

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 33 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2021

VVH Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



**ROOTS** "Doordat mijn ouders sociaal konden huren, hadden ze meer budget over om ons te laten studeren. Als je in een sociale woning woont en je hebt kinderen die naar de universiteit zijn kunnen gaan ... dat is mooi" *Fatma Taspinar, VRT-nieuwsanker, gerechtsjournalist en programmamaker*



Carien Neven, voorzitter VVH.

## INTRO

### Beste burgemeesters

Ondertussen zijn jullie allemaal op de hoogte van de grote transitie binnen het sociaal woonbeleid waar de SHM's, de SVK's en de sociale koopmaatschappijen moeten inkantelen in grotere woonmaatschappijen. Deze nieuwe vennootschappen worden mee verantwoordelijk voor het uitvoeren van het lokaal sociaal woonbeleid binnen hun werkingsgebied. De verantwoordelijkheid voor de afbakening van deze (nieuwe) werkingsgebieden werd door de minister overgedragen aan jullie, de Vlaamse burgemeesters. Dat betekent dat jullie in overleg de intergemeentelijke samenwerking mogen uittekenen om de bovenlokale uitdagingen aan te pakken. Hiervoor reikt de minister jullie een aantal criteria aan waaraan zo'n woonmaatschappij moet voldoen. Het gaat onder andere om het minimum aantal sociale huurwoningen, in een aaneensluitend gebied, één per gemeente. Geen al te strak keurslijf waar jullie mee aan de slag kunnen gaan.

Graag wil ik toch nog een paar belangrijke tips toevoegen die jullie volgens ons best ook mee nemen in jullie expeditie.

Vertrek vanuit een missie en visie op de lange termijn voor de nieuwe woonmaatschappij. Enkel met een gedragen missie en visie die boven elk partijbelang staat en die door alle stakeholders mee onderschreven wordt, is een fusie of inkanteling van alle verschillende spelers zinvol en heeft ze kans op succes.

Werken met een open boek, op een transparante manier en in dialoog met alle spelers is de basis en voorwaarde om zo'n ingrijpend proces te laten slagen.

Werk aan een sterk professioneel bestuur met ervaring, waar corporate governance de leidraad is en waar continuïteit gegarandeerd is. Deze criteria betekenen zeker een meerwaarde om alle betrokken woonactoren te overtuigen om met een gerust hart een positief advies mee te sturen met het voorstel van werkingsgebied dat jullie aan de minister moeten bezorgen.

Met vriendelijke groeten

*Carien Neven*  
voorzitter VVH

## Colofon

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

**Werken mee aan dit nummer:** Carien Neven, Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Birgit Coninx, Sven Van Elst, Katrien Van Overvelt, Tom Bridts, Daniël Vanpoucke, Ann Smeets, Sofie Vanlimbergen, Laurenz Van Landeghem

**Redactiecomité:** Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Jan Hendrickx, Gert Eyckmans en Tom Bridts

**Eindredactie en beeldselectie:** Els Matthysen

**Fotografie:** Els Matthysen (p.1-4, 8-9, 13-15, 18, 26, 28), archief Fatma Taspinar (p.5-7), WoninGent (p.25)

**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

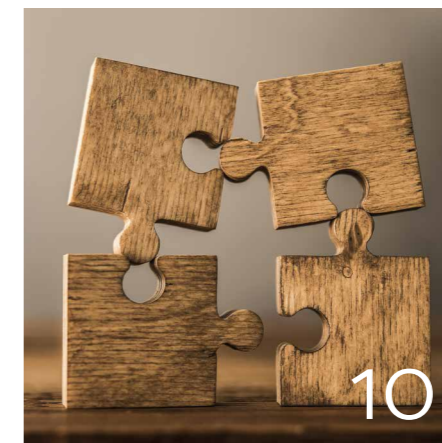


### 4 ROOTS

Fatma Taspinar (38) is van Turkse afkomst en groeide op in een Lierse sociale tuinwijk. 'Het maakt niet uit waar je woont, maak je huis tot een thuis, hoe groot of hoe klein de woning ook is. Belangrijk is dat elk kind zijn eigen plekje heeft. Een buurtcomité in elke sociale woonwijk van mensen met verschillende roots zou een heel mooi idee zijn.'

### 20 VIJF VRAGEN OVER

liftonderhoud: wettelijke verplichtingen, kosten, veiligheid, onderhoudsfirmas,...



### 10 DOSSIER

Operatie woonmaatschappij: de cijfers achter het transitieprogramma. De cijferanalyses spreken voor zich: de impact op de sector zal enorm zijn. Een voorbeeld: meer dan 20.000 sociale huurwoningen zullen moeten overgedragen worden tussen sociale woonactoren.

### 22 WERKGEVER

Kan een zieke werknemer het werk gedeeltelijk hervatten?

## En verder ...

- 17 MAO – Meerdere bomen en meerdere katten om eruit te kijken
- 24 VVH – Traject Klimaat 2050 – ASTER cv erkend als sociale onderneming – Algemene vergadering VVH – Nieuwe medewerker algemeen beleid VVH
- 28 HOME SWEET HOME – Sociale huurders over hun "thuis"



### 18 VLEM

De vorming van de woonmaatschappijen dreigt een gat te slaan in de organisatie van de sociale eigendomsverwerving in Vlaanderen.





Fatma Taspinar voor haar ouderlijk huis, Tulpenlaan in Lier.

VRT-NIEUWSANKER (LAATAVONDJOURNAAL), GERECHTSJOURNALIST EN PROGRAMMAMAKER

# 'Ik heb heel lang terug naar vroeger verlangd. Toen ik hier woonde in die veilige cocon.'

**Fatma Taspinar (38) is van Turkse afkomst en groeide op in Lier. Voor het interview spreken we af bij haar ouders in de Tulpenlaan, in de Lierse sociale woonwijk waar Fatma opgroeide. Aan Turkse gastvrijheid geen gebrek. Ook al houden we het interview coronaproof buiten in het parkje voor haar ouderlijk huis, haar papa brengt ons Turkse koffie in een authentiek Turks kopje.**

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

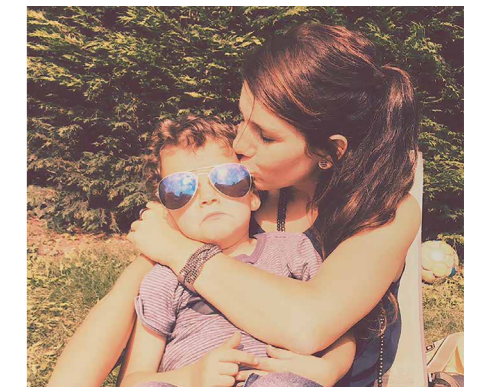
**F**atma Taspinar is de jongste in een gezin van zes kinderen waarvan de oudste drie in Turkije geboren zijn. Hamza Taspinar, Fatma's vader, is in de jaren zeventig van zijn dorp in de Turkse bergen naar België gekomen, waar hij in eerste instantie in een kippenfabriek kon beginnen werken. Initieel huurde de familie Taspinar een appartement op de privémarkt. Dat ze eind jaren tachtig een sociale woning konden krijgen, daar is Hamza Taspinar nog altijd heel dankbaar voor. Hij drong er bij zijn dochter op aan tijd te maken voor dit interview. "Fatma", zei haar vader, "dat ben je de Lierse Huisvestingsmaatschappij verplicht." (Fatma lacht). Haar vader heeft zijn zes kinderen kunnen laten studeren zonder ook maar één eurocent schulden te maken. Daar is hij

– terecht – trots op en de lage huurprijs van de sociale woning heeft hen daarbij geholpen. Door sociaal te huren hebben de ouders hun kinderen een andere toekomst kunnen geven.

## Hoe was het om als kind op te groeien in de Lierse tuinwijk?

'Ik was acht jaar toen we naar de Tulpenlaan verhuisden. Dat ik opgroeide in een sociale woonwijk, daar was ik me niet van bewust. Ik besepte wel dat ik iets kleiner behuisd was dan mijn vriendinnen, maar verder dacht ik daar niet over na. Integendeel, ik heb heel fijne herinneringen aan mijn tijd hier in de tuinwijk. Als ik aan mijn jeugd terugdenk, dan primeert een gevoel van gezelligheid en geborgenheid.' 'Mijn beste vriendin Nuray woonde enkele straten verder in de wijk. Ik ben zelfs een keer

tot bij haar geslaapwandeld. Gelukkig werd ik wakker net voordat ik zou aanbellen en heb ik niemand wakker gemaakt (lacht). We liepen altijd samen te voet naar school. En als we al ►



## BIO Fatma Taspinar

**Geboren:** 1982 (38 jaar)

Taspinar is van Turkse afkomst en groeide op in een sociale tuinwijk in Lier

**Opleiding:** Criminologie (2002–2007) Katholieke Universiteit Leuven – Journalistiek (2007–2008) VLEKHO

**Carrière:** 2008–nu bij VRT

- Startte als redacteur bij *Reyers laat* en als nieuwslezer bij *Studio Brussel* en *Radio 1*.
- Werd later een van de justitiespecialisten van de nieuwsdienst.
- In 2018 presenteerde zij haar eerste televisieprogramma, *Mij overkomt het niet*, waarin Taspinar praatte met zes mensen die ongewild een ongeluk veroorzaakten en als dader of "veroorzaker" door het leven moeten.
- Sinds 1 september 2018 is Taspinar deeltijds een van de presentatoren van het *laatavondjournaal* op Eén.
- In 2020 presenteerde ze *De Cel Vermiste Personen*, een documentairereeks over de gelijknamige politiedienst.





