, directeur WoonAnker Waas en lid van de stuurgroep ASTER

De voorbije maanden werkte VVH, samen met een aantal deskundigen, hard aan het opzetten van een coöperatieve vennootschap van SHM's en een solide businessplan. Alle SHM's werden uitgebreid geïnformeerd. En met succes! De raden van bestuur van maar liefst 57 SHM's beslisten al om te participeren in de coöperatieve vennootschap ASTER. Op 29 juni zal ASTER cv opgericht worden (drie kwart van alle SHM's).

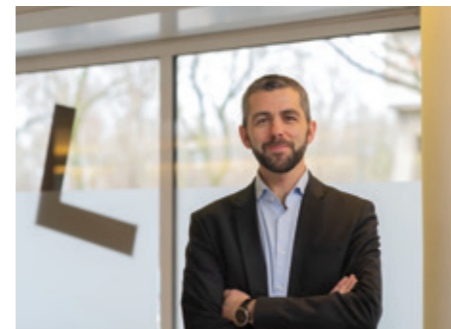
ASTER cv zal de volgende vijf jaar 230 miljoen euro investeren in de installatie van



'Het grote potentieel enerzijds en dat al onze sociale huurders zullen kunnen genieten van een financieel voordeel heeft voor ons de doorslag gegeven om ASTER cv mee op te richten.' Carine Verhelst, directeur Volkswelzijn

NIEUWE MEDEWERKER BIJ VVH: SÉBASTIEN GARNIER, HEAD OF BUSINESS DEVELOPMENT ASTER

Sinds december 2019 werkt Sébastien als Head of Business Development mee aan het ASTER-project. Zijn opdracht: het businessmodel en het financieel plan uitwerken en contacten leggen met financiers en investeerders op korte en lange termijn. Sébastien is al meer dan tien jaar actief in de sociale huisvestingssector op nationaal en Europees niveau. Hij begon zijn professionele loopbaan op de afdeling Financiële en Publieke Zaken van Aedes - de Nederlandse koepelorganisatie van woningcorporaties. Later leidde hij het EU-kantoor van Aedes waar hij, naast staatssteundossiers, de eerste EIB-leningen voor de sector faciliteerde. In 2017 nam hij deel aan het Impact Investing Programma van de Universiteit van Oxford en in 2018 was hij voorzitter van de Affordable Housing Impact Investment Market Map van de UNPRI. Namens de Europese Commissie evalueerde Sébastien vorig jaar verschillende Urban Innovative Actions projecten. Sébastien is vandaag ook professioneel actief als Innovatie en Project Manager bij Housing Europe, de Europese koepelorganisatie van publieke, coöperatieve en sociale huisvesters, en Managing Director van AxHA, een adviesbureau gespecialiseerd in EU-projecten, sociale impact rapportages en public affairs.



sebastien.garnier@vvh.be

DEIRA DE RIJCKE VERSTERKT TEAM VVH ALS STAFMEDEWERKER ALGEMEEN BELEID




Om te kunnen beantwoorden aan de toenemende vraag van de leden om algemene, en in het bijzonder juridische ondersteuning, is Deira De Rijcke sinds 1 maart aan de slag bij VVH. Deira studeerde rechten

aan de Universiteit van Gent en werkte er als student mee aan het duurzaamheidsbeleid. Na haar studies vatte ze in 2016 haar stage aan bij Truyens Advocaten in Sint-Niklaas, met focus op omgevingsrecht. Als advocaat heeft ze ervaring met adviesverlening, opvolging van regelgeving, oplossingsgericht werken, onderhandelen en samenwerken met verschillende partijen. In 2017 richtte Deira samen met enkele Gentenaars Enchanté vzw op, een netwerk van hartelijke handelaars die kleine diensten aanbieden aan personen in kwetsbare situaties. Eind 2018 volgde zij een opleiding bemiddeling bij burgerlijke en handelszaken. In 2019 trok ze er enkele maanden op uit om vrijwilligerswerk te doen in Brazilië en het Verenigd Koninkrijk. Later dat jaar volgde zij een opleiding duurzaamheidsadviseur en hielp zij mee aan de uitwerking van de circulariteitsstrategie van Stad Mechelen. Deira is alvast heel benieuwd om de sociale huisvestingssector te leren kennen en haar steentje bij te dragen aan het Vlaamse sociale woonbeleid.

deira.de.rijcke@vvh.be



IN MEMORIAM KAREL GUTSCHOVEN

Op 4 februari 2020 overleed Karel Gutschoven, directeur van Woonpunt Zennevallei (WPZ) in Halle van 2002 tot 2012. Hij was ook lid van de RvB van VVH en kon als dusdanig zijn schouders zetten onder tal van thema's binnen de sector. Al van jongs af was Karel sociaal gedreven. Aan de universiteit studeerde hij sociale wetenschappen, waarna hij bij het Vlaamse ministerie verschillende functies bekleedde in het welzijns- en gezondheidsbeleid. Bij WPZ stond Karel bekend om zijn dossierkennis. Karel was een levensgenieter en was als directeur en als collega erg geliefd. 



“

HOME
SWEET
HOME

Stephanie woont met haar twee zonen (co-ouderschap) in een sociale woning van het Lindenhof in De Haan. Er hangt een warme, gezellige en openhartige sfeer in huis. Stephanie: 'Het leven is als een regenboog. Je hebt regen en zon nodig om kleuren te laten verschijnen.'

TEKST EN FOTO'S: ELS MATTHYSEN