

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 33 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2021

VVH Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



**ROOTS** "Mensen die neerbuigend doen over sociale woonwijken, die weten niet waarover ze praten. Ik heb heel snel voor mezelf leren zorgen en de wijk heeft mij daarbij geholpen." *Davy Gilles,*

*Vlaamse zanger en acteur*



Carien Neven, voorzitter VVH.

## INTRO

### Lijstjes

Mensen maken graag lijstjes. Zeker in december. Boodschappenlijstjes, gastenlijstjes en verlanglijstjes. Deze lijstjes zullen er dit jaar door COVID-19 voor de meesten iets anders uitzien dan de vorige jaren. De eerste twee waarschijnlijk iets bescheidener. Het laatste lijstje misschien meer gefocust op wat we hebben moeten missen de laatste maanden.

Op mijn verlanglijstje staat er een wens over wachtlijsten in de sociale huisvesting. De Vlaamse Regering is bezig met de uitvoeringsplannen van de transitie van het Vlaams sociaal woonbeleid, met onder meer een nieuw geïntegreerd toewijzingssysteem dat objectivering, eenvoud en transparantie nastreeft. Voor zowel VVH als HUURpunt is het heel belangrijk dat men in dit systeem vooral rekening houdt met de complementariteit van lokale binding, chronologie, bijzondere noden én specifieke doelgroepen, met speciale aandacht voor de groep met de hoogste woon-nood. En daar wringt het schoentje. Slechts 10% van de toewijzingen wordt in de toekomst voor deze groep voorbehouden terwijl we uit

ervaring weten dat momenteel veel meer van de toewijzingen voor deze preciaire doelgroep gebeuren. Als de nieuwe woonmaatschappijen aan deze groep geen speciale aandacht kunnen schenken, wie zorgt er dan voor dat zij geen plek op de straat moeten gaan zoeken? Onze OCMW's?

Vandaar dat ik me in mijn nieuwjaarsbrief tot onze ministers richt. Trek dit percentage omhoog alstublieft. En voorzie voldoende flankerende maatregelen. U maakt er niet alleen de mensen met de grootste woonnood gelukkig mee, maar ook de lokale besturen. Laten we vooral vermijden dat er opnieuw kindjes geboren worden in stallekes.

En dan kunnen we elkaar een gezond en zorgeloos nieuw jaar toewensen, vol geluk, solidariteit en warme vriendschap!

## Colofon

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

**Werken mee aan dit nummer:** Carien Neven, Björn Mallants, Els Matthyssen, Erik Thora, Birgit Coninx, Sven Van Elst, Katrien Van Overvelt, Deira De Rijcke, Kurt Herregodts, Raf Vangompel, Sébastien Garnier, Alexandre Giele en Kris Verwaeren

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

**Eindredactie en beeldselectie:** Els Matthyssen

**Fotografie:** Els Matthyssen (p.1-3, 4-7, 8-11, 16, 24, 32), Sven Van Elst (p.3, 31), archief Davy Gilles (p.11-13), Nieuw Dak (p.20)

**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

We sluiten "een eeuw sociaal wonen" af met het verhaal van Marie die tot haar honderdste in de sociale woonwijk *Wijgmaalse Vaartdijk* woonde. Vanuit het rusthuis koestert ze de fijne momenten. 'De onderonsjes samen met de burens in de achtertuin, die mis ik het meeste.'

### 20 VIJF VRAGEN OVER

een gezond binnenmilieu: Hoe kan de Woonmeter bijdragen om vocht- en condensatieproblemen aan te pakken? En is deze toepasbaar op grote schaal?



### 8 ROOTS

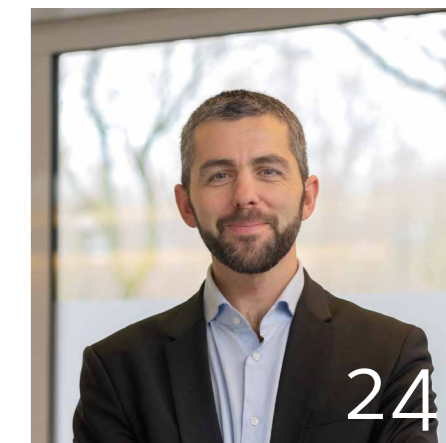
De Vlaamse zanger en acteur Davy Gilles groeide op in de sociale woonwijk *het Wingeveld* in Sint-Joris-Winge. In dit artikel vertelt hij trots over zijn roots. 'Ik heb heel snel voor mezelf leren zorgen en de wijk heeft mij daarbij geholpen. Waar ik opgroeide, dat is wie ik ben.'

### 22 WERKGEVER

Een werkneemster meldt dat ze zwanger is: op welke afwezigheden heeft ze recht? Wettelijke maatregelen en ontslagbescherming.

## En verder ...

- 15 MAO – Weg zijn de mannen (en de vrouwen) die "de gaaz" deden branden
- 18 VLEM – Sociale koop en sociale leningen 2019: goede cijfers & belangrijke kantelmomenten
- 29 NIEUWE DIRECTEURS
- 30 VVH – ASTER cv zorgt voor positieve energie in de sector – De woonmaatschappij: gedachte-wisseling over proces en doel
- 32 HOME SWEET HOME – Sociale huurders over hun "thuis"



### 16 ACTUEEL

Sociaal wonen als investering? Ja in mensen, niet in dividenden... Inclusio-model kost meer geld dan nodig is voor de realisatie van een sociale woning door een SHM.

### 24 VRAGEN AAN

Sébastien Garnier is ASTER's Head of Business Development. Hij is al meer dan tien jaar actief in de sociale huisvestingssector op nationaal en Europees niveau. Fundamenten praat met hem over de niet-publieke financiering en de subsidiëring van onze sector sociaal wonen.

MARIE CAES WOONDE 17 JAAR IN HAAR SOCIALE WONING

# De mooiste periode uit mijn leven was toen ik als gepensioneerde in mijn sociale woning woonde



Honderd jaar sociaal wonen en deze rubriek *eeuwelingen*, verhalen van honderdjarigen over (sociaal) wonen, sluiten we graag af met Marie die tot haar 100ste in een sociale woning woonde. Sinds kort woont ze in een rust- en verzorgingstehuis (RVT) in Herent bij Leuven. Ik vraag Felix, de neef van Marie, of we zijn tante mogen interviewen. “Ver- ras ze maar in het rusthuis, dat zal ze fijn vinden.” Marie woonde 17 jaar in een sociale woonwijk. De onderonsjes, samen met de burens in de achtertuin, die mist ze het meeste. Sinds ze naar een RVT verhuisde, komen haar burens uit de sociale woonwijk nog regelmatig op bezoek. In haar kamer hangen enkele foto’s van haar man Georges en foto’s van busreizen die ze samen maakten.

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

**S**inds februari woont Marie in “Bethlehem”, een rust- en verzorgingstehuis, kortweg RVT, in Leuven. Ze woonde nog geen week op haar nieuwe plek toen ze met alle medebewoners en vroegere burens haar 101ste verjaardag kon vieren. Wat haar deed beslissen om naar een RVT te verhuizen? Angst om te vallen en angst om ‘s nachts alleen te zijn.

## Hoe het begon: 17 februari 1918

Marie is de enige dochter uit een gezin van vijf kinderen. Haar vader werkte in de stijf- sel-



Marie's sociale woning op de Wijgmaalse Vaartdijk.

## ‘Ik zeg altijd: “Wees tevreden met wat je hebt. Dat is de kunst.”

fabriek “Remy” (in die tijd bekend als maalderij en rijstpellerij, red.) aan de Leuvense vaart. Ze groeide op in Wijgmaal waar ze woonde tot ze trouwde. ‘Ik was maar 17 jaar toen ik in 1935 mijn man Georges op de kermis leerde kennen. Ik heb nooit een andere man gehad. In 1941 trouwden we. Ik was 24 jaar. We waren nog maar pas getrouwd toen Georges werd opgeroepen om in Duitsland te gaan werken. Enkele maanden later werd ik ook opgeroepen. In een “beestewagon” werd ik samen met vijf andere meisjes getransporteerd naar Duitsland. Het was een helse rit die vier dagen en vier nachten duurde. Vol luizen kwamen we op onze bestemming aan.’ ‘We sliepen met zeven op een kamer. Ik herinner me nog goed de tranen van verdriet én van geluk. Hoe hard ook, we hadden ook veel plezier met z’n allen op één kamer. Ik werkte vaak ‘s nachts in een fabriek waar ze onderdelen maakten voor onderzeeërs. Als jong ▶



1941 – Marie en haar man Georges.

meisje kwam ik in een compleet andere wereld terecht. Ik had op dat moment nog niets van de wereld gezien. Dat wie in Duitsland zou werken, rijk terug naar huis zou komen, bleek een fabeltje. We werden betaald met eetbonnen. Dus toen we terug thuis kwamen, hadden we niets. Om te overleven, ben ik met mijn man bij mijn schoonouders ingetrokken tot we in 1951 zelf een huisje kochten. Het was een hard leven.'

### Wat typeert jou het meeste?

'Ik sta voor iedereen klaar. "Neen" zeggen, dat kan ik niet. En dat wist mijn man maar al te goed. Zo heb ik tijdens de oorlog twee brieven naar België gesmokkeld. We stonden in een lange rij en werden gefouilleerd voordat we op de trein mochten stappen die naar België zou rijden. Mijn man bleef aandringen en bleef mij maar vragen: "Heb je echt niets meegenomen dat ze niet mogen vinden?"... Net voordat het bijna aan ons was, heb ik toegegeven. Uiteraard was Georges in alle staten toen ik vertelde dat ik twee brieven van kamergenoten op zak had voor hun familieleden in België. Gelukkig heeft hij die brieven net op tijd onder het karton van zijn valies kunnen verstoppen. Hadden ze die brieven gevonden, dan zouden ze hem naar een concentratiekamp hebben gebracht. Daar heb ik uit geleerd. Dergelijke risico's heb ik later nooit meer genomen. Hoewel? Toen we een keer op "verlof" waren in België zijn we ondergedoken. De rest van de oorlogsjaren gingen we van het ene adres naar het andere. Het was een zware tijd. Maar het ergste was die nacht dat mijn man zich in de beek verstopt had, met het water tot aan zijn lippen. Verschillende mannen zijn toen opgepakt, maar Georges is kunnen ontsnappen. Ik kan er een boek over schrijven.'

### Marie als kostwinner

'Na de oorlog kreeg mijn man mentale problemen waardoor hij niet kon gaan wer-



Haar burens uit de sociale woonwijk komen nog regelmatig op bezoek.

ken. Als enige kostwinner heb ik mijn leven lang hard gewerkt, eerst in een breifabriek, daarna als poetsvrouw en tenslotte in een witloofkwekerij. Op de dag dat hij tachtig werd, is hij gestorven. Hij lag al een tijdje in het ziekenhuis. Datzelfde jaar zijn ook mijn broers gestorven. Ik herinner me nog goed dat mijn huisdokter tegen me zei: "Marie, je hebt zoveel meegemaakt, probeer nu nog wat van het leven te genieten." En dat heb ik gedaan..., nadat hij me geholpen heeft met mijn aanvraag voor een sociale woning.'