Fatma bij haar thuis in Mechelen.

'Het maakt niet uit waar je woont, maak je huis tot een thuis, hoe groot of hoe klein de woning ook is. Belangrijk is dat elk kind zijn eigen plekje heeft.'

eens ruzie maakten, dan kocht ik voor haar een zakje snoep bij Gerda – zo'n snoepwinkeltje als dat van De Kotmadam – en daarna was alles weer goed. Een beetje verderop in onze straat woonde nog een ander vriendinnetje. Dus vervelen zat er niet in. We speelden samen op straat, ook op het basketbalpleintje in de wijk.'

#### Welke herinnering koester je het meest?

'Ik herinner me hoe ik in de lagere school om zes uur 's ochtends opstond en voor de warme kachel zat om mijn toetsen voor te bereiden. De zorgeloosheid van het jong zijn. Dat we te voet naar school wandelden. Mijn leefwereld speelde zich af tussen school en de wijk waar we woonden. En dat koester ik wel. Het is misschien wel daardoor dat ik ook nu niet veel nodig heb. Geef me een stukje wereld en ik maak het knus voor mezelf.'

#### Van de Lierse tuinwijk naar een kot in Leuven naar een appartement in Mechelen

Na de Tulpenlaan ging Fatma op kot in Leuven waar ze ook na haar studies bleef wonen. Tot ze enkele jaren geleden naar Mechelen verhuisde. 'Lier is niet ideaal gelegen als je elke dag naar Brussel moet rijden. Mocht de verbinding beter zijn, dan zou ik zeker terug in Lier komen wonen. Trouwens, als ik heel ziek ben en met een griep in bed moet blijven, dan kom ik bij mijn mama uitzielen. Daar heb je mama's voor hè. Als je alleen woont, is het extra kostbaar, die thuishaven van vroeger. Dat vertrouwde plekje waar ik terecht kan en verzorgd word. Bovendien heeft zij een bad en ik niet (lacht).'

#### Nergens beter dan thuis

'Ik moet regelmatig wat tijd in mijn eentje kunnen doorbrengen, anders houd ik het niet vol. Als ik de behoefte voel om alleen te zijn, blijf ik het liefst van al thuis. Thuis kan ik alles even loslaten. Dat geeft mij rust. En na een paar dagen van zelfgekozen eenzaamheid ben ik opnieuw klaar voor de buitenwereld. Ik vind de plek waar ik woon zéér, zéér, zéér belangrijk.' Fatma kan

het niet nog meer benadrukken. 'Thuis is een plek die veilig aanvoelt, een plek waar je niets kan overkomen. En dat thuisgevoel, dat heb ik in mijn huidig appartement in Mechelen. Dat gevoel had ik trouwens ook in de Tulpenlaan. Dat ik daar ga uitzielen, heeft te maken met het vertrouwde, het fijne gevoel van vroeger. De aanwezigheid van mijn ouders speelt daar uiteraard een belangrijke rol in. Ik ben graag in een veilige cocon en die cocon, dat was hier. Ik heb heel lang terug naar vroeger verlangd. Naar toen ik hier woonde in die veilige cocon.'

#### Wat heeft sociaal wonen voor jou betekend?

'Ik beseft dat doordat mijn ouders sociaal konden huren, ze meer budget hadden om ons te laten studeren. Als je in een sociale woning woont en je hebt kinderen die naar de universiteit zijn kunnen gaan... dat is mooi. Dat studeren niet enkel voor the happy few is weggelegd, dat vind ik zeer waardevol. Iedereen heeft in ons gezin de kans gekregen om te studeren.'

#### Je studeerde criminologie, vanwaar die interesse?

'Ik ben altijd geïnteresseerd geweest in het gedrag van mensen. Mijn favoriete romans waren boeken over seriemoordenaars. Dat gedrag ontrafelen, dat is altijd mijn passie geweest. Wat wij abnormaal noemen, is dat wel zo abnormaal? Is dat niet eerder iets wat elke mens au fond in zich heeft? Die interesse voor het menselijke gedrag, dat had mijn zus ook. Zij studeerde psychologie. Hoe ik dan bij de VRT ben terecht gekomen? Na mijn studies criminologie heb ik nog een jaar journalistiek gedaan waarna ik een vrijwillige stage deed bij de VRT. Intussen werk ik er al meer dan twaalf jaar.' Fatma startte achter de schermen, bij *Reyers laat* en Radio 1-programma's zoals *De ochtend* en *Vandaag*. Later werd ze nieuwslezer bij *Studio Brussel*. Vandaag zie je haar steeds vaker op het scherm, ofwel als nieuwsanker op één, ofwel als specialiste op het vlak van justitie. 'Op



Make-up, Fatma op nieuwsdienst VRT.

antenne gaan, is nooit mijn ambitie geweest. Twee derde van mijn tijd ben ik met justitie-thema's bezig. Dat boeit me het meeste. Dan voel ik dat ik leef.'

#### Hoe ziet een doorsnee werkdag er voor jou uit?

'Een opdracht start altijd op de VRT. Van daaruit vertrek ik met een filmploeg. We reizen het

land af in een wagen waarin iedereen ook kan werken. We filmen ter plaatse, daarna volgt de montage en de uiteindelijke deadline is het nieuws van 13u. In de namiddag herwerken we het 1 uurjournaal of we maken een extra item. Het zijn altijd heel hectische dagen. Ik kijk er dan ook naar uit om 's avonds "thuis" tot rust te komen.' ▶



**'Ik probeer meer verbinding te zoeken, met ménsen. Ook dàt heb ik heel erg van mijn ouders meegekregen, wees boven alles méns. Al de rest is bijzaak.'**



Lierse tuinwijk.

#### Terug naar de wijk, is ze veranderd sinds jij vertrokken bent?

'Wij waren als Turks gezin geen uitzondering. Er woonden heel wat mensen met Turkse roots. Marokkaanse families herinner ik me niet. Nu is de wijk meer een mix van verschillende nationaliteiten waaronder Chinezen, Albanese, Bulgaren... Het is een gezonde mix. En ik hoor van mijn ouders dat de mensen hier goed overeenkomen.'

#### Vaak is het als sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) moeilijk om iedereen te bereiken. Ik denk dan aan huurders met een andere culturele achtergrond. Heb je een tip hoe hen te bereiken?

'Ik denk dat buurtfeesten wel een mooi initiatief zouden zijn. Dat gebeurde vroeger toen wij hier woonden niet echt als ik het mij goed herinner. Mijn ouders zijn (nog altijd) zeer sociale mensen en nieuwsgierig van nature. Ik denk dat zij heel erg blij zouden zijn met initiatieven waarbij ze de buren kunnen leren kennen. Dus ik zou zeggen: een buurtcomité van mensen met verschillende roots in elke sociale woonwijk zou een heel mooi idee zijn.'

#### Welke raad heb je voor mensen die opgroeien in een sociale woonwijk?

'Het maakt niet uit waar je woont, maak je huis tot een thuis, hoe groot of hoe klein de woning ook is. Belangrijk is dat elk kind zijn eigen plekje heeft. Ik deelde een kamer met een van mijn zussen, wat op zich wel gezellig was, maar soms was het moeilijk om een rustige plek te vinden om te studeren. Doordat mijn oudste broer tien jaar ouder is dan ik, zaten de oudste kinderen tegen de tijd dat ik goed en wel een kamer nodig had aan de universiteit op kot. Dus wat dat betreft hadden we geen ruimte te kort.'

#### Heb je nog een droom?

'Ook al heb ik een heel fijne en afwisselende job, ik zou willen dat er iets minder van mijn energie



Fatma voor haar ouderlijk huis, Tulpenlaan in Lier.

**'De Lierse tuinwijk is een gezonde mix van diverse nationaliteiten. En ik hoor van mijn ouders dat de mensen hier goed overeenkomen.'**

naar mijn werk zou gaan en iets meer naar de belangrijkste dingen in het leven. Eerlijk? Ik wil nog een partner en kinderen. Ik ben recent een zeer dierbare vriend verloren en sindsdien besef ik net ietsje meer dat er meer in het leven is dan alleen maar werken. Ik probeer me wat meer terug te plooiën op mezelf, mijn familie en vrienden. En meer verbinding te zoeken, met ménsen. Ook dàt heb ik heel erg van mijn ou-

ders meegekregen, wees boven alles méns. Al de rest is bijzaak.'

#### Wat heeft het leven jou geleerd?

'Dat deuren niet vanzelf opengaan. Neem het leven zelf in handen. Zorg dat je je niet laat beknotten door trots of ego. Gelukkig heb ik daar geen last van. Ik ben niet iemand die denkt "ik moet gevraagd worden." Het maakt niet uit

waar je opgroeide, je kan je leven op elk moment nog zélf vormgeven. Als je wilskracht groot genoeg is, dan kan je nog altijd je eigen keuzes maken. Ook al was er bij ons thuis geen geld voor merkkleddij en moesten we met minder rondkomen... ik heb niet het gevoel dat ik iets tekort gekomen ben.'





WERKINGSGBIEDEN &amp; PERSONEELSSTATUTEN

# Operatie woonmaatschappij: de cijfers achter het transitieprogramma

**TEKST:** BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

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

Er is al veel inkt gevloeid naar aanleiding van de transitie naar woonmaatschappijen. Discussies over de afbakening van werkingsgebieden, de overdracht van patrimonium en huurcontracten, de borging van expertise op vlak van patrimonium en huurprospectie, een nieuw toewijzingsmodel, een nieuw prestatiebeoordelingsdraaiboek, de afstemming van de personeelsstatuten... Het zijn dossiers die stapsgewijs concreet vorm krijgen. Maar door de complexiteit lijken ze vaak traag te evolueren. Aan de andere kant is het uiteraard ook noodzakelijk dat voor al die onderwerpen de nodige tijd wordt uitgetrokken. We leggen hiermee de blauwdruk van een toekomstig sociaal woonmodel dat hopelijk voor vele jaren de lijnen uitzet.

## Metten is weten

De operatie die voor de boeg ligt, kan nauwelijks onderschat worden. Vandaar dat we in dit dossier inzoomen op de cijfers achter deze oefening. De cijferanalyses spreken voor zich: de impact op de sector zal enorm zijn. Dit is niet de eerste dergelijke operatie waar we voor staan. Ook de vorige legislatuur werden fusieoperaties in onze sector afgerond. Sinds begin jaren tachtig is het aantal SHM's zelfs met twee

derde verminderd. De lang onmogelijk geachte fusies tussen 'koopmaatschappijen' en 'huurmaatschappijen' werden meer regel dan uitzondering. Hier en daar waren er ook al enkele voorzichtige vingeroefeningen rond samenwerkingverbanden tussen SHM's en SVK's.

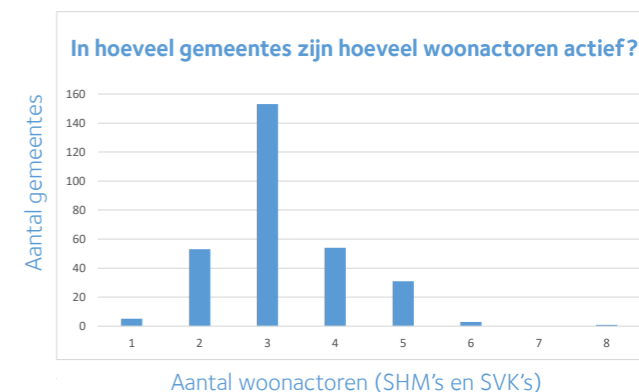
## Operatie woonmaatschappij

Dat alles zinkt echter in het niets bij de operatie 'woonmaatschappij' waar we nu voorstaan. Een heel ambitieuze doelstelling, misschien zelfs te ambitieus, te omvattend, te snel... dat zal de toekomst uitwijzen. Maar wat vaststaat is dat op 1 januari 2023 – of 2024 zoals onze sector voorstelt – elke bestuurder, gemeente, aandeelhouder, medewerker, sociale huurder, private verhuurder... geconfronteerd zal worden met een nieuwe realiteit. Niet overal even ingrijpend, maar wel overal duidelijk aanwezig.

## Eén sociale woonactor per gemeente – In meer dan 50 gemeentes zijn vandaag vier woonactoren actief

Een simpele rekeningoefening leert ons dat momenteel slechts in vijf gemeentes maar één

woonactor (SHM's en SVK's) actief is. In meer dan de helft van de gemeentes zijn drie actoren actief. In meer dan 50 gemeentes zelfs vier! En in ongeveer 10% van de gemeentes zelfs vijf of meer, met als uitschieter de stad Gent waar 8 sociale woonactoren actief zijn (zelfs nog meer als je ook het Vlaams Woningfonds meeneemt, of de stedelijke initiatieven rond betaalbaar wonen). Als je weet dat er slechts één sociale woonactor per gemeente mag actief zijn vanaf 1 januari 2023, dan blijkt onmiddellijk de grote uitdaging om deze – weliswaar verdedigbare – doelstelling vorm te geven. ▶



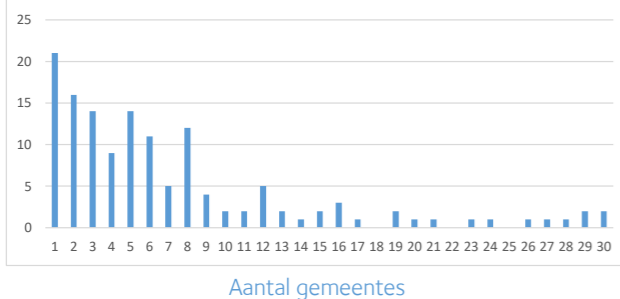
**'Meer dan 20.000 sociale huurwoningen zullen moeten overgedragen worden tussen sociale woonactoren'**



Naast de oefening per gemeente, moet ook de oefening per woonactor worden gemaakt. De meeste sociale woonactoren zijn immers actief in verschillende gemeentes. Ook die puzzel schets de complexiteit van de evolutie richting woonmaatschappijen. Ook en vooral omdat de werkingsgebieden van de sociale woonactoren zelden overeenkomen. Slechts een twintigtal van in totaal 137 sociale woonactoren zijn actief in één gemeente. Meer dan 60% is actief in meer dan drie gemeentes, een dertigtal sociale woonactoren is zelfs actief in tien of meer gemeentes. Tot dertig in totaal!

Aantal woonactoren (SHM's en SVK's)

Hoeveel woonactoren zijn actief in hoeveel gemeentes?



### Het effect van gemeentefusies

Het patrimonium van de sociale woonactoren is bovendien heel uiteenlopend verspreid over de diverse gemeentes van hun werkingsgebied. Soms gaat het over enkele sociale huurwoningen uit een ver verleden of slechts een heel beperkt aantal 'inhuringen'. Maar soms hebben twee of meer SHM's een aanzienlijk patrimonium in eenzelfde gemeente, vaak enkele honderden woningen. Dat is in heel wat gevallen het gevolg van gemeentefusies, bijvoorbeeld in de jaren zeventig, of meer recent uit de vorige legislatuur. Dat brengt natuurlijk ook direct de vraag aan de orde: wat met de voorziene gemeentefusies deze legislatuur?

Want dan dreigt opnieuw een situatie te ontstaan waar mogelijk verschillende woonmaatschappijen actief zijn in een gemeente. Ook zijn in de centrumsteden – we haalden Gent reeds aan – vaak verschillende sociale woonactoren actief met vele duizenden woningen in hun eigen patrimonium.

### Overdracht sociale huurwoningen: een complexe puzzel

De meest voorzichtige inschatting leert ons dat maar liefst 20.832 sociale huurwoningen zullen moeten overgedragen worden tussen de sociale woonactoren. Dit is een telling die er vanuit gaat dat altijd de woonactor met het grootste patrimonium 'ontvangt', wat natuurlijk niet al-

moeten ook de 11.707 contracten van de ingehuurde woningen door de SVK's overgedragen worden aan de woonmaatschappij. Samen dus een oefening van minimaal meer dan 32.500 transacties! Dit zal ook bij een voorzichtige inschatting van de financiële implicaties een enorme operatie zijn, met hoge verbonden kosten en een grote overdracht van enerzijds vermogen, maar anderzijds natuurlijk ook de daaraan gekoppelde uitstaande schulden. In Antwerpen behelst deze operatie de overdracht van 4.843 woningen uitgaande van de grootste actor als ontvangende partij en 708 huurcontracten met private eigenaars. In Gent is het over te dragen patrimonium zelfs nog groter, namelijk 5.389 sociale huurwoningen en 292 huurcontracten met private eigenaars. Maar ook in vele andere gemeentes zijn twee of meer sociale woonactoren actief met meer dan honderd woningen.

Hoeveel SHM's hebben hoeveel grondvoorraad?



Een SHM heeft gemiddeld 17,43 ha grond.

Eén SHM heeft meer dan 100 ha.

15 SHM's bezitten samen bijna de helft van alle grondvoorraad

tijd zal gebeuren. Ook zullen als gevolg van de trajecten richting de woonmaatschappij ook fusieoperaties ontstaan, waardoor de effectieve overdracht van sociale huurwoningen nog een stuk hoger zal uitkomen. Daarnaast

## 'De meeste sociale woonactoren zijn actief in verschillende gemeentes'

## 'Hoe zullen woningen worden toegewezen? Hoe zullen huurprijzen van ingehuurde woningen op die van het eigen patrimonium worden afgestemd? Wat met interne huurbewegingen?'



Sociale woningen, Luchtbal in Antwerpen.