### 17 jaar in een sociale woning

Marie was 84 jaar toen ze in haar sociale woning van Dijledal op de Wijkmaalse Vaartdijk introk. 'Iedereen is daar ongeveer op hetzelfde moment komen wonen en dat schiep een band. De meeste huurders waren gepensioneerd. Het "huisje" had zowel een toegang langs de straatkant als via het terras. We hadden zicht op een groene weide. Het contact met de burens was fantastisch. In de zomer zaten we alle namiddagen samen.' 'Begin dit jaar heb ik een aanvraag gedaan voor het rusthuis en kort daarna mocht ik al komen. Ik heb alles achtergelaten, mijn meubels, zelfs mijn handdoeken en daar heb ik nu wel een beetje spijt van.'

### Sociaal contact

Mia, een buurvrouw van Marie uit de sociale woonwijk, komt haar elke zondagnamiddag bezoeken. 'Ze komt me elke week opzoeken in het "gesticht" – zo noemt Marie het rusthuis. Ook de andere burens komen af en toe langs. 'Zowel mijn broers als mijn schoonfamilie zijn intussen overleden. Enkel met Felix (67 jaar en gepensioneerd), de zoon van mijn jongste broer, heb ik nog contact. Hij zegt altijd «tante» tegen mij. Hij ontfermt zich over mij. Zonder hem zou ik niet weten hoe ik verder moest. Al van jongs af aan hadden we een goede band. Het is te hopen dat hij nog lang mag leven. Er was geen beter mens dan mijn moeder en daar heeft Felix veel van weg. Mijn moeder had 23 (!) broers en zussen. Zij was de oudste. Mijn vader stierf op jonge leeftijd.'

### Mooiste herinnering

'Ik heb veel miserie gehad, heb altijd hard moeten werken. De mooiste periode uit mijn leven was toen ik als gepensioneerde in mijn sociale woning woonde. Daar heb ik nog wat van het leven kunnen genieten. Op het einde woonden er heel wat mensen met verschillende nationaliteiten, daar had ik minder binding mee.'

### Heb je angst om te sterven?

'Deze week zijn er in het rusthuis nog twee personen gestorven. Dat went niet. Het ene moment zitten ze nog bij jou aan tafel en het volgende moment zijn ze overleden.' 'Ik heb geluk dat ik nog zo goed "te been" ben. Al merk ik wel dat ik achteruit ga, zelfs op de paar maanden dat ik hier ben. Dan denk ik soms: "Ben ik al zo oud?" Ik kan het niet geloven dat ik meer dan honderd ben. Ik probeer aan alle activiteiten deel te nemen. Op maandag volg ik breiles, dinsdag "gimmenas" (turnles). Wat ik het meeste mis? Als je alleen bent, kan je niets missen. Je moet je plan trekken.'

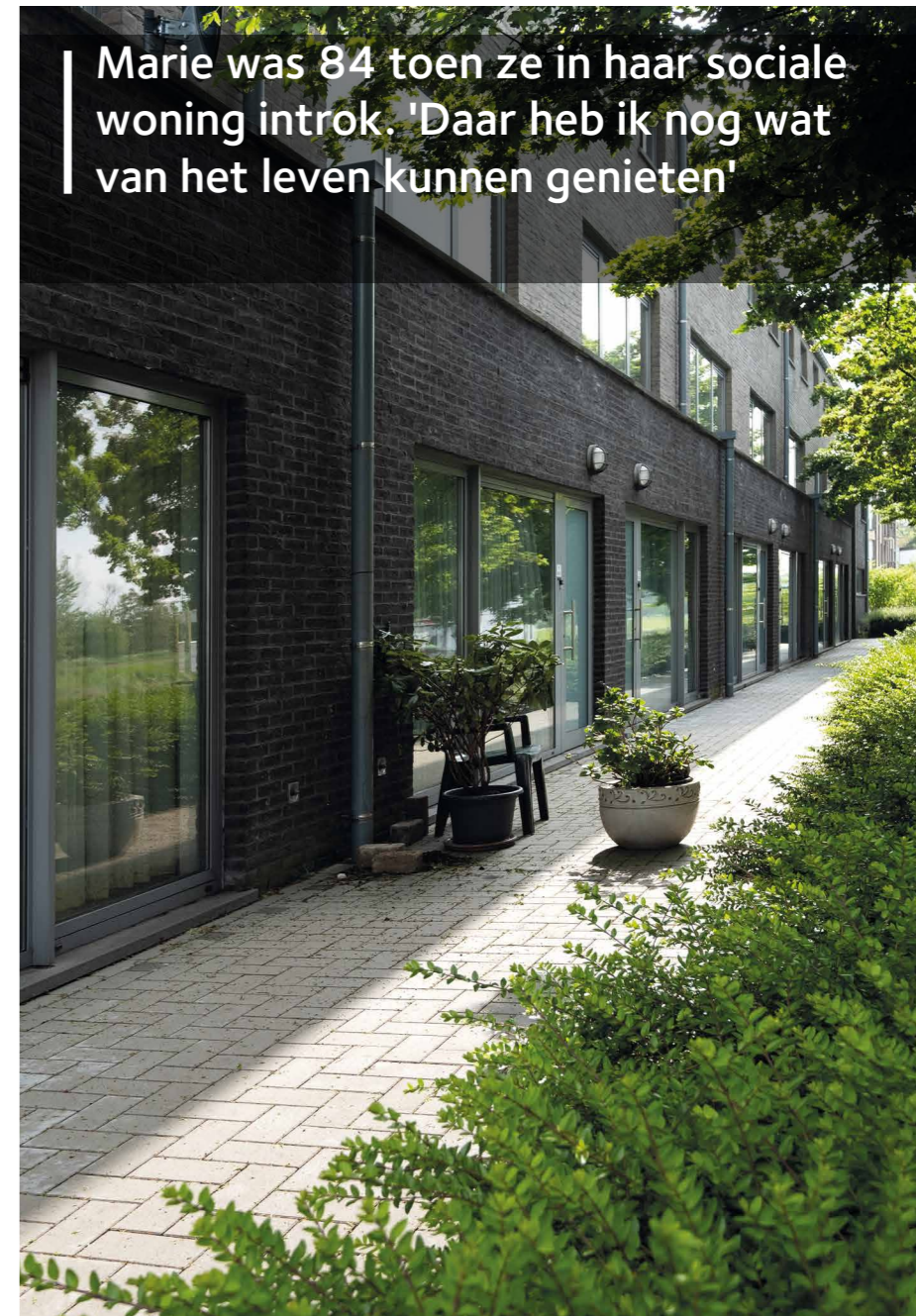
### Heb je een wijze raad?

'Ik zeg altijd: "Wees tevreden met wat je hebt." Dat is de kunst. Ik zou mijn leven niet willen overdoen, maar ik ben altijd tevreden geweest. Ik was het enige meisje in het gezin, maar ik kon mijn mannetje staan. Ik was een felle. Ik ging graag uit, ging dansen en ik was altijd de laatste thuis. Ik kan niet geloven dat het allemaal zo lang geleden is.'

Dit was de laatste 100-jarige die we brengen n.a.v. honderd jaar sociaal wonen. Voor meer impressies over een eeuw sociaal wonen, (her)bekijk het filmpje op [www.vvh.be](http://www.vvh.be) of scan de QR-code.



Marie was 84 toen ze in haar sociale woning introk. 'Daar heb ik nog wat van het leven kunnen genieten'





DAVY GILLES, VLAAMSE ZANGER EN ACTEUR

## 'Opgroeien in een sociale woonwijk heeft ervoor gezorgd dat ik met heel verschillende mensen kan omgaan. Ik ben graag tussen de mensen, tussen het volk.'

Davy Gilles (44), is een Vlaamse zanger en acteur. Al 25 jaar lang is Davy op de baan en kon je hem wel ergens zien zingen\* (op festivals, in theaters, in musicals) met de boysband De Romeo's, met zijn vrouw Sasha of solo. Maar ook op televisie kon je hem al zien als acteur in verschillende Vlaamse televisieseries. Dat hij opgroeide in een sociale woonwijk, dat heeft hem veel bijgebracht, zowel op sociaal vlak, maar ook als bron van inspiratie. 'Ik heb heel snel voor mezelf leren zorgen en de wijk heeft mij daarbij geholpen.'

\* Sinds corona is dat weggefallen en liggen de optredens stil.

Ik spreek af met Davy bij hem thuis in Westerlo in de Antwerpse Kempen. Met de gitaar nog in de hand komt hij opendoen. 'Net wat inspiratie gehad. Die melodieën neem ik dan op met mijn gitaar.' Ik ontmoet een warme man, hartelijk, open en ondanks zijn grote succes nog steeds met de beide voeten op de grond. Davy Gilles was twee jaar oud toen zijn ouders in 1978 naar de sociale woonwijk het *Wingeveld* in Sint-Joris-Wingeveld tussen Aarschot en Diest verhuisden. Kort daarna werd zijn zusje Priscilla geboren. Zijn vader was drummer, zijn moeder poetsvrouw. Davy woonde in de wijk tot zijn twintigste.

### Wat zijn je mooiste herinneringen uit het Wingeveld?

'Als ik thuiskwam van school, gooide ik mijn boekentas aan de kant en ging ik met mijn vrienden in de wijk voetballen. Er was een groot grasveld, vlak bij ons huis, midden in de wijk. We legden met truitjes twee goaltjes en we waren vertrokken. Ik was elf toen mijn ouders uit elkaar gingen. Samen met mijn vrienden voetballen in de wijk, dat was als thuiskomen voor mij. Het mooiste is dat mijn kameraden van toen ook nu nog mijn beste vrienden zijn. Dat die hechte band van toen er nog altijd is, dat vind ik heel bijzonder.'

### WIE IS DAVY GILLES?

Davy Gilles, artiestennaam van Davy Vrancken  
Geboren in Aarschot, 10 februari 1976  
Groeide op in de sociale woonwijk *Wingeveld* in Sint-Joris-Wingeveld (tussen Aarschot en Diest)

**acteur:** acteerde in verschillende Vlaamse televisieseries, zoals *Familie* en *Wittekerke*

**zanger-acteur:** speelde in verschillende musicals mee waaronder *Doornroosje*, *Romeo en Julia*, *Mamma Mia*, *Sneeuwwitje* en *Grease*

**zanger:** scoorde in 2002 een eerste nummer 1-hit in de Vlaamse Top 10 met het lied *De koningen* uit de musical *Romeo en Julia*. Richtte de boysband *De Romeo's* op, samen met Chris Van Tongelen en Gunther Levi. De groep werd een succes en in 2017 namen De Romeo's zelfs een speelfilm op: *H.I.T.*

Gilles is getrouwd met zangeres en musicalactrice Sasha Rosen, met wie hij sinds 2011 ook het muzikaal duo *Sasha & Davy* vormt.

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



'Samen met mijn vrienden voetballen in de wijk, dat was als thuiskomen voor mij. Het mooiste is dat mijn kameraden van toen ook nu nog mijn beste vrienden zijn.'