### Sociale koopwoningen

Ook sociale woonactoren die traditioneel enkel sociale koopwoningen en sociale leningen aanboden zullen mee in het traject naar de woonmaatschappij worden opgenomen. Dit werd door minister van Wonen Diependaele expliciet bevestigd begin 2021. Hoewel de overdracht van sociale koopwoningen in realisatie eerder beperkt zal zijn, maakt dit de voorliggende oefeningen nog complexer. Ten eerste omdat de werkingsgebieden van deze sociale woonactoren vaak nog anders zijn, ten tweede omwille van de overdracht van

reservegronden die vaak nog aanzienlijk zijn, van ettelijke tientallen tot zelfs meer dan 100 hectare reserve. Overigens zal de overdracht van grondreserves ook bij andere trajecten een belangrijk element zijn. In totaal beschikt de sector nog over ongeveer 1.600 hectare grondreserves – 460 hectare in woongebied en 950 hectare in woonreservegebied. Dat is natuurlijk door de jaren heen opgebouwd 'kapitaal' in functie van sociaal wonen. Hier stelt zich ook de vraag onder welke voorwaarden deze overdracht zal gebeuren, aangezien de finaliteit van opgebouwde grondreserves toch

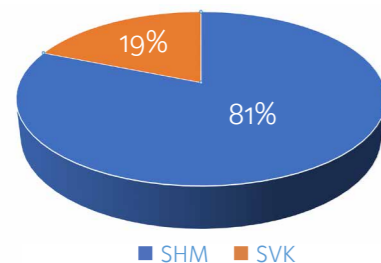
een stuk anders is dan sociale huurwoningen die ingezet worden in het kader van het sociale woonbeleid. In Gent en Antwerpen gaat het bijvoorbeeld over een totale grondreserve van sociale woonactoren van ongeveer 45 hectare. Eenzelfde vraag zal zich stellen over de reserves van bepaalde sociale woonactoren als bijvoorbeeld een significant deel van het patrimonium wordt overgedragen. ▶



### En wat met de bijna 3.000 werknemers?

Een belangrijk effect van het traject richting de woonmaatschappijen zal zeker ook merkbaar zijn op onze medewerkers. In totaal werken ongeveer 2.150 collega's voor de SHM's, een 500-tal voor de SVK's. De toch wel heel ingrijpende hervervorming die gepaard zal gaan bij de operatie woonmaatschappij zal hier uiteraard een groot effect hebben. Niet enkel worden we geconfronteerd met personeelsstatuten die onder verschillende paritaire comités vallen door het samenvloeien van SVK en SHM, maar ook de herschikking van patrimonium – in een aantal gevallen gaat het over de helft of meer van de huidige sociale woonactor – zal gepaard gaan met de nodige veranderingen in de personeelsbezetting.

#### Aantal medewerkers per woonactor



Het uitgangspunt dat de koepelorganisaties VVH en HUURPunt hierbij duidelijk innemen is dat de operatie niet mag gepaard gaan met afvloeiingen. Deze operatie is een politieke keuze, waar de sector loyaal mee zijn schouder onder zet, uiteraard met de nodige kritische reflexen. Maar dat impliceert ook dat het beleid de consequenties onder ogen moet zien van deze oefening. En dat onze medewerkers daarin niet het kind van de – in dit geval letterlijke – rekening kunnen zijn. Het is dan ook noodzakelijk dat de Vlaamse Regering de nodige middelen voorziet om de woonmaatschappijen op volle kracht het volgende

hoofdstuk te laten schrijven van onze sector. En daar ook de nodige engagementen aan verbindt. Dat zal nodig zijn om deze oefening te laten slagen.

Daarnaast zal de nodige aandacht moeten gaan naar het inpassen van al deze medewerkers. Een oefening waar voldoende tijd voor moet worden genomen en waarbij het volledige team van de woonmaatschappij deel kan nemen aan de co-creatie van de woonmaatschappij. Zo zullen nieuwe collega's mekaar moeten leren kennen, de woonmaatschappij zal verschillende competenties moeten inpassen waar delen van de organisatie geen ervaring mee hebben en naast de structuur zal ook de cultuur verkend en deels opnieuw opgebouwd moeten worden. Net als met de overdracht van het patrimonium is de dimensie van deze personeelsopbouw zoveel meer dan een mathematische oefening. Naast het professioneel kader zal ook de samenwerking met het bestuur, de aandeelhouders, de lokale besturen en de welzijns- en gezondheidsinstellingen opgebouwd moeten worden vanuit de woonmaatschappij. Natuurlijk voor een groot stuk voortbouwend op de bestaande fundamenten. Verschillende manieren van samenwerken zullen echter op mekaar afgestemd moeten worden. Ook hier zal de cultuur naar mekaar toe moeten groeien. Het is van belang om deze oefening van onderuit op te bouwen, samen met alle betrokkenen.

#### De hamvraag ontbreekt

**'De echte bouwstenen van onze sector zijn die vele gezinnen waarvoor we het verschil maken tussen een leefbaar leven en louter een struggle for life'**



Maar... valt het u ook op dat in deze tekst iets lijkt te missen? Het is een beknopte bloemlezing van verschillende uitdagingen die het pad van de woonmaatschappij (zullen) kruisen. De afbakening van de werkingsgebieden laten we dan bijvoorbeeld nog buiten beschouwing. Het is een insteek over het vormen van woonmaatschappijen, het inpassen van verschillende teams van medewerkers, de overdracht van sociale huurwoningen en huurcontracten met private eigenaars, het versterken van de rol van lokale besturen, het integreren van diverse toewijzingsmodellen... Maar wat het niet is, is een visie op sociaal wonen in Vlaan-

deren. Misschien wel op hoe, of wat, maar niet op de essentie. Op wie bij ons woont. Op wie van dat sociaal huis een thuis maakt. Hoe woningen gaan toegewezen worden, weten we nog niet, of de huurprijzen van ingehuurde woningen en het eigen sociaal patrimonium op mekaar afgestemd worden ook niet. Hoe het zit met interne verhuurbewegingen is ook nog niet duidelijk. Wat toch wel vreemd is voor een model dat vanaf 1 januari 2023 operationeel moet zijn. Het lijkt dat we veel tijd en energie steken in een zeer complexe puzzel. De grootteorde en de complexiteit van de operatie hebben we u hoger geschetst.

Maar wat het echte effect gaat zijn, het effect voor de sociale huurder, is koffiedik kijken. Laat staan dat een oplossing wordt aangeboden voor een wachtlijst die even groot is als het volledige patrimonium. We werken als sector mee aan de implementatie van de beleidskeuzes van deze Vlaamse Regering. Mogen we echter wel vragen om de fundamenten van onze sector niet te vergeten? Een huis gebouwd op los zand houdt niet lang stand, hoe mooi het ook is. De echte bouwstenen van onze sector zijn die vele gezinnen waarvoor we het verschil maken tussen een leefbaar leven en louter een struggle for life. En dat verschil willen we uiteraard ook maken voor wie wacht op een sociale woning. **E**

*Met dank aan Sven Van Elst, algemeen secretaris VVH, Sofie Vanlimbergen, office manager VVH en Ann Smeets, directiesecretaresse voor de analyse van de cijfers.*



Met **de nieuwe Avolto collectie** kiest u voor de charmante, verweerde look van authentieke lofts in oude fabrieksgebouwen. Deze brute gevelsteen heeft allure en creëert diepte in pure architectuur. De getrommelde gevelstenen hebben afgeronde hoeken. De genuanceerde kleuren variëren van rood, donkergrijs en geel tot greige. Zowel voor nieuwbouw als renovatie is Avolto een duurzame keuze, want door het kleine Eco-brick formaat is er tot 3,5 cm extra ruimte voor isolatie.

Ontdek de Avolto collectie in onze showrooms in Londerzeel of Kortrijk. Of ga naar [www.wienerberger.be/avolto](http://www.wienerberger.be/avolto)

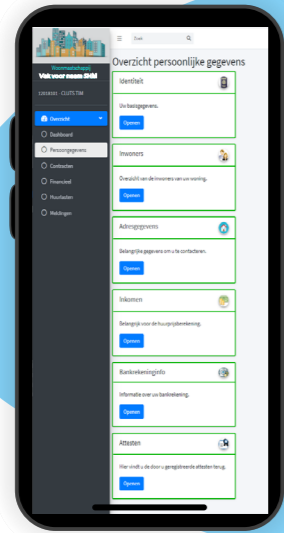
**Eco-brick®**  
Smalle gevelsteen  
Meer ruimte voor isolatie  
Duurzame keuze

**Wienerberger**



# Gash.Net<sup>Plus</sup>

## ERP voor Woonmaatschappij



**1. Kandidaten, huurders, derden**  
digitaal verwerken, archiveren, statistieken, communicatie

**2. WorkFlow**  
soc., adm. of tech. melding automatisch bij juiste backoffice zonder enige tussenkomst

**3. Veiligheid**  
er wordt een grote zorg besteed aan de regelgeving AVG / GDPR

**4. Financieel**  
afbetalingsplannen, financieel overzicht, waarborgen, ... duidelijke overzichtelijke weergave

**9. Ondersteuning**  
ondersteuning via Topdesk, telefonisch, per mail. Opleiding gepersonaliseerd, nieuwe gebruikers, oprissing, enz

**5. Portaal**  
iphone, smartphone, PC, tablet, android totaal onafhankelijk

**6. Persoonlijke aanpak**  
klanten hebben inspraak in de ontwikkeling van de software

**7. Uitwisseling**  
informatie uitwisselen tussen de VMSW en Woonmaatschappijen

**8. DocFlow**  
uitgaande en inkomende stukken digitaal goedkeuren en verwerken, ook facturen

**Meer weten ?**

Gash.Net Plus - Brusselstraat 11 - 1740 Ternat - info@gashnetplus.be - 02.582.91.61

## Healthy Apartment Concept



Bouwen aan energiezuinige en gezonde woningen

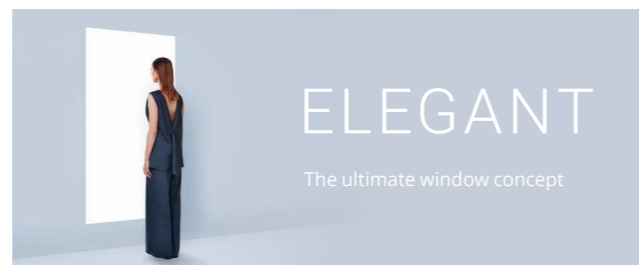
De continue toevoer van **verse lucht** en de gecontroleerde afvoer van vervuilde lucht zorgt voor een **goede luchtkwaliteit**

Optimaliseer de **gezondheid en comfort** van bewoners



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

www.renson.be



**ELEGANT**  
The ultimate window concept

**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

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

# MAO – Meerdere bomen en meerdere katten om eruit te kijken

# MAO

Nu we met z'n allen ruimschoots aan onze trekken komen inzake gelegenheid tot introspectie stelt menigeen zichzelf en zijn activiteiten in vraag. Veel voorheen alledaagse activiteiten vormen vandaag onderwerp van bezinning. "Waar zijn we in godsnaam mee bezig?"

Velen onder ons hebben in hun huidige werkingsgebied wel minstens één gemeente waar het nooit goed is – ongeacht de coalitie: bouwplannen zijn te dens, niet dens genoeg, te modern, te ouderwets, te braaf, te opvallend, verkeerde kleur en/of formaat gevelsteen, verkeerde woningtypes, niet genoeg draagvlak, enzovoort, enzovoort. Of men keert zijn kar na burenkachten en trekt een eerder akkoord in. Ze doen kortom de boutade dat een project van zes woningen even moeilijk te realiseren valt dan een van zeshonderd alle eer aan.

Nu in tijden van herverveling van werkingsgebieden meerdere collega's zich in hun wijde omgeving als gewillige bruid/bruidegom (moeten) gaan presenteren bij gemeentebesturen die al elders onderdak hadden gevonden, droom ik er stiekem van dat die éne gemeente fluks aan partnerruil zou doen. En zolang daaromtrent geen duidelijk-

heid is, gaan wij voorrang geven aan die projecten en gemeenten waarover er geen twijfels bestaan.

Wij gaan alvast zo weinig mogelijk energie steken in projecten die we in de nabije toekomst voor een symbolische som moeten afstaan en waar een ander de vruchten van kan plukken. En we vermoeden dat we daarmee niet helemaal alleen staan: hoeveel projecten gaan zo de wachtkamer in, zolang de saga der werkingsgebieden niet is uitgeklaard?

Waar mijn projectbeheerder en ik vaak over piekeren is hoe we de klimaatneutraliteit richting 2050 moeten bestieren. De noodzaak om vanaf 2021 ieder jaar bijkomend een tweetal wijken aan de nieuwe normen te laten voldoen, maakt een fikse aangroei van het aantal mensen op de dienst projecten onvermijdelijk. Maar wacht eens even: worden onze rangen weldra sowieso al niet versterkt door mensen met een volslagen ander profiel waarvan de aantallen en de financiering nog niet zijn gekend?

Dat hele verhaal geeft alvast de indruk van slechts vluchtig bestudeerd te zijn geweest en jammer genoeg niet vanuit het standpunt van de toekomstige woonmaatschappij en met slechts ui-

terst vage financiële engagementen vanuit het Vlaams gouvernement. Jammer genoeg is men daar kwistiger met dooie mussen en andermans geld (zie ook de 'billijke vergoeding' voor het verkwaselen van uw zuurverkreten patrimonium...), laat staan dat men al gedacht zou hebben aan – ik noem maar wat – de financiering van de nodige grotere bedrijfsgebouwen.

In dat licht en op dit moment kan een goed huisvader niet anders dan de vinger op de knip te houden tot duidelijk wordt hoe het zit. Naar het schijnt is er echter geen tijd te verliezen willen we de engagementen inzake 2050 halen...

Daar zijn we dus mee bezig. ■





# Woonmaatschappijen: wat met de sociale eigendomsverwerving in Vlaanderen?

ENKEL EEN ERKENDE WOONMAATSCHAPPIJ ZAL DE VLAAMSE WOONLENING KUNNEN BEMIDDELEN

Dat het traject naar de nieuwe woonmaatschappijen de sector in rep en roer heeft gezet, is wellicht een understatement. Los van de vraag of dit al dan niet een goede ontwikkeling is, blijft één aspect van het sociaal woonbeleid in de discussie vaak onderbelicht: de sociale eigendomsverwerving. 'Bij de afbakening van de werkingsgebieden moet daar wel degelijk rekening mee gehouden worden als we een verarming van het sociaal woonaanbod willen vermijden', stelt VLEM.

**TEKST:** DANIËL VANPOUCKE, VOORZITTER VLEM EN VOORZITTER VAN BOUWMAATSCHAPPIJ DE MANDEL  
TOM BRIDTS, DIRECTEUR KLEINE LANDEIGENDOM  
MECHELEN EN OMSTREKEN

**FOTO & VIDEO:** ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER  
COMMUNICATIE VVH

Sociale eigendomsverwerving gaat zowel over sociale koop als over sociale kredietverlening. Het zijn twee 'instrumenten' die mee deel uitmaken van het sociaal woonbeleid en vormen de noodzakelijke schakel tussen de sociale en private huurmarkt enerzijds en de private koop of zelfbouwmarkt anderzijds. Door mensen met een bescheiden inkomen de kans te bieden om eigenaar te worden, neemt sociale eigendomsverwerving

voor een stuk de druk weg op de huurmarkt. Studies hebben dat al meermaals duidelijk aangetoond. Toegegeven, de doorstroming van sociale huur naar sociale koop is de laatste jaren afgenomen – niet in het minst omdat de woningprijzen behoorlijk gestegen zijn. Dat alle subsidies voor sociale koop geschrapt werden, heeft daar natuurlijk geen positief effect op gehad. Laat dat vooral een aandachtspunt zijn voor het Vlaamse woonbeleid om nieuwe instrumenten te zoeken om hier iets aan te doen.

## Sociale koop

Op dit ogenblik is de sociale eigendomsverwerving gebiedsdekkend georganiseerd. Met 24 erkende maatschappijen (zowel "zuivere" koop- als gemengde koop/huurmaatschappijen) vindt de sociale koper of kredietnemer

## 'Sociale koopwoningen zijn voor lokale besturen het ideale instrument om een sociale mix te creëren, gestuurd vanuit de plaatselijke noden'

altijd wel een aanspreekpunt in zijn nabije omgeving. Het werkingsgebied van die koopSHM's overlapt vaak met dat van huurSHM's. Op zich is dat geen probleem: op het terrein verloopt de samenwerking meestal heel vlot.

In de vooropgestelde woonmaatschappij zal die structurele samenwerking, ieder vanuit zijn eigen specialiteit, wegvallen: elke woonmaatschappij zal zelf moeten instaan voor huur én koop. Veel huurSHM's die vroeger occasioneel ook koopwoningen bouwden, hebben die activiteit echter net afgestoten om ze over te laten aan de koopSHM's. Vermits de koopSHM's, net zoals de huurSHM's en de SVK's, op 31 december 2022 ophouden te bestaan, is het van belang dat bij de afbakening van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen ook de sociale eigendomsverwerving mee op tafel komt.

Sociale koopwoningen zijn voor lokale besturen immers het ideale instrument om een sociale mix te creëren, gestuurd vanuit de plaatselijke noden. Het lokale bestuur kan bovendien met sociale koopwoningen een aanbod van betaalbaar wonen realiseren dat voorbehouden wordt aan kandidaten met een lokale binding met de gemeente of stad. Zij krijgen immers absolute voorrang bij de toewijzingen.

Maar het zal geen sinecure zijn om in een nieuwe woonmaatschappij de kennis en de ervaring met koopwoningen terug op te bouwen, zeker als er maar een beperkt aanbod kan worden ontwikkeld. Sociale koopwoningen bouwen is immers een specialisatie op zich geworden, met een andere finaliteit, financiering, procedures en met een deels ander doelpubliek dan sociale huur.

Bij de herindeling van de werkingsgebieden

moet er dan ook over gewaakt worden dat de sociale koop overal aan bod komt. Zo niet, zullen er geen of amper nog koopwoningen ontwikkeld worden.