#### Van voetbal naar zang

Alles begon op het grasveld in de wijk waar hij voetbal speelde met zijn kameraden bij *SJV Motbroek*. Davy werd al heel snel "doorverkocht" aan Diest om daar bij de Nationale miniemen te voetballen. 'Tot mijn dertiende voetbalde ik op hoog niveau tegen ploegen zoals Anderlecht en RWDM, grote namen uit het voetbal die we allemaal kennen. Maar al snel begon ik meer en meer zin te krijgen om te gaan zingen. Mijn vader speelde met zijn twee broers in een balorkest. Nonkel Franky en nonkel Jos zongen de liedjes, mijn papa drumde. Dat muzikale zat blijkbaar ook in mij.'

#### Eerste optredens voor de spiegel bij "tante Martha"

'Ik heb veel mooie herinneringen aan de tijd in 't *Wingeveld*. Zo was er Martha, de zus van een nonkel van mij. Zij heeft mij altijd enorm gesteund. Toen ik een jaar of 10 was, liet ze mij altijd optreden in haar living voor een grote spiegel. Dan zong ik *Danny de Munk* maar ik deed ook de dansmoves van *Shakin' Stevens*. Als het thuis wat moeilijker was – mijn ma had het best wel eens moeilijk om als alleenstaande moeder voor ons te zorgen – dan ontfermde Martha zich over mij. Zij was een houvast.'

#### Zijn grote held: Danny de Munk

Vanaf zijn 11de deed Davy mee aan soundmixshows in de buurt waar hij alle liedjes van *Danny de Munk* zong, niet enkel zijn beroemdste liedje "*Ik voel me zo verdomd alleen*." 'Ik heb toen heel wat prijzen mogen winnen, van een strijkijzer tot een microgolf-oven.' (lacht) 'Ik zong live met muziek op de achtergrond. Ik merkte al heel snel dat het gevoel voor het zingen veel sterker was dan het gevoel om te voetballen ondanks het feit dat men zei dat ik veel talent had om profvoetballer te worden.' (Davy zegt dit in alle bescheidenheid).

#### Ook een pittige tijd

Toen zijn ouders uit elkaar gingen – Davy was 11 jaar – bleven hij en zijn zusje bij hun moeder wonen in *het Wingeveld*. 'Ik herinner me nog goed dat ik heel veel kleren kreeg van mijn neef via mijn meter die 300 meter verder woonde. Doordat mijn ma sociaal kon huren, was de maandelijkse huur minimaal. Ze is er daardoor altijd net in geslaagd om haar hoofd boven water te houden. Al moest ik wel zelf uitzoeken hoe ik op alle soundmixshowkes kon geraken want ook al had ze een auto, geld voor de benzine was er niet. Maar daardoor heb ik geleerd om van jongs af aan mijn plan te trekken en te gaan voor mijn dromen.'

#### Sociaal wonen als bron van wilskracht

Op zijn veertiende wist Davy al dat hij zanger zou worden. Twee jaar later trok hij op z'n eentje naar de showbizschool in Oostende waar hij zang, drama en dictie volgde. Zijn



Davy met zijn idool Danny de Munk.



Davy Gilles voor zijn ouderlijk huis in het Wingeveld, Sint-Joris-Winge.

## 'Ik heb heel snel voor mezelf leren zorgen en de wijk heeft mij daarbij geholpen'

leerkrachten noemden hem vaak «de nieuwe Will Tura». 'Ik woonde in Oostende in een gastgezin. Ook al was ik vastberaden, na vier maanden was de heimwee te groot. Ik ben dan terug naar huis gegaan en volgde privé-zanglessen die ik betaalde met geld dat ik verdiend had met verschillende vakantiejobs.'

#### Van acteur naar Romeo naar Sasha & Davy

Davy wist de kansen die hem werden aangereikt met beide handen te grijpen. Zijn geheim wapen: een goede voorbereiding. 'Toen ik een jaar of twintig was, speelden we een voetbalmatch – ik ben blijven voetballen in mijn vrije tijd – tegen acteurs van Familie. Na de match vroeg de producer van Familie of ik een auditie wilde doen voor de rol van café-

baas in Familie. Ik deed auditie en ik had de rol. Ik leerde acteren door vooral andere acteurs te observeren. Met de rol van "*Romeo*" in de musical *Romeo en Julia*, vielen de puzzelstukjes mooi in elkaar: acteren en zingen. Ik was 26 en had blijkbaar de uitstraling die men zocht voor de rol van Romeo. Het lied uit de musical "*De Koningen*" werd nummer één in de Vlaamse hitparade. En toen dacht ik: hier zit méér in. Samen met Chris en Gunther – mijn collega-acteurs uit Familie – ben ik dan gestart met *De Romeo's*. De eerste acht jaar deden we vooral covers op bedrijfsfeesten. Maar doordat het publiek *Viva de Romeo's*, waarmee we onze gouden plaat haalden, ging meezingen, waren de "publieke" *Romeo's* een feit. Omdat ik ook het Neder-▶

## 'Doordat mijn ma sociaal kon huren, was de maandelijkse huur minimaal. Ze is er daardoor altijd net in geslaagd om haar hoofd boven water te houden.'

landstalige lied met ietsje meer diepgang wilde brengen met nummers die ik volledig zelf componeer, startte ik – intussen ook al tien jaar geleden – samen met mijn vrouw Sasha *Sasha & Davy*.'

### Of ik in mijn roots inspiratie vind voor mijn liedjes?

'Ik ben blij dat je dat vraagt, want eigenlijk, als ik heel eerlijk ben, en dat heb ik nog nooit tegen iemand gezegd, ligt mijn hart nog altijd bij "het levenslied" hoewel ik dat genre nog nooit gezongen heb. Ik heb het gezongen als kind (Danny de Munk en André Hazes, red.), maar omdat men dat genre op *Radio 2* niet veel draait, heb ik er nooit iets mee gedaan. Ik moest van mijn muziek kunnen leven en dan kom je al snel bij (Vlaamse) popmuziek uit. Het muziekgenre "het levenslied", dat zit in mijn bloed. Liedjes uit het leven gegrepen, het melancholische waar mensen zich in herkennen... Waar ik opgroeide, dat is wie ik ben. Maar als je "ne Romeo" bent, is het niet altijd gemakkelijk om een andere richting te kiezen, al doe ik die amusementsnummers nog heel graag en ben ik heel trots op het product wat we met *De Romeo's* hebben neergezet. Ik merk dat het tijd is voor iets nieuws, iets extra's. Liedjes met een lach en een traan. Om je een idee te geven over wat ik verder "solo" zou willen doen, moet je zeker eens luisteren naar mijn nummer *Kaarsje in mijn hart*, een nummer dat ik voor *De Romeo's* samen met mijn neef heb geschreven toen zijn vader, mijn nonkel, overleed. Het is een nummer over afscheid. Doordat het heel puur en echt is, is dat naast *Viva De Romeo's* ons grootste



Sasha & Davy.

succes. Dit nummer wordt vaak op uitvaarten gespeeld. Mensen hebben er veel steun aan.'

### Sociaal wonen als bron van solidariteit: onrecht, daar kan ik niet tegen

'Als ik terugkijk op mijn jeugd, dan merk ik dat het opgroeien in een sociale woonwijk ervoor heeft gezorgd dat ik met heel verschillende mensen kan omgaan. Ik ben graag tussen de mensen, tussen het volk. Gewoon, ene van 't straat bij wijze van spreken. Mijn vrouw Sasha zegt vaak dat ik een enorme mensenkennis heb. Ik voel heel snel aan of mensen het al dan niet goed met mij voorhebben. Door daar op te groeien, weet ik ook hoe moeilijk het is als je het financieel niet breed hebt. Daarom kan ik niet goed tegen onrecht en steun ik ook graag goede doelen, al moet ik eerlijkheidshalve wel toegeven dat mijn vrouw er nog meer mee bezig is. Maar we hebben elkaar in die gevoeligheid zeker gevonden. Voor *Kom op tegen kanker* hebben we vorig jaar als *Sasha & Davy* in het ziekenhuis in Geel twee keer opgetreden voor kankerpatiënten. En ook aan "Make A Wish" doneren we een deel van de opbrengst van de verkoop van onze *Romeo's frikandel XXL*. Die blijdschap en de dankbaarheid die je met zo'n initiatieven krijgt, zet je echt wel met de voeten op de grond. Die dankbaarheid, die voel ik ook voor alle mensen die op mijn pad gekomen zijn en mij geholpen hebben om mijn droom te realiseren.'

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

'Wees tevreden met wat je hebt. Ik geef toe dat ik altijd meer en meer wilde. Maar ik kan nu, op mijn 44ste toch al beter tevreden zijn met wat ik heb. Het gaat niet om financiële

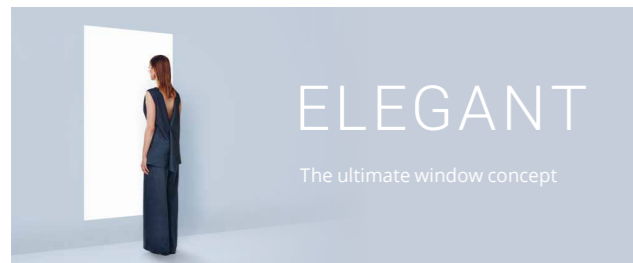


De Romeo's.

rijkdom. Als je kan doen wat je graag doet, als ik liedjes kan maken, als ik contact heb met mijn publiek, als mijn familie het goed heeft... Ik denk niet dat één van mijn kinderen het muzikale in zich heeft, en dat is misschien maar goed ook, want het is een harde wereld. Ondanks je succes heb je ook altijd mensen die tegen jou zijn. Wat ik leerde? Verspil geen energie aan mensen die niet te overtuigen zijn.'

### De kracht van (sociale) woonwijken

Ook al woon ik nu ook in een wijk (private woonwijk in Westerlo in de Antwerpse Kempen, red.), hier heb je geen gemeenschappelijke speeltuin en is er veel verkeer. De broer van mijn vrouw Sasha woont in Noord-Nederland in een sociale woonwijk. Toen ik daar eens met mijn kinderen was, zei mijn zoontje Beau: "Papa, dat is toch wel leuk zo'n wijk, ik zou ook in zo'n wijk willen wonen" en ik snap waarom hij dat zei. In zo'n sociale woonwijk zit je rond een speeltuin. Zeker vroeger, in de jaren 80-90, toen leefde iedereen meer op straat. Die publieke ruimtes waar mensen samenkomen, dat maakt zo'n wijk uniek. Als ik Sint-Joris-Winge passeer, dan stop ik altijd even in 't *Wingeveld*. Als ik het speelveld zie, dan word ik altijd een beetje melancholisch. Maar altijd komt dat fijne gevoel terug. Ik had hier ook mijn eerste vriendinnetje. Ze was een beetje ouder dan ik. Wilde ik een kus, dan moest ik die verdienen door rond de blok te lopen. Waarschijnlijk daardoor dat ik ne rappe ben. (lacht hartelijk) Ik zou me onmiddellijk terug thuis voelen in zo'n wijk. Al is in mijn geval een alleenstaande woning beter want ik maak toch wel lawaai als ik aan het componeren of zingen ben. (lacht) Maar mensen die neerbuigend doen over sociale woonwijken? Dat zegt meer over hun bekrompenheid, die weten niet waarover ze praten. Ik heb heel snel voor mezelf leren zorgen en de wijk heeft mij daarbij geholpen.' F



**deceuninck**

ELEGANT  
THERMOFIBRA  
INFINITY 76 X

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



Meer info?  
benelux@deceuninck.com  
www.deceuninck.be

## Healthy Apartment Concept



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



Licht en lijnen zijn de twee woorden die de subtiële 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 grafietgrijs, 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](mailto:info@wienerberger.be).

www.wienerberger.be

**Wienerberger**

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

# MAO – Weg zijn de mannen (en de vrouwen) die "de gaaz" deden branden...

Met de decreetsbepaling die stelt dat er vanaf 1 januari 2021 geen bouwvergunningaanvragen meer kunnen ingediend worden voor projecten van meer dan 20 woningen die op het aardgasnet zouden worden aangesloten – en in de veronderstelling dat het besluit dat die bepaling omzet in een uitvoerbare maatregel tijdig wordt genomen en gepubliceerd – wordt een intentie uit de regeerverklaring omgezet in realiteit.