## Sociale kredietverlening

De vorming van de woonmaatschappijen dreigt een gat te slaan in de organisatie van de sociale eigendomsverwerving in Vlaanderen. De bemiddeling van de Vlaamse Woonlening maakt de situatie nog complexer. Enkel een erkende woonmaatschappij zal nog de Vlaamse Woonlening kunnen bemiddelen, dit in opdracht van het Vlaamse Woningfonds. Maar dat betekent niet dat elke woonmaatschappij dat ook zal willen of kunnen doen. De woonlening bemiddelen is net zoals sociale koopwoningen realiseren ook gespecialiseerd werk. Om hiervoor personeel in dienst te houden, op te leiden en bij te scholen is een minimum aan productie nodig om rendabel en zinvol te zijn. Zeker als de vergoeding die hiervoor voorzien wordt in het beste geval kostendekkend zal worden.

## Conclusie

De afbakening van de werkingsgebieden voor de nieuwe woonmaatschappijen is een complexe oefening. De rol van sociale eigendomsverwerving mag daarbij niet uit het oog verloren worden. Zeker de praktische organisatie ervan moet als beleidskeuze mee op tafel komen als de lokale besturen een geïntegreerd woonbeleid voor ogen hebben. De vorming van de woonmaatschappijen mag geen gat slaan in de organisatie van de sociale eigendomsverwerving in Vlaanderen. Zo niet dreigt die sociale eigendomsverwerving deels uit de boot te vallen en het sociaal woonaanbod dus te verarmen. ■



Bekijk deze video (3 min) *Uitdagingen sociale eigendomsverwerving*, Daniël Vanpoucke, voorzitter VLEM

## 'Bij de vorming van de werkingsgebieden zal er moeten op toegezien worden dat de huidige gebiedsdekkende werking binnen de woonmaatschappijen behouden blijft'





## WETTELIJK VERPLICHTINGEN, KOSTEN, VEILIGHEID, ONDERHOUDSFIRMA'S

# Vijf vragen over liftonderhoud

### 1 Wat moet u weten als lifteigenaar?

U moet er wettelijk voor zorgen dat de veiligheid van de liftgebruikers te allen tijde is gewaarborgd. Verder wil u als eigenaar dat uw liften goed functioneren. Voor andersvalide gebruikers is een werkende lift zelfs cruciaal voor het dagelijks leven. Preventief onderhoud en periodieke veiligheidskeuringen zijn vereist. Daarnaast moeten relevante documenten altijd beschikbaar zijn. Is uw lift ouder dan 15 jaar, dan moet u een risicoanalyse laten uitvoeren die om de 15 jaar herhaald moet worden. Een risicoanalyse betreft enkel de veiligheidsaspecten van de lift. Een veilige lift begint bij goed en frequent onderhoud. Door tijdig onderhoud kunt u technische mankementen en onveilige situaties voorkomen.

### 2 Hoe zorgt u ervoor dat de lift in goede conditie blijft?

Daarvoor is frequent onderhoud noodzakelijk. Hoe vaak is afhankelijk van diverse factoren, bijvoorbeeld hoe intensief de lift gebruikt wordt: 4 keer per jaar is normaal, maar dat kan oplopen tot 10 keer per jaar bij hoog en intensief gebruik.

Een onderhoudscontract wordt best afgesloten voor alle liften in uw patrimonium, maar kan desnoods ook in percelen. Het is sterk aan te bevelen om zelf een bestek op te stellen omdat anders elke firma zijn eigen scala aan contracten gaat aanbieden. Kies liever niet voor de goedkopere basiscontracten; het kostprijsverschil met een (beperkt) omniumcontract gaat u opsouperen aan de bijkomende kosten van interventies en materialen.

De grootste verschillen tussen de aanbieders zitten in prijs, kwaliteit, responstijd bij storingen en opsluiting, aantal monteurs, kennis en communicatie. Grote bedrijven bieden meer zeker-

heid waar kleinere vaak persoonlijker zijn, maar zij hebben minder monteurs beschikbaar. Kies daarom het bedrijf en het aanbod dat het beste bij uw wensen (uw bestek), budget en lift past.

### 3 Wat zijn de gemiddelde kosten van een liftonderhoudscontract?

Die zijn afhankelijk van uw bestek en de kenmerken van de lift (aantal stops, hefvermogen, type). Hoeveel u gedekt wil hebben is hierin de bepalende factor. Een (beperkte) omnium dekt echter veel kosten die u anders afzonderlijk moet betalen. Gemiddeld liggen de kosten tussen de 600 euro en 1.800 euro per lift, per jaar, afhankelijk van uw bestek en de kenmerken van de lift.

### 4 Hoe waakt u als lifteigenaar over de veiligheid van de lift?

Door inschakeling van een van de Erkende Diensten voor Technische Controles, ook bekend als EDTC's.

1. Vraag bij 3 tot 5 EDTC's een prijs op voor de verplichte jaarlijkse keuringen per lift. Dit zijn er 2 per jaar als uw onderhoudsbedrijf ISO gecertificeerd is of 4 per jaar als het niet gecertificeerd is.
2. Vraag ook de prijs voor de opmaak van een risicoanalyse per lift.
3. Vraag tevens de prijs voor een keuring van herindienststelling na aanpassingen of modernisatie.

De prijzen zullen vrijwel gelijk zijn aan elkaar.

### 5 Hoe kan u het werk van de onderhoudsfirmas controleren en de levensduur van uw lift optimaliseren?

Goed liftonderhoud vraagt om een gestructureerde organisatie en aanpak. De volgende stappen zijn hiervoor cruciaal:

#### 1. Conditie meting liftinstallaties<sup>(1)</sup> of korte liftexpertise

De conditiemeting wordt periodiek, bijvoorbeeld drie- of vijfjaarlijks, uitgevoerd volgens de NEN2767-methodiek voor liftinstallaties. Een korte liftexpertise kan jaarlijks of tweejaarlijks. Hiervoor doet u best beroep op een onafhankelijk liftadviesbureau. De onderhoudsbedrijven worden met het resultaat ervan geconfronteerd. Daarbij worden de bestaande onderhoudscontracten en service-afspraken geëvalueerd. Aan de hand van de gewenste prestaties van de liften en het beleid van de eigenaar wordt de onderhoudsstrategie voor de liftinstallaties bijgestuurd. Het liftadviesbureau bepaalt mee de onderhoudsscenario's en geeft samen met de huisvestingsmaatschappij richting aan het meerjarenonderhoudsplan en de mogelijke modernisering of vervanging.

#### 2. Opstellen meerjarenonderhoudsplan voor liften (MJOP)

Aan de data uit de conditiemetingen worden die inzake prestaties (betrouwbaarheid), comfort, zuinig- en veiligheidsaspecten toegevoegd. Het MJOP geeft zo een totaal inzicht in de onderhoudskosten, verbeter- en verduurzamingsmogelijkheden en in de benodigde investeringen voor de korte en lange termijn.

#### 3. Implementatie van de investeringen op korte en lange termijn (modernisering of vervanging)

4. Om als leek niet vast te lopen in discussies met uw onderhoudsfirmas doet u best beroep op een onafhankelijk expert. Dat komt ten langen leste uw begroting, de levensduur van uw liftenpark en het comfort van uw bewoners ten goede. ■





TOESTEMMING ZIEKENFONDS ÉN WERKGEVER NODIG

# Kan een zieke werknemer het werk gedeeltelijk hervatten?

Een werknemer herstelt van een operatie of zit thuis met een burn-out. Hij of zij vraagt om gedeeltelijk het werk te mogen hervatten om op die manier stapsgewijs terug te wennen aan het arbeidsritme. Kan dat? En onder welke voorwaarden? Is de werkgever verplicht om hier op in te gaan?

**D**e werknemer kan het werk gedeeltelijk hervatten als hij daarvoor toestemming krijgt van de adviserend arts van het ziekenfonds én als de werkgever hiermee akkoord gaat. Beide akkoorden zijn noodzakelijk.

## 1. Akkoord adviserend arts ziekenfonds

Om het werk gedeeltelijk te mogen hervatten, is er een toestemming van de adviserend arts van het ziekenfonds nodig. Uiterlijk de laatste werkdag voor de werkhervatting moet de werknemer de hervatting aangeven bij het ziekenfonds én toelating vragen aan de adviserend arts van het ziekenfonds<sup>1</sup>. De werknemer hoeft dus niet te wachten op de toestemming van het ziekenfonds om het werk te hervatten. **Let op.** De werknemer is vrijgesteld van het indienen van dergelijke aanvraag als de preventieadviseur-arbeids-geneesheer van de externe dienst voor preventie en bescherming op het werk de adviserend geneesheer van het ziekenfonds een kopie heeft bezorgd van het re-integratieplan dat

de werkgever heeft opgesteld in het raam van een re-integratietraject<sup>2</sup>.

De adviserend arts heeft een maximumtermijn van 30 werkdagen, te tellen vanaf de hervatting van het werk, om zijn schriftelijke toestemming te bezorgen. Om zo'n toestemming te krijgen, moet voldaan zijn aan volgende voorwaarden:

1. er moet een volledige en effectieve stopzetting van de werkzaamheden zijn geweest (minstens 1 dag volledig arbeidsongeschikt);
2. de werknemer blijft minstens 50% arbeidsongeschikt;
3. de werkhervatting is verenigbaar met de aandoening en de gezondheidstoestand van de werknemer zal niet verslechteren. Het kan zijn dat de werknemer wordt ge-

vraagd een geneeskundig onderzoek te ondergaan<sup>3</sup>.