Er kan daar van alles over verteld worden: dat het te vroeg komt (of te laat), dat het toch als een koude douche aankomt bij wie met een project in de eindfase van ontwerp zit en die ondanks de VMSW-rondzendbrief van vorig jaar de bui niet zag hangen, dat het toch allemaal niet zo simpel is om dat gerealiseerd te krijgen en dat het handenvol geld kost.

Daar waar we in relatieve termen nog maar vrij recent de omschakeling van de vervuilde stookolie naar het propere aardgas hebben uitgevoerd, zetten we nu een eerste stap in het "kaltstellen" van datzelfde aardgas als valabel alternatief.

Waar we bij de eerste omschakeling konden volstaan met de vervanging

van de ene brandstof door de andere met behoud van een groot stuk van de installaties, is de tweede omschakeling veel ingrijpender, onder meer omdat men van een hogetemperatuurnet moet omschakelen naar een laagtemperatuurnet met grote verwarmingslichamen zoals bijvoorbeeld vloerverwarming (Kijkt u er ook zo naar uit om die te moeten laten realiseren door de laagste regelmatige inschrijver?).

Bovendien is het geen cadeau voor onze bewoners aangezien de toekenningsvoorwaarden voor het sociale gastarief (op Vlaams niveau bepaald, door de VREG) verschillen van die van het sociale elektriciteitsstarief (federaal bepaald door de CREG). Zo heeft de eindgebruiker GEEN recht op het sociale elektriciteitsstarief bij collectieve installaties, daar waar dat bij het sociale gastarief wel het geval is.

De laagste inkomens dreigen daardoor ook te moeten bijdragen aan de transitie. Het aloude verhaal dat dat nu eenmaal het gevolg is van de gescheiden bevoegdheden én van de onafhankelijkheid van beide energieregulatoren snijdt voor de getroffen burger geen hout: die ziet enkel de gestegen facturen en factureert om de vier à vijf jaar door aan

"the powers that be".

Gelukkig is de aanleiding voor deze omwenteling duidelijk en ondubbelzinnig: we moeten een poging doen om de klimaatcatastrofe te milderen opdat het leefbaar zou blijven voor onze kinderen.

Dat kan niet gezegd worden van die andere revolutie in onze sector, die van de éne woonmaatschappij, die als enige aanleiding de politieke waan van de dag kent. Lees: noch duidelijk noch ondubbelzinnig. Van energieverstopping gesproken... **E**





INCLUSIO-MODEL KOST MEER GELD DAN NODIG IS VOOR DE REALISATIE VAN EEN SOCIALE WONING DOOR EEN SHM

## Sociaal wonen als investering? Ja in mensen, niet in dividenden...



De afgelopen maanden hebben de communicatiejongens van het vastgoedvehikel Inclusio hun best gedaan. Verschillende keren kwam de beursgang van Inclusio in de pers. Met ronkende titels als “beleggen in sociaal wonen”, “sociaal wonen als beleggingsproduct”... Een bepaalde krant sprak zelfs van de “sociale verhuurder” Inclusio. De artikels lazen als een publieportage, zonder twijfel slim geplugd. Van enige kritische kanttekeningen was geen sprake. Het promopraatje werd op een zilveren schaalte gepresenteerd. Terwijl Inclusio toch vooral een investeringsvehikel is dat patrimonium aanbiedt aan sociale (woon)actoren. Wat hen natuurlijk geen sociale (woon)actor maakt.

**TEKST:** BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

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

Onze sector is, zoals onze lezers weten, volop bezig met een transitietraject naar (sociale) woonmaatschappijen. Een van de elementen daarin is de integratie van de activiteiten van sociale huisvestingmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's). De SHM's ontwikkelen en beheren hun eigen patrimonium, de SVK's huren woningen in op de private markt. Dat laatste is dus waar Inclusio op inspeelt. Traditioneel huurden SVK's vooral individuele woningen van particulieren in – door de spreiding was dat voor hun specifieke doelgroep met vaak zwakkere profielen ook een van de sterktes. Beetje bij beetje zijn ook grote(re) nieuwbouwprojecten in het ingehuurde patrimonium geslopen. En zagen ontwikkelaars dus kansen om hier hun businessmodel op te enten. Hiervoor werd het SVKPro-model ontwikkeld in de vorige legislatuur.

### De toekomstige woonmaatschappij

Het uitgangspunt van de woonmaatschappij – die volgens het Vlaams regeerakkoord tegen 2023 de SHM- en SVK-activiteiten zal combineren – is een nog effectievere en efficiëntere werking van onze sector. Dat impliceert natuurlijk dat de schaarse middelen doelgericht – voor de juiste doelgroep – en doelmatig ingezet moeten worden. Dus met een zo groot mogelijke sociale return on investment. Dit wil natuurlijk ook zeggen dat goed in kaart moet worden gebracht wat de effectieve kosten zijn van de instrumenten die gekozen worden. In combinatie met andere factoren zoals doelgroep en locatie kan op die manier een gedegen afweging gemaakt worden welk sociaal wooninstrument in welke specifieke situatie best ingezet wordt. Een studie van het Steunpunt Wonen van enkele jaren geleden heeft dit overi-

gens – specifiek dan voor huurwoningen van SHM's en SVK's – heel gedetailleerd in kaart gebracht. Die verschillende nuances – en vaak ook de nood aan flexibiliteit en maatwerk – kwamen hierbij duidelijk naar voor.

De schaarse middelen die de overheid kan investeren in sociaal wonen blijven uiteraard een van de belangrijkste factoren om de haalbaarheid en wenselijkheid van bepaalde projecten te beoordelen. Zeker ook voor de regering en het parlement in het kader van de begroting.

Laat het nu op dat punt zijn dat het promopraatje van Inclusio wel heel kort door de bocht gaat. De CEO van Inclusio stelt dat zij geen concurrent (willen) zijn van de klassieke sociale woonprojecten van SHM's, maar aanvullend. Dit door de schaarste aan overheidsmiddelen. Die visie – waar sociaal wonen niet per definitie als geldverspilling wordt aanzien – verdient een pluim. Zeker in vergelijking met de CEO van een grote projectontwikkelaar die recent sociale woningen “een aberratie” noemde.

Maar de projecten die Inclusio ontwikkelt in Vlaanderen voor inhuurnames (nu dus door de SVK's, binnenkort door de woonmaatschappijen) hebben natuurlijk wel een – stevige – kostprijs. Dit wil dus ook zeggen dat ze geen oplossing zijn voor de lange wachtlijsten, aangezien dezelfde overheidsmiddelen worden aangewend. Enkel een stijging van die investeringen is een oplossing voor de ongeveer 150.000 gezinnen die wachten op een sociale woning. Ten eerste is er een lager BTW-tarief. Dat is een directe vermindering van de kosten door de overheid van dergelijk project met 9%. Een subsidie dus. Weliswaar federale materie, maar ook dat is overheidsgeld.

Daarnaast is er voor elke huurder in een SVK-

woning een aanzienlijke huursubsidie om er voor te zorgen dat de huur betaald kan worden. De significant lagere huur wordt dus vooral door deze tussenkomst – en dus de overheid – gerealiseerd, eerder dan door een lagere basishuur. Bovendien wordt natuurlijk ook de werking van de SVK's direct gefinancierd.

Maar vooral lijkt het businessmodel van Inclusio: het “solidariseren” van het risico en het “maximaliseren” van winsten. Hoewel we ootmoedig toegeven dat maximaliseren van winsten misschien wat overdreven is. We beseffen ook – en dat is een positief gegeven – dat ethisch bankieren, social en green bonds (obligaties)... een alsmaar groeiend potentieel hebben. Maar toch is een verwacht dividend op termijn van 3,5% veel meer dan wat op dit moment een marktconforme lening kost.

In het SVK-model zitten tal van voordelen voor de verhuurder. Niet allemaal makkelijk te berekenen, maar het is duidelijk dat het risico heel sterk wordt beperkt. Zo zijn er langdurige huurcontracten die door het SVK-model niet opgezegd kunnen worden. Zo is er de maandelijkse betaalbaarheid, dus ook bij leegstand. En zo is er ook de garantie dat bij falen de overheid de contracten aan dezelfde voorwaarden overneemt en de garantie op herstellingen op het einde van het contract. Deze overheidstussenkomsten voor de verhuurders hebben hun kostenplaatje. Probeer maar eens huurinkomsten te verzekeren op de private markt.

Ten slotte zijn er nog tal van directe voordelen, zoals lagere onroerende voorheffing, toekomstige toegang tot premies die voor normale verhuurders niet beschikbaar zijn, maar natuurlijk vooral de opbouw – met zo goed als geen risico – van patrimonium. Patrimonium dat kan verkocht worden: na afloop van

het contract, maar zelfs ook al tijdens de verhuring aan het SVK. En dit in een woonmarkt waar de prijzen blijven stijgen. Samengevat moeten we stellen dat het promopraatje van Inclusio toch wel grote gaten vertoont. En dat dergelijk model de overheid wel degelijk geld kost. Veel geld zelfs, méér dan wat nodig is voor de realisatie van een sociale woning door een sociale huisvestingsmaatschappij. Dat heeft het onderzoek van het Steunpunt Wonen waar we naar verwezen duidelijk gemaakt. Ook in een berekening waar naast de directe kost ook andere factoren in rekening werden gebracht.

Dit wil natuurlijk ook zeggen dat dit geen vrijblijvend “aanvullend” model is voor eigen sociale projectontwikkeling. De middelen die stromen naar dergelijke projecten kunnen niet gebruikt worden voor meer en betere sociale woningen in eigen beheer. Wil dit zeggen dat we dergelijke initiatieven bij voorkeur afserveren? Natuurlijk niet. Zoals gezegd is een pallet aan instrumenten om sociaal wonen te realiseren belangrijk. Om maatwerk mogelijk te maken en in te spelen op de lokale context. En daar hebben inhuurnames van bestaand en nieuw vastgoed zeker een plaats. Maar koken kost geld, ook voor de formules die Inclusio aanbiedt. Overheidsgeld in dit geval. En die euro's kan je maar een keer uitgeven. En dus moet je de opties onderbouwd afwegen. Voor ons heeft dat geld als doel om een return on investment te creëren voor huurders en kandidaat-huurders. Wij investeren in mensen, niet in stenen. Ons dividend vloeit naar mensen. Door hen ruimte te bieden, letterlijk en figuurlijk.