**De adviserend arts gaat akkoord?** Dan ontvangt de werknemer de schriftelijke toestemming met vermelding van de aard, het volume en de uitoefeningsvoorwaarden van de toegelaten beroepsactiviteit. Dat formulier krijgt hij mee bij het geneeskundig onderzoek of het wordt hem binnen zeven dagen na de beslissing toegestuurd. De toestemming heeft een maximale geldigheidsduur van twee jaar en kan hernieuwd worden.

Als de adviserend arts geen toestemming geeft, komt er een einde aan de gedeeltelijke werkhervatting met uitkeringen. De werknemer moet de reeds ontvangen uitkeringen niet terugbetalen, tenzij hij zijn aanvraag te laat indiende.

## 2. Akkoord werkgever

De werkgever is vrij om de gedeeltelijke werkhervatting al dan niet toe te laten. Hij brengt de werknemer schriftelijk op de hoogte van zijn beslissing. Bij een weigering blijft de arbeidsovereenkomst geschorst tot de werknemer geschikt is om het werk volledig te hervatten.

**Let op:** Als de werknemer een verzoek tot re-integratietraject<sup>2</sup> indient, is de werkgever wel verplicht om hier op in te gaan.

**Gaat de werkgever akkoord** met de gedeeltelijke werkhervatting, dan is het aan te raden de nieuwe tewerkstellingsvoorwaarden schriftelijk vast te leggen in een bijlage bij de arbeidsovereenkomst. Hierin wordt dan onder andere het aangepaste werkrooster opgenomen. Het is ook raadzaam dit voor beperkte duur overeen te komen zodat de gedeeltelijke werkhervatting tijdig geëvalueerd en indien nodig bijgesteld of stopgezet kan worden. Als de werknemer het werk gedeeltelijk her-

vat in afwachting van de toelating van de adviserend arts, is het aan te raden te vermelden dat de werkhervatting eindigt bij weigering door de arts.

## De rechten van een werknemer tijdens een gedeeltelijke werkhervatting

### ⇨ Wat zijn de inkomsten?

De werkgever betaalt een loon in verhouding tot de verminderde arbeidstijd. Daarbovenop krijgt de werknemer ziekte-uitkeringen rekening houdend met het loon voor de gedeeltelijke prestaties.

### ⇨ Wat als de werknemer terug volledig ziek valt?

Als de werknemer terug volledig arbeidsongeschikt wordt tijdens de periode van gedeeltelijke werkhervatting, komt het ziekenfonds onmiddellijk tussen met uitkeringen. De werkgever moet dan geen gewaarborgd loon betalen.

### ⇨ Wat zijn de vakantierechten?

De eerste twaalf maanden van de tijdelijke volledige ongeschiktheid en van de gedeeltelijke hervatting worden gelijkgesteld met 'gewerkte dagen' voor het berekenen van de jaarlijkse vakantierechten. De werknemer kan bij verlies van rechten (als de situatie langer dan 12 maanden duurt) eventueel aanvullende vakantie nemen, ook wel Europese vakantie genoemd.

Als de werknemer het werk gedeeltelijk hervat in de loop van het jaar, moet er een zogenaamde 'decemberafrekening'<sup>4</sup> gebeuren.

### ⇨ Wat met feestdagen?

Wettelijke feestdagen in de eerste dertig dagen van de arbeidsongeschiktheid zijn altijd voor rekening van de werkgever. De periode van gedeeltelijke werkhervatting wordt in deze zin ook beschouwd als een periode van

arbeidsongeschiktheid dus als de werknemer al in de eerste maand arbeidsongeschiktheid het werk hervat, heeft hij of zij recht op de betaling van de feestdagen die in deze eerste dertig dagen vallen (ook al werkte hij of zij niet op die feestdag). Feestdagen die dertig dagen na het begin van de arbeidsongeschiktheid vallen tijdens een periode van gedeeltelijke werkhervatting en waarop de werknemer normaal gezien zou werken (normale activiteitsdag volgens zijn aangepast deeltijds rooster) moeten ook betaald worden door de werkgever<sup>5</sup>.

### ⇨ Wat als de werkgever de arbeidsovereenkomst wil beëindigen?

De uitvoering van de arbeidsovereenkomst is niet meer geschorst zodra de werknemer na een periode van volledige arbeidsongeschiktheid het werk gedeeltelijk hervat. Dat betekent dat een eventuele opzeggingstermijn in de periode van gedeeltelijke tewerkstelling (door)loopt. Bij ontslag wordt de duur van de opzeggingstermijn op basis van het voltijdse loon bepaald. Ook bij een verbreking dient het voltijdse loon als basis. ■

Bron:

Artikelen 100 en 101 van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, gecoördineerd op 14 juli 1994; omzendbrief VL nr.2019/281 van 21 oktober 2019 omtrent een meer soepele procedure voor gedeeltelijke werkhervatting; Arbeidsovereenkomstenwet van 3 juli 1978; www.riziv.fgov.be - thema's - arbeidsongeschiktheid - werknemers-werklozen - aangepast werk; www.werk.belgie.be - thema arbeidsovereenkomsten - schorsing van de arbeidsovereenkomst - oorzaken van schorsing in hoofde van de werknemer - ziekte en ongeval - gedeeltelijke werkhervatting.

Katrien Van Overvelt,  
stafmedewerker algemeen beleid VVH

<sup>1</sup> Een laattijdige aangifte en aanvraag kan alsnog aanvaard worden, maar de werknemer zal hiervoor gesanctioneerd worden (hierop bestaat een uitzondering).

<sup>2</sup> Een re-integratietraject is de zoektocht naar haalbare manieren om als arbeidsongeschikte werknemer terug te integreren in de onderneming. Het initiatief om zo'n traject op te starten kan zowel door de werkgever als door de werknemer genomen worden (alook door de adviserend arts van het ziekenfonds). Meer info over zo'n traject vindt u op de website [www.werk.belgie.be](http://www.werk.belgie.be) - thema's - welzijn op het werk - het gezondheidstoezicht op de werknemers - re-integratie van arbeidsongeschikte werknemers.

<sup>3</sup> De adviserend arts wordt niet meer systematisch gedwongen om een medisch onderzoek uit te voeren, maar in sommige situaties blijft een medisch onderzoek wel noodzakelijk.

<sup>4</sup> Dit is de uitbetaling van de vakantierechten die de werknemer niet meer kan opnemen omdat hij minder is gaan werken. Die gebeurt steeds in december.

<sup>5</sup> Voor werknemers met een variabel rooster, geldt een afwijkende regeling.



SOCIALE WOONSECTOR WERKT MEE AAN EEN KOOLSTOFNEUTRALE MAATSCHAPPIJ

# Traject Klimaat 2050: 145.000 woningen zullen gerenoveerd of vervangen worden

Vlaanderen ambieert om in 2050 een koolstofneutrale maatschappij te zijn: de Vlaamse sociale huisvestingssector wil er mee haar schouders onder zetten. Vandaag voldoet 10 procent van het patrimonium aan de vooropgestelde klimaatseisen (A-label of EPC lager dan 100). Daarom zullen 145.000 bestaande woningen de volgende 30 jaar moeten worden gerenoveerd of vervangen. Concreet gaat het over jaarlijks gemiddeld zo'n 4.800 woningen.

In juni 2020 startten de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), de VMSW en VVH in onderling overleg met de uitwerking van een globaal actieplan voor de sector: Traject Klimaat 2050.

Dit actieplan gaat uit van vier **BASISPRINCIPES**:

## 1. EPC IS DE INDICATOR

Doel: elke sociale woning in Vlaanderen heeft een maximale EPC-waarde 100 tegen 2050.

## 2. EERST DE SLECHTSTE WONINGEN AANPAKKEN

In een groeitraject worden eerst de woningen met de slechtste energielabels aangepakt (van F-label naar A-label) door grondige renovaties of vervangingsbouw.

## 3. VERSTRENGINGSPAD

De renovatiebeweging verloopt lineair en gespreid. Tot 2025 is er een aanloopfase. Er komt een oplisting van acties op korte termijn (2 tot 3 jaar). Voor 2030 en 2040 worden er tussentijdse doelstellingen (mijlpalen) opgemaakt. Het pad zal indien nodig bijgestuurd worden.

## 4. GEDIFFERENTIEERDE AANPAK PER SHM

Elke SHM heeft een uniek patrimonium, eigen beleidsdoelstellingen en werkt in een specifieke context. Binnen het globale actieplan wordt een aanpak-op-maat uitgewerkt om het volledige patrimonium tot een EPC-label A te brengen.

Elke SHM werkt, uitgaande van de vier basisprincipes, een eigen plan van aanpak uit volgens een aantal **SECTORBREDE RICHTLIJNEN**:

**1. Veiligheid en gezondheid** zijn de prioritaire criteria om te bepalen welke woningen eerst moet worden gerenoveerd of vervangen.

**2.** Woningen die volgens de conditiemeting 'uiterst slecht' zijn, worden gerenoveerd of vervangen voor 2025. Woningen die 'zeer slecht zijn' komen aan de beurt voor 2030.

**3.** Tegen 2030 worden woningen met **EPC-label F** gerenoveerd of vervangen.

Vanuit het principe dat eerst de slechtste, onveiligste en meest ongezonde woningen moeten aangepakt worden, worden de slechtste EPC-labels van de woningen in de tijd uitgefaseerd volgens een verstrengingssceario.

Tegen 2030 verdwijnen de "F-labels", tegen 2040 de "D- en E-labels" en tegen 2050 de "C-labels". Concreet betekent dit dat in de periode 2021 tot 2030 jaarlijks zo'n 5.200 woningen moeten worden gerenoveerd of vervangen. In de periode 2030 – 2050 gaat het om ongeveer 4.500 woningen per jaar. Parallel worden de betere woningen (B-label) door beperkte aanpassingen verbeterd, goed voor 1.200 extra woningen per jaar (gespreid over 30 jaar). Een aantal woningen hebben vandaag een F-label, omdat er geen EPC bekend is. Door verfijning van de EPC-

gegevens zullen deze woningen juist kunnen worden ingeschaald. Elke SHM werkt een eigen traject uit om de vooropgestelde mijlpalen te behalen. Waar mogelijk kan er door individuele SHM's worden voorgelopen op de vooropgestelde doelstellingen.

Om het Traject Klimaat 2050 te realiseren, worden een aantal **CONCRETE ACTIES** vooropgesteld:

## 1. Renovatieplanning

Elke SHM zal tegen 31 december 2021 over de periode 2021 – 2050 een "high level" renovatieplanning maken op woninggroepniveau voor haar volledige patrimonium. Hierin is de renovatiestrategie en het tijdsplan opgenomen. Dit renovatiemasterplan zal jaarlijks bijgewerkt worden in functie van de randvoorwaarden (studiewerk, financiering, uitvoering). Zo krijgen de SHM en het beleid een duidelijk zicht op de renovatie-inspanningen en worden knelpunten in kaart gebracht. Om een dergelijke planning te kunnen opmaken zullen SHM's kunnen beschikken over een speciale softwaretool.

## 2. Opmaak van EPC's en verbetering van de datakwaliteit

Omdat het patrimonium van SHM's vaak uit groepsbouw bestaat, heeft een veralgemeende opmaak van EPC's voor elke woning



Tussen 2021 – 2030 zullen jaarlijks zo'n 5.200 woningen moeten gerenoveerd of vervangen worden

geen directe meerwaarde. Als er geen EPC's zijn, zullen deze worden opgemaakt als het wettelijk verplicht is (verkoop, verhuur, na renovatie, bij subsidies van het Vlaams Klimaatfonds). De SHM's zullen ook inzetten op de verbetering van de datakwaliteit van de EPC's door een onderscheid te maken tussen woningen met een F-label als er geen EPC beschikbaar is voor de woning en een F-label wanneer de woning "uiterst slecht" is. Alle ongekende EPC's moeten zijn uitgefaseerd tegen 2025. Er wordt onderzocht of de tool van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap [Test uw EPC](#) hierbij kan gebruikt worden.

## 3. Directe acties

Elke SHM zal onderzoeken welke quick-wins (bijvoorbeeld spouwmuurisolatie) zij kan realiseren om zonder grote (financiële) inspan-

ningen op korte termijn de kwaliteit van haar bestaande woningen te verbeteren. Er zal onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn van raamovereenkomsten in het kader van Design & Renovate en van de aanstelling van renovatie-ontwerpteams om de SHM's te ondersteunen. Er wordt een inventaris gemaakt van uitgevoerde onderzoeksprojecten. Ook zal bekeken worden of er bijkomend onderzoek nodig is zodat er universele methodes kunnen worden vastgelegd die voor een zo groot mogelijk aantal woningen toepasbaar zijn. Ook komt er een communicatieplan om de sociale huurders, beleidsmakers, stakeholders en het ruime publiek te informeren over het Traject Klimaat 2050 en de inspanningen die de sociaal wonensector wil leveren om mee de klimaatdoelstellingen 2050 te realiseren.

De voortgang van het Traject Klimaat 2050

zal globaal en door elke SHM afzonderlijk gemonitord worden door het nauwgezet bijwerken van woningkenmerken bij elk renovatie- of vervangingsbouwproject. Er komt een renovatiebarometer, vertrekkende van de huidige stand van zaken, die voor elke SHM en globaal aangeeft hoe het renovatietraject verloopt.

De SHM's zullen maximaal ondersteund worden door de VMSW en VVH om het Traject Klimaat 2050 uit te werken en de vooropgestelde doelen te bereiken. Een taskforce, samengesteld uit vertegenwoordigers van de SHM's en de administratie, geeft het traject in overleg met het beleid verder vorm. ■

Sven van Elst, algemeen secretaris VVH



# ASTER cv erkend als sociale onderneming

De coöperatieve vennootschap ASTER werd op 26 oktober 2020 opgericht en werd op 1 december 2020 erkend als sociale onderneming. Met ASTER cv investeren de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen in hernieuwbare energiebronnen zoals zonne-energie. Zo willen ze de energiefactuur van sociale huurders verlagen én meewerken aan een beter klimaat. Vanaf 2021 worden op 4 jaar tijd zo'n 647.000 zonnepanelen op sociale woningen geïnstalleerd. Dit zonnevermogen van 243 MWp produceert jaarlijks zo'n 207 GWh zonnestroom. Zo verminderen de sociale huisvestingsmaatschappijen de CO<sub>2</sub>-uitstoot jaarlijks met ongeveer 35.000 ton. Dat is vergelijkbaar met de CO<sub>2</sub>-opslagcapaciteit van 1,4 miljoen bomen, een bos zo groot als 4.379 voetbalvelden.

Met ondertussen 67 aandeelhoudende SHM's, wil ASTER cv als sociale huisvestingssector, maatschappelijk verantwoord investeren in de productie van lokale Vlaamse zonne-energie. De belangrijkste doelstelling is het verlagen van de energiefactuur van de sociale huurder. Als sociale onderneming wil ASTER cv ook een ruimere maatschappelijke winst genereren. Alle Vlamingen zullen immers kunnen genieten van meer zuivere lucht door de investering in 207 GWh lokaal geproduceerde zonne-energie per jaar.

[www.aster.vlaanderen](http://www.aster.vlaanderen)

Birgit Coninx,  
communicatie en projecten VVH

## ALGEMENE VERGADERING VVH

Op 28 april 2021 houdt VVH haar algemene vergadering. Afhankelijk van de coronamaatregelen zal dit virtueel of fysiek worden georganiseerd. Als fysiek vergaderen toegelaten is, zijn alle leden welkom in het Thor Central in Genk. Leden die niet fysiek aanwezig kunnen zijn, kunnen de algemene vergadering digitaal bijwonen.



## NIEUWE MEDEWERKER ALGEMEEN BELEID VVH

Op 8 maart startte Laurenz Van Landeghem als stafmedewerker algemeen beleid VVH. Laurenz studeerde in 2018 af als master in de rechten (LL.M) aan de Universiteit Antwerpen. In 2020 behaalde hij een master-na-master in de internationale betrekkingen en diplomatie. Het laatste jaar van deze studie combineerde hij met zijn werk als jurist op een notarisbureau in Bazel. In juli 2020 startte Laurenz als onderzoeker bij de onderzoeksgroep Overheid en Recht aan de Universiteit Antwerpen voor een onderzoeksproject in opdracht van het Steunpunt Wonen. Deze onderzoeksopdracht, met name "de invloed van de wetgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming op de huurmarkt", wekte bij hem de interesse op voor het thema van sociale huisvesting en het Vlaamse woonbeleid. Nu dit project afgelopen is, begint Laurenz aan een nieuwe uitdaging en zal hij zich de komende maanden verdiepen in al wat een SHM op juridisch vlak aanbelangt en meewerken aan lopende en nieuwe projecten. Hij beantwoordt, samen met collega Deira De Rijcke, graag de juridische vragen van de SHM's. Laurenz zal zich vooral toespitsen op de dossiers sociaal recht en vragen over het werkgeverschap in de sociale huisvestingssector. Hij zet mee zijn schouders onder het Paritair Comité 339.

[laurenz.van.landeghem@vvh.be](mailto:laurenz.van.landeghem@vvh.be)

intratone

# 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

[www.intratone.be](http://www.intratone.be)

Een demo voor uw appartementen?  
Maak een afspraak met Dieter Denooze via  
0493 99 58 33 of [ddenooze@intratone.be](mailto:ddenooze@intratone.be)





# “ HOME SWEET HOME

## Drie generaties vrouwen onder één dak

Fatiha Fasli (51) woont met haar dochter Amira (16) en haar moeder Fatima (86) in een sociale woning in Oostende. Al zien de andere kamers in de woning er heel Vlaams uit, hun zithoek hebben ze Marokkaans ingericht met zetels en behang in authentieke warme Marokkaanse prints. Als Amira van school thuiskomt, maken ze altijd even tijd om met z'n drieën een theetje te drinken. Natuurlijk mag dan ook het Marokkaans gebak niet ontbreken.

TEKST EN FOTO: ELS MATTHYSEN