De private sector heeft een belangrijke rol om mee het Vlaams sociaal woonmodel vorm te geven. Maar laat de verkooppraatjes achterwege. ■

# Sociale koop en sociale leningen 2019: goede cijfers & belangrijke kantelmomenten

Door de Covid19-problematiek vond de Algemene Vergadering van VLEM pas in september 2020 plaats. Op zich geen probleem, cijfers van 2019 gaan niet zomaar lopen. Maar misschien was het ook beter om deze AV in het najaar te houden, want midden 2020 werden er belangrijke stappen gezet voor de overdracht van de Vlaamse Woonlening naar het Vlaams Woningfonds (VWF). Vanaf 1 januari 2021 zal de VMSW immers geen sociale leningen meer bemiddelen. Voor de kredietbemiddeling zullen de kredietbemiddelende SHM's samenwerken met het VWF. Maar laten we eerst nog even stilstaan bij de resultaten van 2019.

## 2019, enkele cijfers ...

In 2019 verkochten de SHM's 836 sociale koopwoningen, goed voor bijna 170 miljoen euro. Belangrijker dan het totale bedrag is de gemiddelde verkoopprijs van deze 836 sociale koopwoningen, namelijk 201.706 euro. Dat betekent dat we als sector zeker en vast mogen zeggen dat we – naast betaalbaar

huren – ook betaalbaar kopen realiseren. In de gesprekken met de lokale beleidsverantwoordelijken stellen we heel duidelijk dat sociale huisvesting staat voor betaalbaar wonen, door betaalbaar huren én kopen. (zie tabel sociale koopwoningen)

Naast sociale koopwoningen plaatst de sector graag de cijfers van de sociale leningen. In 2019 werden er maar liefst 2204 sociale leningsakten verleden en dit voor een totaalbedrag van bijna 375 miljoen euro. De gemiddelde duurtijd en de maandelijkse afbetaling van deze sociale leningen zijn respectievelijk 307 maanden (iets meer dan 25 jaar) en 703 euro. De SHM's hebben in 2019 zo'n 2314 gezinnen en alleenstaanden aan een sociale koopwoning of een sociale woonlening kunnen helpen in hun zoektocht naar een betaalbare eigenom. Zeker en vast een mooie prestatie.

## Regeerakkoord 2019-2024

In 2019 werden er belangrijke beleidsbeslissingen genomen. Het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 stelde dat de eigendomsvererving verder wordt ondersteund zonder de sociale koopmaatschappijen "as such" te vermelden. Dit gaat in hoofdzaak over "Voor de bijzondere sociale leningen wordt de komende vijf jaar de huidige leningsmachtiging verder aangehouden en jaarlijks geïndexeerd met de ABEX-index." Dit is een belangrijke beslissing om de betaalbaarheid van de sociale koopwoningen te blijven waarborgen en eveneens de SHM's de kans te geven om hun rol als kredietbemiddelaar verder te zetten. Ook besliste de Vlaamse Regering dat "Het beheer

van de bijzondere sociale leningen wordt geconcentreerd bij het Vlaams Woningfonds. De VMSW stoot deze taak af." (hierover verder meer). Over de vergoedingen die de SHM's ontvangen voor deze kredietbemiddelende opdracht vermeldt het Vlaams regeerakkoord het volgende: "De vergoeding die SHM's ontvangen voor het verstrekken van een sociale lening wordt herbekeken in functie van het bekomen van een marktconforme prijs in verhouding tot het werk." Wat dit precies betekent, moet nog verder worden uitgeklaard. Misschien ingrijpend voor de sociale koopmaatschappijen is de beslissing van de Vlaamse Regering om te komen tot één woonmaatschappij per gemeente. Zal dit ook een effect hebben op de zuivere sociale koopmaatschappijen en hen verplichten om in dergelijke unieke woonmaatschappijen te stappen? We zullen zien.

## 24 SHM's erkend als kredietbemiddelaar door de VMSW

Na een oproep door de VMSW als kredietverstrekker voor de Vlaamse Woonlening aan alle SHM's werden in 2019 24 SHM's (opnieuw) erkend als kredietbemiddelaar in de vorm van verbonden agenten. Er werden met hen kredietbemiddelingsovereenkomsten afgesloten met strikte criteria en voorwaarden. Deze overeenkomsten als verbonden agenten voor de VMSW golden voor de resterende periode (tot einde 2020). Vanaf 1 januari 2021 zal de VMSW niet meer optreden als kredietverstrekker van de Vlaams Woonlening maar wel het Vlaams Woningfonds.

SOCIALE KOOPWONINGEN: VERKOPEN IN 2019			
Provincie	Aantal koopwoningen	Gemiddelde prijs koopwoning	Totale prijs
Antwerpen	204	€184.699	€37.678.595
Limburg	172	€195.085	€33.554.565
Oost-Vlaanderen	231	€214.087	€49.454.061
Vlaams-Brabant	20	€183.281	€3.665.610
West-Vlaanderen	209	€211.835	€44.273.481
<b>TOTAAL</b>	<b>836</b>	<b>€201.706</b>	<b>€168.626.313</b>

SOCIALE LENINGEN IN 2019						
Vlaams Gewest	Aantal akten	Volume	Gemiddeld leningsbedrag	Gemiddelde rentevoet	Gemiddelde duur (maanden)	Gemiddeld maandgeld
Aankoop sociale koopwoning	303	€56.038.848	€184.947	2%	306	€779
Aankoop sociale koopwoning met afwerking	423	€95.395.559	€225.521	2%	317	€935
Aankoop woning	355	€66.351.087	€186.904	2%	323	€757
Aankoop woning met renovatie	778	€148.757.616	€191.205	2%	319	€788
Behoud woning	50	€1.476.011	€29.520	2%	257	€145
Behoud woning met renovatie	5	€266.509	€53.302	2%	252	€279
Herfinanciering	3	€375.487	€125.162	2%	300	€538
Renovatie eigen woning	287	€5.040.726	€17.564	2%	248	€92
<b>EINDTOTAAL</b>	<b>2204</b>	<b>€373.701.843</b>	<b>€169.556</b>	<b>2%</b>	<b>307</b>	<b>€703</b>

Bron: cijfers VMSW

## Gedwongen huwelijk SHM's – Vlaams Woningfonds

Wat in 2019 werd beslist door de Vlaamse Regering in functie van de overheveling van de bijzondere sociale leningen naar het VWF, werd concreet uitgewerkt in 2020 onder de vorm van een intense overlegstructuur tussen VLEM en het VWF. In 2019 werd immers aangegeven dat de kredietbemiddelende SHM's deze frontoffice-taak in de toekomst kunnen blijven opnemen. Om dit optimaal te kunnen blijven realiseren, dienden de nodige afspraken gemaakt te worden met het VWF. VLEM ijverde hierbij voor een nieuw systeem

waarbij volgens het principe van "the best of both worlds" de werkwijzen van de SHM's en van het VWF op elkaar worden afgestemd. Dit is vooral belangrijk voor de klantgerichte werking, communicatie en afhandeling van de dossiers.

## Fundamenten

Ook voor de bijdragen van VLEM in Fundamenten was 2019 een belangrijk jaar. Naast de inhoudelijke artikels werd er vorig jaar in Fundamenten een hommage gebracht aan de overleden voorzitter Marc Olivier. Marc overleed op het einde van 2018... Wegens

pensionering gaf het vaste redactielid Patrick Verduyck de fakkel door aan Kurt Herregodts, die in 2020 op zijn beurt de sector verliet. ■

Kurt Herregodts, tot september 2020 directeur bij de Waasse Landmaatschappij, Sint-Niklaas



De woonmeter (blauwe toestel) spreekt klare taal, wat eventuele taalbarrières wegwerkt. Op het toestel staan vier vuistregels uitgelegd met eenvoudige pictogrammen. Zo kunnen ook anderstaligen ermee aan de slag.

## VOCHT- EN TEMPERATUURMETER OPENT OGEN, DEUREN ÉN RAMEN

# Vijf vragen over een gezond binnenmilieu

### 1 Wat zijn de oorzaken van vocht- en condensatieproblemen?

15% van de Vlaamse (privé – en sociale) woningen kampt met vocht- en schimmelproblemen. De oorzaken blijven vaak onduidelijk. Ligt het aan de woning of ligt het aan het gedrag van de bewoners? Vaak gaat het om een combinatie van factoren: een slechte isolatie, een kapotte dakgoot of bewoners die hun was drogen, koken zonder dampkap of niet verluchten en ventileren\*. Vocht laat soms zichtbare sporen na op de

muren, maar ook op de gezondheid van de bewoners. Naast het oplossen van mogelijke structurele oorzaken van vochtproblemen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, kunnen huurders een belangrijk steentje bijdragen om vochtproblemen te vermijden. Ventileren en verluchten kan de binnenlucht aanzienlijk verbeteren, ongeacht de oorzaak van de vochtproblemen. Een relatief simpele boodschap, maar het is vaak niet eenvoudig

\* Door hoge energiefacturen gaan huurders soms verluchtingsgaten dichtplakken.

om het gedrag van mensen te veranderen. *Nieuw Dak* spreekt bij deze problematiek voornamelijk over "condensatieproblemen" in plaats van vochtproblemen. Vochtproblemen worden door huurders vaak gerelateerd aan een technisch probleem zoals opstijgend vocht of een lek in het dak. De wijziging van dit woordgebruik heeft er voor gezorgd dat huurders meer geneigd zijn om mee te stappen in een begeleidings- of ondersteunings-traject.

## 'Huurders weten vaak niet hoeveel vocht in de lucht komt terwijl ze slapen of wanneer ze hun was drogen'

### 2 Wat is de woonmeter?

De woonmeter, ontworpen door *Samenlevingsopbouw*, is een toestel dat meet en toont hoe warm en vochtig het in een woning is, ideaal dus om bewoners te sensibiliseren. Met zo'n woonmeter zien huurders wanneer de lucht in huis te vochtig is, ongeacht de oorzaak. Ze kunnen dan meteen ingrijpen en extra verluchten. De woonmeter sensibiliseert, maar er moet ook een actie op volgen. De ervaring leert dat begeleiding daarom essentieel is.

### 3 Waarom is individuele begeleiding en opvolging zo cruciaal?

Er is regelmatig weerstand bij de bewoners. Sommigen houden de temperatuur in huis bewust laag om kosten te besparen. De eerste reactie van bewoners is meestal dat het hen veel geld gaat kosten. Dat hun energiefactuur zal pieken als ze het raam meer openzetten. Ze vergeten daarbij dat een goede verluchting hun gezondheid verbetert. Huurders weten vaak niet hoeveel vocht in de lucht komt terwijl ze slapen of wanneer ze de was drogen. En dan is het belangrijk om hen het effect van verluchten te laten ervaren. Met een woonmeter zien huurders zwart op wit dat de luchtvochtigheid piekt als ze hun was drogen. En die bewustwording is belangrijk om te komen tot gedragsverandering. *Nieuw Dak* geeft pas tips en extra uitleg na die bewustwording of ervaring. Tijdens de begeleiding luisteren ze naar de individuele zorgen van de huurders over dit probleem. Raf Vangompel van *Nieuw Dak*: 'We willen dat ze zelf verantwoordelijkheid nemen. Daarnaast tonen we dat ook wij

als SHM inspanningen doen door continu te investeren in de kwaliteit van onze woningen.'

### 4 Een oplossing die zichzelf terugbetaalt? Wat bij moeilijkere problemen?

Een vocht- en temperatuurmeter zoals de woonmeter is een relatief goedkoop toestel. Maar wil je het straks op grote schaal gaan verspreiden onder de huurders, dan is het toch een behoorlijke investering omwille van de individuele begeleiding die tijd en dus geld kost. De woonmeter zet *Nieuw Dak* voornamelijk in bij "gemakkelijke casussen". Bij moeilijkere kwesties en bij veel ongelof, gebruiken ze een datalogger. 'Dit meettoestel hangen we in ruimtes waar de problemen zich voordoen. Het toestel meet de luchtvochtigheid, maar ook het dauwpunt, het condensatiepunt en de omgevingstemperatuur en registreert deze gegevens. In vergelijking met de woonmeter is dit "controleerbaar". Daarnaast schrijft de huurder zelf in een boekje op wat de meetwaarden wordt door huurders gewaardeerd, omdat de SHM zich inzet voor hun gezondheid. Het zorgt ook voor empowerment van de huurder. Deze positieve ervaring helpt om ook andere problemen samen aan te pakken. Het versterkt het vertrouwen tussen de bewoner en de huurbegeleider.

### 5 Hoe dit toepassen op grote schaal? Preventie vanaf dag één

De woonmeter als "losstaand" iets gaat niet echt veel effect hebben. Doe iede-

re huurder een woonmeter cadeau ... en de condensatieproblemen gaan niet opgelost zijn. Maatwerk, kleine initiatieven, aandacht voor energiezuinige woningen en voor het gebruik en de gevolgen van toekomstige technieken blijven essentieel. Op grote schaal kan vooral preventief gewerkt worden door huurders vanaf dag één goed te informeren over een gezond binnenklimaat. *Nieuw Dak* schenkt hier veel aandacht aan, vanaf de inhuizing (afgeven van de sleutel), maar ook tijdens het onthaalmoment voor nieuwe huurders (drie maanden later). Tussentijds kunnen huurders beroep doen op de energiescanners van *Stebo* (vzw die tips geeft over energieleveranciers, energiezuinig wonen, verluchten, verwarmen). Daarnaast werkt *Nieuw Dak* ook aan *EHBV* (eerste hulp bij verwarming) samen met hun verwarmingsambassadeurs (een 20-tal huurders die andere huurders helpen bij het gebruik van de verwarming). 'Door vele "kleinere" initiatieven kunnen we dit probleem voortdurend onder de aandacht brengen.' ■

Raf Vangompel, teamverantwoordelijke Wijk- en Bewonerszaken, *Nieuw Dak* & Els Matthyssen, stafmedewerker communicatie VVH

Bron: <https://www.gezondleven.be/projecten/woon-gezond-kies-bewust/vochtproblemen-aanpakken-is-m%C3%A9%C3%A9-dan-informatie-geven>



WETTELIJKE MAATREGELLEN EN ONTSLAGBESCHERMING

## Een werkneemster meldt dat ze zwanger is: op welke afwezigheden heeft ze recht?

Een werkneemster meldt dat ze zwanger is. Vanaf dat ogenblik treden er een aantal wettelijke beschermingsmaatregelen in werking (bijvoorbeeld verbod op overwerk) en heeft de werkneemster recht op bepaalde afwezigheden.\* Het zijn die afwezigheden die we in dit artikel toelichten.

**Nieuw:** Ziekte-dagen tijdens de facultatieve prenatale rustperiode zijn sinds kort gelijkgesteld met gewerkte dagen met het oog op verlenging van het postnatale verlof (zie verder).

### 1. Betaalde prenatale zwangerschaps-onderzoeken

Een zwangere werkneemster mag met behoud van loon afwezig zijn om zich naar een prenatale geneeskundig onderzoek (bv. echo bij gynaecoloog) te begeven dat niet buiten de werkuren kan plaatsvinden.

### 2. Moederschapsrust

Een werkneemster die zwanger is, heeft recht op moederschapsrust voor een duur van 15 weken (tot 19 weken in geval van een meerling). De werkneemster ontvangt tijdens deze periode een uitkering van het ziekenfonds. Bij hospitalisatie of overlijden van de moeder, kan de vader of mee-ouder onder bepaalde voorwaarden "omgezette moederschapsrust" nemen.

Moederschapsrust bestaat uit twee delen: een periode vóór de bevalling en een periode na de bevalling:

#### Deel 1: Prenatale rustperiode: 1 week verplicht + 5 weken (7 bij meerling) facultatief

Zes weken (acht weken in geval van een meerling) vóór de vermoedelijke bevallingsdatum kan de zwangere werkneemster in moederschapsrust gaan. De week vóór de vermoedelijke bevallingsdatum moet de werkneemster verplicht thuis blijven. De andere vijf weken (of zeven in geval van een meerling) zijn facultatief en kan ze ook (deels) na de bevalling opnemen.

#### Deel 2: Postnatale periode: 9 weken verplicht + eventuele verlengingen

De postnatale rustperiode begint vanaf de dag van de bevalling en omvat negen weken verplicht verlof. De werkneemster kan deze postnatale rustperiode verlengen met het facultatief gedeelte van de prenatale rust dat niet opgenomen werd (maximum vijf of zeven weken). In principe kunnen enkel dagen waarop effectief gewerkt werd, overgedragen worden. Bepaalde afwezigheden worden echter gelijkgesteld met gewerkte dagen zoals bijvoorbeeld jaarlijkse vakantie en feestdagen.

**NIEUW** De lijst met gelijkstellingen werd onlangs uitgebreid. Sinds 1 maart 2020 zijn volgende afwezigheden tijdens de facultatieve prenatale rustperiode gelijkgesteld met gewerkte dagen en geven ze dus recht op een verlenging van de postnatale periode:

- Tijdelijke werkloosheid door overmacht;
- Economische werkloosheid voor bedienden;
- Arbeidsongeschiktheid (ziekte hoeft niet gerelateerd te zijn aan de zwangerschap);
- Volledige werkverwijdering (profylactisch verlof).

**Voorbeeld:** Een werkneemster die 10 weken voor de bevalling ziek wordt (bv. te hoge bloeddruk) en dat blijft tot aan de bevalling,

kan de postnatale periode verlengen met vijf weken (zeven weken in geval van een meerling).

De postnatale periode kan ook nog om andere redenen verlengd worden: als het om een meerling gaat (twee weken; via aanvraag bij het ziekenfonds) of als het pasgeboren kindje ononderbroken in het ziekenhuis opgenomen blijft (maximum 24 weken).

#### Alternatief: verlofdagen postnatale rust

Wanneer de werkneemster de verplichte postnatale rustperiode van negen weken met ten minste twee weken kan verlengen, kunnen de laatste twee weken van die postnatale rustperiode op haar verzoek worden omgezet in verlofdagen van postnatale rust. Die verlofdagen neemt de werkneemster op binnen de periode van maximum acht weken na het einde van haar postnatale rustperiode. Het is de bedoeling dat de werkneemster met deze verlofdagen het werk geleidelijk aan kan hervatten door de verlofdagen gespreid op te nemen.

### 3. Borstvoedingsverlof

Er bestaat geen algemene wettelijke regeling rond borstvoedingsverlof. Een werkneemster heeft dus enkel recht op borstvoedingsverlof als de werkgever hiermee instemt of als dit is voorzien in een cao. Er bestaat voor dit verlof geen recht op uitkeringen of loon.

### 4. Borstvoedingspauzes

Een werkneemster die borstvoeding geeft en terug aan het werk gaat, heeft recht op borstvoedingspauzes tot negen maanden na de geboorte. Het gaat om een pauze van een half uur voor werkdagen van minstens 4 uur en twee pauzes van een half uur voor werkdagen van minstens 7,5 uur. Voor deze pauzes ontvangt de werkneemster een uitkering van het ziekenfonds.

#### Ontslagbescherming

Zodra de zwangere werkneemster de werkgever op de hoogte brengt van haar zwangerschap, is ze beschermd tegen ontslag. Dat betekent dat de werkgever de arbeidsovereenkomst niet eenzijdig mag beëindigen tenzij om een reden die vreemd is aan de lichamelijke toestand van de werkneemster als gevolg van de zwangerschap of de bevalling.

De ontslagbescherming loopt tot één maand na de postnatale rust inclusief verlengingen en inclusief de postnatale verlofperiode van acht weken. Ook tijdens de periode dat de werkneemster borstvoedingspauzes neemt, is ze beschermd.

Als de werkgever geen voldoende reden kan invoeren voor het ontslag of als de ingeroepen reden verband houdt met de zwangerschap, dan is een bijzondere beschermingsvergoeding verschuldigd van zes maanden loon boven op een integrale verbrekingsvergoeding. ■

*Bron: Arbeidswet van 16 maart 1971; wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten, wet van 12 juni 2020 tot wijziging van de periodes die plaatsvinden tijdens de voorbevallingsrust en in aanmerking kunnen worden genomen voor de verlenging van de nabevallingsrust; Collectieve arbeidsovereenkomst nr. 80 van 27 november 2001 tot invoering van een recht op borstvoedingspauzes; [www.werk.belgie.be](http://www.werk.belgie.be) – feestdagen en verlof – moederschapsverlof.*

Katrien Van Overvelt,  
stafmedewerker algemeen beleid VVH

\*Als de functie een risico inhoudt voor de zwangere werkneemster of voor de werkneemster die borstvoeding geeft en/of haar kind ('risicopost'), kunnen er beschermende maatregelen genomen worden. De meest verregaande maatregel is werkverwijdering. Ook een vorm van afwezigheid dus, maar wegens niet vaak voorkomend in de sector, wordt hier niet op ingegaan.



#### BIO Wie is Sébastien Garnier?

Geboren op 26 november 1976

#### Studies

Drs. Recht & Economie, Universiteit Utrecht en Msc. International Economic Relations, Universidad de Barcelona/San Andrés

#### Loopbaan

**voorheen:** ING Bank (NL); Advocatenkantoor Penã Pereira (ARG); Nederlandse ambassade Buenos Aires (ARG); Aedes, vereniging van woningcorporaties (NL)  
**nu:** via AxHA consultancy voor VVH (BE) en ook werkzaam voor Housing Europe (BE)

## SÉBASTIEN GARNIER, ASTER'S HEAD OF FINANCE, STRATEGY AND BUSINESS DEVELOPMENT 'Voor ASTER zet ik mijn ervaring in voor de financiering van sociale huisvesting door het aantrekken van financiering en EU-fondsen'

Sinds december 2019 werkt Sébastien als Head of Business Development mee aan het ASTER-project. Zijn opdracht: **de uitwerking van het business model en het financieel plan en de contacten met financierders en investeerders op korte en lange termijn. Sébastien is al meer dan tien jaar actief in de sociale huisvestingssector op nationaal en Europees niveau. De geknipte man voor een gesprek over de niet-publieke financiering en subsidiëring van onze sector sociaal wonen.**

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

#### Wat is jouw band met sociaal wonen? Wanneer is jouw interesse ontstaan?

'Tijdens mijn studie raakte ik geboeid door de diverse economische ordes (en wanordes!) die ervoor moeten zorgen dat schaarse middelen, zoals huisvesting, beschikbaar zijn voor iedereen in de maatschappij. Wat mij

daarin ook erg fascineerde, was de wisselwerking en de balans tussen private en publieke interventies. Toen ik aan de slag ging bij Aedes, de Nederlandse koepelvereniging voor sociale woningcorporaties (cfr. VVH voor SHM's in België) leerde ik de vele facetten kennen van deze sector die in Nederland als "semipubliek" gelabeld is: eerst de financiering, sectorrapportages en risicomanagement van het stelsel, daarna de belangenbehartiging in Nederland en uiteindelijk op Europees niveau.'

#### Hoe ben je bij VVH terecht gekomen?

'VVH (en de VMSW) kende ik nog uit mijn tijd bij de Nederlandse woningcorporaties als onze Vlaamse "evenknie". Wij hadden binnen Housing Europe regelmatig contact. Zo heb ik bijvoorbeeld toen VVH in 2015 op studiereis naar Nederland kwam, dat inhoudelijk ondersteund. Wij hebben toen een hele delegatie SHM's op het Aedes-kantoor in Den Haag mogen ontvangen. Toen ik later voor mijn eigen advieskantoor AxHA werkte, benaderde Björn Mallants mij in het kader van het ASTER-project. Sinds december 2019 werk ik mee aan ASTER en zet ik mijn ervaring in op het gebied van financiering van sociale



huisvesting en EU-fondsen. Binnen AxHA adviseren we nu verschillende organisaties over EU-projecten en EU-subsidies en Europese belangenbehartiging. Zo hebben we recent een impact rapportage voorbereid voor de volledige Franse sociale huisvestingssector.'

#### Wat is jouw opdracht voor VVH?

'Een belangrijk onderdeel van ASTER is dat we een duurzaam businessmodel opstellen dat zelfstandig financierbaar is zonder publieke steun. Een model dat bovendien een hoge sociale impact genereert. Mijn taak is om potentiële investeerders en financiers te identificeren, te selecteren en te contacteren voor de financiering van ASTER. Dit moet ▶

tegen goede condities gebeuren, zowel op korte als op lange termijn. ASTER dient immers ook een aantrekkelijke investering te zijn voor potentiële investeerders, zowel financieel als vanwege het maatschappelijk belang van dit bijzondere project. Ik ben dan ook nauw betrokken bij het ontwikkelen van het financieel plan voor ASTER en de verschillende stappen richting de uiteindelijke financieringsovereenkomsten tussen ASTER en haar investeerders en financiers.'

#### Wat is de grootste uitdaging binnen het ASTER-project?

'ASTER is uniek doordat het verschillende innovaties combineert voor de SHM's en hun huurders. Als structuur: een nieuw vehicle dat kan worden ingezet voor de financiering

getermijn uitdagingen van de sector. Om de *Klimaatstrategie 2050* van de Vlaamse Regering te realiseren is er ook een gigantische investering nodig in de woningsector. Hoewel voldoende financiering absoluut cruciaal is, is dat maar een onderdeel van het verhaal. In mijn ogen zijn de grootste uitdagingen vooral sociaal-maatschappelijk, technologisch en institutioneel van aard.'

#### Je werkte ook nog voor Aedes, de Nederlandse koepelorganisatie voor sociaal wonen. Wat kunnen wij van Nederland leren op gebied van financiering? Energie?

'Twee zaken lijken mij de moeite waard om mee te nemen. Toen de sociale woonsector in Nederland een aantal jaar geleden aangaf in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal (en gasloos) te willen

sector samen met de bouw- en installatiesector heeft ontplooid om renovaties sneller, goedkoper en aantrekkelijker te maken (bv. de Energiesprong\*). Daar zijn zeker ook voor Vlaanderen lessen uit te trekken.'

#### Wat is het belang van Europese samenwerkingsprojecten? Wat is het voordeel voor een SHM?

'Om aan de verduurzamingsambities te voldoen zal het nodig zijn om innovatieve technieken en processen in te zetten. Dit is geen uniek gegeven voor Vlaanderen. Het komt onder meer voort uit internationale en EU-afspraken. Er zijn uiteraard Europese verschillen (bv. organisatievormen, financiële posities en mate van overheidssteun), maar elke SHM in Europa zit op dit moment wel met min

## ASTER is uniek doordat het verschillende innovaties combineert voor de SHM's en hun huurders

van de verduurzamingsopgave van het patrimonium. Als activiteit: een sectorbrede benadering van de markt voor de activering van het zonne-potentieel op zo'n 90.000 sociale woningen. Dat is mogelijk doordat SHM's hun krachten bundelen. Als impact: de financiering en de investeringen moeten kosteneffectief zijn en efficiënt gebeuren. Niet alleen omdat het aanbod competitief moet zijn, maar het moet daarboven vooral op termijn een groot voordeel betekenen voor de huurders en het klimaat.'

#### Wat zijn de grootste uitdagingen op financieel gebied voor de sector sociaal wonen?

'Het is heel goed dat er initiatieven zoals ASTER worden opgezet. Daardoor kunnen we, naast de traditionele financieringsbronnen die van groot belang blijven, ook alternatieve bronnen aanboren. Zeker door de lan-

zijn, werd door elke woningcorporatie een routekaart samengesteld met diverse keuzes (bv. renoveren tot nul-op-de-meter, zonnepanelen plaatsen, maximaal isoleren binnen dan wel buiten de schil van het huis). Dat bracht de totale opgave voor ruim 2,1 miljoen sociale woningen in kaart. Niet alleen de hoogte van de financieringsbehoefte, maar ook de verwachte CO<sub>2</sub>-reductie van alle maatregelen (70%). Verder is het ook interessant naar de innovatieve methodes die de

*\*De energiesprong beoogt een innovatieve aanpak van het energieverbruik in de gebouwde omgeving een flinke stimulans te geven.*

## 'Financiële injecties aan SHM's via Europese samenwerkingsprojecten'

of meer dezelfde vragen. De EU maakt het mogelijk om samen met partijen uit andere EU-landen samen te werken. Dit kan bijvoorbeeld binnen het huidige *Horizon 2020 programma* dat innovaties en onderzoek tussen marktpartijen, onderzoekers en bijvoorbeeld SHM's financieel ondersteunt. Een ander innovatieprogramma dat lokale samenwerking op tal van relevante thema's mogelijk maakt, is het UIA-programma (Urban Innovative Actions). Vanuit een andere rol die ik vervul ▶



bij Housing Europe, zie ik dat de EU hiermee sociale huisvesters in verschillende landen in staat stelt om langdurig (3-4 jaar) samen te werken met andere SHM's en vooraanstaande bedrijven en onderzoekers op een bepaald thema. Dat vereist wel enige voorbereiding vanuit een SHM. Aan de andere kant zoeken de partners van dergelijke projectaanvragen vaak naar demonstratieprojecten en leent de sociale huisvestingssector zich daar vaak goed voor. Een voorbeeld waarbij partijen uit Vlaanderen betrokken waren is het REFURB-project. Het doel van dat project was om renovatiepakketten voor verschillende marktsegmenten en regio's in Europa te ontwikkelen. Overigens lopen de budgetten van de verschillende EU-programma's tot eind 2020. Momenteel onderhandelen de EU-instellingen nog over de programma's voor de periode 2021-2027, inclusief het economisch herstelplan. Wat wel zeker is, is dat er veel aandacht zal zijn voor de verduurzaming van onder andere de (sociale) woningbouw.'

#### Wat is jouw rol bij Housing Europe, de Europese koepelorganisatie van publieke, coöperatieve en sociale huisvesters?

'Housing Europe neemt momenteel deel aan zes verschillende innovatieprojecten binnen het *Horizon 2020-programma*. Ik zorg er als *Innovation and Project Manager* voor dat Housing Europe – altijd samen met minstens twee leden of SHM's uit twee verschillende landen – als partner deelneemt in projecten die relevant zijn (of worden) voor onze sector. Een aantal voorbeelden zijn: energie-positieve wijken, geprefabriceerde renovatie-pakketten, circulaire maatregelen in bestaande woningen en diepe renovaties circulair maken. Naast deze strategische bijdrage werk ik aan de algemene coördinatie van taken binnen het team, de budgettering en de rapportage van de verschillende projecten. Een mooi voorbeeld waar nog vaak naar gerefereerd wordt, is het Eco-Life Ven-

ning project van de Goedkope Woning in Kortrijk (nvdr: nu Wonen Regio Kortrijk). Het project richtte zich op de ontwikkeling van een CO<sub>2</sub>-neutrale wijk waarbij bijzondere aandacht geschonken werd aan de sociale cohesie in de wijk.'

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

'Een echt levensmotto heb ik niet. Maar ik ben meestal positief, nieuwsgierig en enthousiast ingesteld. *Carpe diem* zou dan ook een mooie zijn.'

#### Heb je naast je drukke werkschema nog tijd voor een hobby?

'Niet echt, maar ik probeer wel om verschillende keren per week te gaan hardlopen. En uiteraard draag ik graag bij aan de hobby's van mijn kinderen: hockey en zang.'

#### Heb je nog een wens voor de sociale huursector? Een ultieme tip om onze sector betaalbaar te houden?

'Ik ben een grote voorstander van een brede sociale huisvesting. Niet alleen als collectief georganiseerde garantie op het mensenrecht dat huisvesting is, maar ook als een "middel" dat toegankelijke, comfortabele en betaalbare woningsituaties creëert in sterke wijken en steden. Met dat laatste bedoel ik het belang om op lokaal niveau sterke banden te helpen creëren tussen bewoners en lokale organisaties. Dat zorgt voor een goede sfeer en voorkomt problemen. SHM's hebben daar vanzelfsprekend altijd al een belangrijke rol in gespeeld. De vraag naar hun specifieke kennis en middelen gaat alleen maar groeien.'

**'Sociaal wonen creëert toegankelijke, comfortabele en betaalbare woningsituaties'**

#### Meer weten?

Heb je vragen over financiering en EU-fondsen? Aarzel niet om Sébastien te contacteren op [sebastien.garnier@vvh.be](mailto:sebastien.garnier@vvh.be)

<https://www.vleva.eu/nl/eu-subsidies>  
<https://www.housingeurope.eu>  
<https://aster.vlaanderen/nl>  
<https://www.uia-initiative.eu>  
<https://www.vleva.eu/nl/programma/horizon2020>  
<https://www.axha.eu>

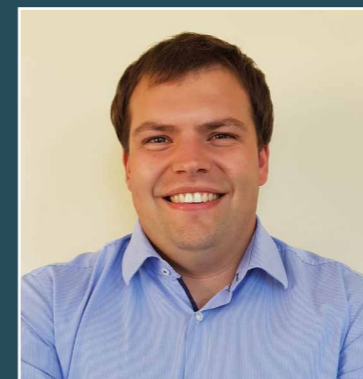
**OPROEP** - In 2021 brengen we in Fundamenten een dossier over subsidie-opportunities. Heb je concrete vragen? Of wil je bepaalde aspecten zeker behandeld zien? Stuur een mailtje naar [fundamenten@vvh.be](mailto:fundamenten@vvh.be).

## SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN Nieuwe directeurs stellen zich voor

**ALEXANDRE GIELE**, IJzer & Zee in Veurne

Sinds 1 september 2020

[alexandre.giele@ijzerenzee.be](mailto:alexandre.giele@ijzerenzee.be)



**Passies:** familie, tennis, lezen en op reis gaan

**Opleiding:** Handelswetenschappen, afstudeerrichting Strategisch management

**Carrière:** Voor deze functie was ik 7 jaar aan de slag als operationeel manager bij een toeristisch bedrijf dat verschillende appartementen en villa's uitbaat aan de Belgische kust en de Franse Opaalkust.

**Toekomstplannen sociale huisvesting:** Onze huurders staan voor mij centraal. Met onze sociale huisvestingsmaatschappij dienen wij zo goed als mogelijk in te spelen op de noden van onze huurders. Enerzijds door de bestaande woningen en appartementen goed te onderhouden en ook de huurders te sensibiliseren om de woningen te onderhouden. Anderzijds door de bouw van nieuwe woningen en/of appartementen die aangepast zijn aan onze huurders.

**Verwachtingen van VVH:** Een databank van knowhow waar de "best practices" worden verzameld van alle SHM's. We zijn nooit te oud om van een ander te leren en in mijn geval ben ik zeker nog jong genoeg om veel van anderen te leren.

**KRIS VERWAEREN**, Tieltsse bouwmaatschappij

Sinds 1 oktober 2020

[kris.verwaeren@tieltsebouwmij.be](mailto:kris.verwaeren@tieltsebouwmij.be)



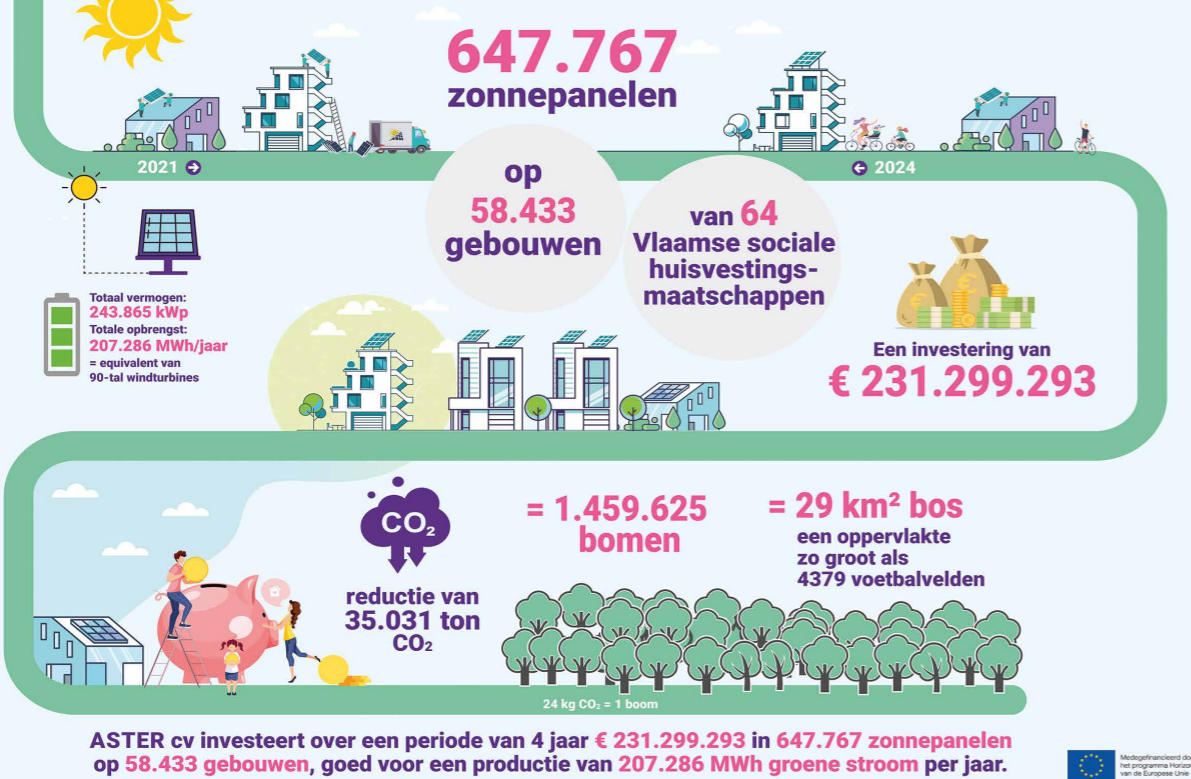
**Passies:** musiceren (piano, gitaar, schuiftrombone, koor), de *Via Francigena* (een pelgrimstocht van Canterbury naar Rome), gezins- en vriendenbubbels

**Opleiding:** Licentiaat TEW (KUL)

**Carrière:** 24 jaar directie van intercommunales DDS en VERKO (streekontwikkeling en afval), waarvan 13 jaar als algemeen directeur; voordien in mijn jongste jaren adviseur op ministeriële kabinetten.

**Toekomstplannen sociale huisvesting:** "Keur alles, behoud het goede" en zo de TBM stap voor stap, en doelgericht klaarmaken om de uitdagingen waar we voor staan met moed, durf, kennis en draagvlak aan te gaan. De empathie voor de doelgroep bij de lokale spelers, hun gedrevenheid en hands-on mentaliteit gebruiken om ook de grote maatschappelijke issues op het vlak van duurzaamheid, solidariteit en welvaart op ons bescheiden niveau mee op te nemen.

**Verwachtingen van VVH:** kennisoverdracht, spelverdeler tussen de "hogere" overheden en de plaatselijke spelers, een kordate, maar duidelijke spreekbuis zijn die er voor zorgt dat het Vlaams beleid pragmatisch en haalbaar vertaald wordt naar de lokale uitvoerders.



## ASTER cv zorgt voor positieve energie in de sector

Op maandag 26 oktober 2020 richtten 40 sociale huisvestingsmaatschappijen ASTER cv op. Vanwege de verstrengde coronamaatregelen en om ieders veiligheid te garanderen werd het evenement georganiseerd via Microsoft Teams. Vandaag telt de coöperatieve vennootschap 67 vennoten. Bijna 9 op 10 leden van VVH zijn aandeelhouder van ASTER cv. Dankzij ASTER cv zullen er in de komende vier jaar bijna 650.000 zonnepanelen geplaatst worden op 58.433 gebouwen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat is goed voor een productie van 207.286 MWh groene stroom per jaar. De opgewekte zonne-energie zorgt voor een vermindering van 35.031 ton CO<sub>2</sub>, vergelijkbaar met de hoeveelheid CO<sub>2</sub> die

een bos van 1.459.625 bomen met een oppervlakte van zo'n 29 km<sup>2</sup> jaarlijks uit de lucht kan halen. Met de ondertekening van de oprichtingsakte ASTER cv is het startschot voor het eerste initiatief van ASTER cv gegeven. In de zomer van 2021 worden de eerste panelen gelegd. ASTER cv streeft ernaar om zo veel mogelijk sociale huurders te laten genieten van de voordelen van zonne-energie. De duurzame investering met niet-publiek kapitaal zal niet enkel leiden tot een beter klimaat, maar ook tot een lagere energiefactuur van de sociale huurders. Zo wil de sociale huisvestingssector concreet de strijd aangaan met de energiearmoede die heel wat huurders treft. De oprichting van ASTER cv kon heel wat media-aandacht genieten. Zo verscheen er een

exclusief interview met Björn Mallants, gedelegeerd bestuurder van ASTER cv en directeur van VVH, in zowel Trends, De Tijd als in De Standaard. Ook andere media, zoals De Morgen, Het Laatste Nieuws, Het Nieuwsblad en Gazet van Antwerpen pikten de boodschap op. Enkele online vakbladen zoals Bouwkroniek en Architectura, Bouwen en Wonen, maar ook Energienieuws, Energie Bewust Ontwerpen en Solar Magazine publiceerden een artikel over de doelstellingen van ASTER cv. Blijf je graag op de hoogte van de activiteiten van ASTER cv, neem dan regelmatig een kijkje op [www.aster.vlaanderen](http://www.aster.vlaanderen).

Birgit Coninx, communicatie en projecten VVH

## De woonmaatschappij: gedachtewisseling over proces en doel

Het Vlaamse Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 schetsen de klijntijnen voor de integratie van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) tot woonmaatschappijen als een cruciale bestuurlijke verandering in het beleidsveld wonen. Zo wil Vlaanderen één sociale woonspeler per gemeente creëren. Eengemaakte woonmaatschappijen zouden tegen 2023 de dienstverlening, de transparantie en de efficiëntie van de sociale huisvestingssector ten goede moeten komen.

de inhoudelijke leidraad die de visie van de SHM's reflecteert in de verschillende werkgroepen met het beleid en de administratie die de woonmaatschappijen tegen 2023 vorm moeten geven. ■

Deira De Rijcke, stafmedewerker algemeen beleid VVH, (foto Sven Van Elst)

De Vlaamse overheid stelt in het traject naar de woonmaatschappij vier doelstellingen voorop:

1. De integratie SHM's en SVK's;
2. Enkel nog publieke aandeelhouders;
3. Eén woonactor per gemeente;
4. Afbakening van nieuwe werkingsgebieden via richtinggevende criteria.

Op 22 september 2020 organiseerde VVH in hotel Aldhem in Grobbendonk voor haar leden een coronaveilige gedachtewisseling over het traject woonmaatschappij. De SHM's brachten heel wat fundamentele bedenkingen, opmerkingen, bezorgdheden, vragen, maar ook ideeën en suggesties naar voren. Het secretariaat verwerkte alles in een nota met basisprincipes en sneuvelcriteria. Vertegenwoordigers van VVH gebruikten de nota als uitgangspunt bij de twee gedachtewisselingen over de woonmaatschappij die plaatsvonden in de commissie Wonen van het Vlaams Parlement. Het document is tevens



Gedachtewisseling met VVH-leden over het traject woonmaatschappij.





# HOME SWEET HOME

## Thuis komen, extra gezellig tijdens de feestdagen

De familie Makela woont in de sociale wijk Lindenhof in De Haan. Tijdens de feestdagen maken Saskia (39), Sammy (55), hun tweeling Khiamy en Thiamy (15) en hun jongste zontje Keanely (4) het altijd extra gezellig in huis met warme kerstattributen, feestverlichting en uiteraard een mooie kerstboom. Omdat hun vorige sociale woning te klein werd - er was een derde kindje op komst - vroegen ze een mutatie aan voor een grotere woning. Naast een slaapkamer extra hebben ze nu ook een mooie tuin.

TEKST EN FOTO: ELS MATTHYSEN

