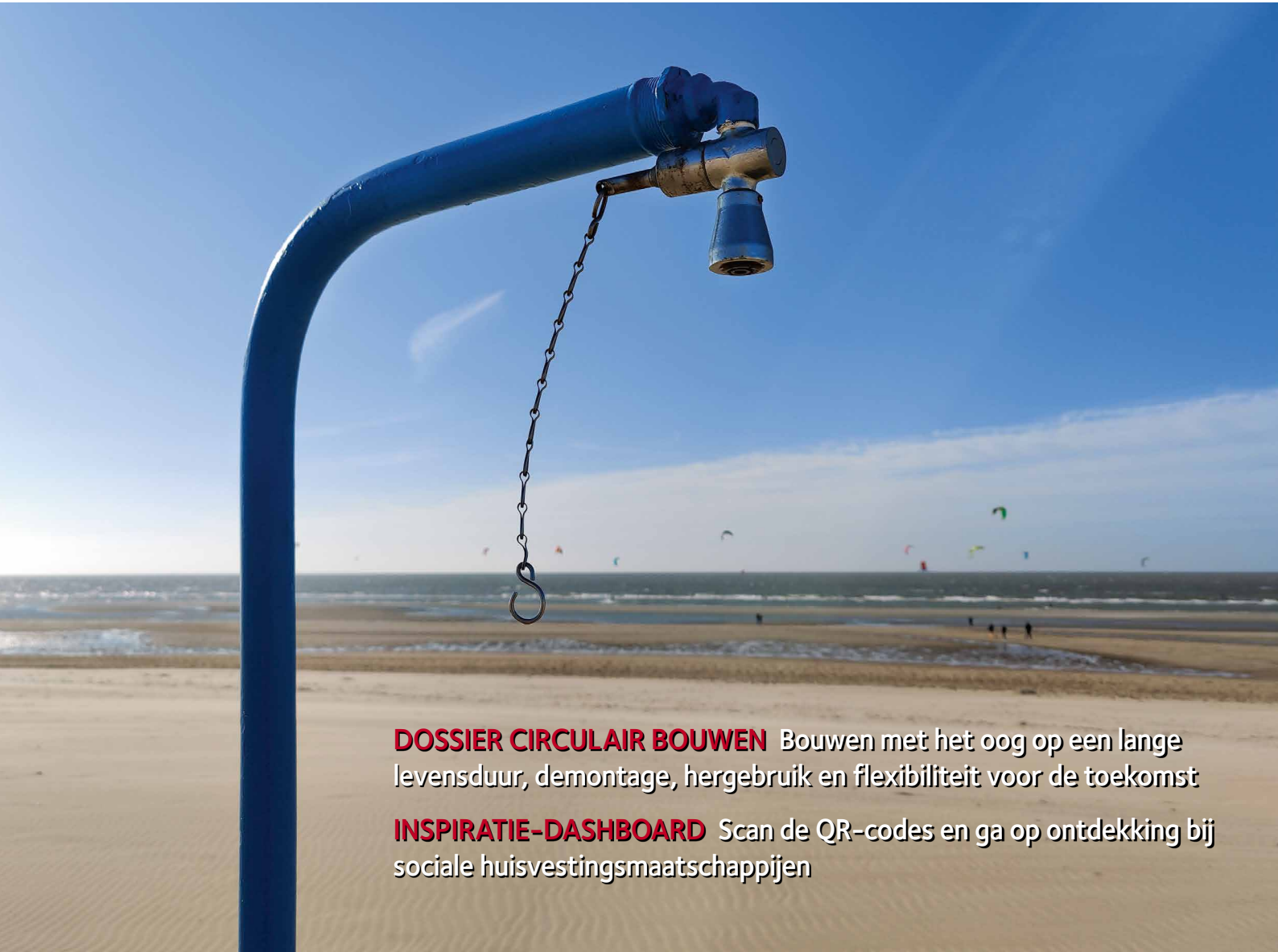


FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 33 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2021

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



DOSSIER CIRCULAIR BOUWEN Bouwen met het oog op een lange levensduur, demontage, hergebruik en flexibiliteit voor de toekomst

INSPIRATIE-DASHBOARD Scan de QR-codes en ga op ontdekking bij sociale huisvestingsmaatschappijen



Carien Neven, voorzitter VVH.

INTRO

Vakantie

Als jullie dit lezen, klopt de vakantie op de deur. Een welverdiende vakantie mogen we wel zeggen.

De afgelopen periode is voor iedereen, en zeker voor onze ploeg en onze sector, uitermate hectisch geweest. Zowel COVID-19, maar ook de sectorale hervormingen spelen daar een heel grote rol in. Dat bewijzen onze 453 juridische adviezen en de 102 nieuwsberichten met relevante informatie vorig jaar. Ze gingen onder andere over beslissingen van de Vlaamse overheid die geformuleerd werden door ons kenniscentrum.

Onze coöperatieve ASTER cv werd boven de doopvont gehouden met als doel de plaatsing van 700.000 zonnepanelen op onze sociale woningen.

Onze leden werden geconfronteerd met ingrijpende veranderingen zoals de nieuwe huurprijzberekening, digitale projectopvolging en de E60-norm voor doorgedreven energetische renovaties. Daar bovenop komt de omvorming naar woonmaatschappijen, waardoor de werkdruk ook in onze SHM's de afgelopen maanden

explodeerde.

Ook onze huurders hebben het de afgelopen maanden niet onder de markt gehad. Sommigen kregen het nog iets moeilijker dan voor deze ingrijpende periode. Ook zij verdienen een echte vakantie, zonder dat ze hiervoor beoordeeld (of zelfs veroordeeld) worden. In Vlaanderen is vakantie een basisrecht van iedereen – ook voor wie met weinig moet rondkomen. We kennen allemaal de positieve effecten van vakantie. Vrije tijd en toerisme zijn heilzaam voor lichaam en geest. Iemand die zich goed voelt in z'n vel, functioneert en werkt beter en leeft aangenamer. Iemand die zich gewaardeerd voelt, kijkt positief naar de samenleving. Vanuit die gedachte wens ik jullie allemaal, collega's van VVH, VLEM en de SHM's, onze partners en onze huurders, oprecht een deugdoende en welverdiende vakantie.

Carien Neven
voorzitter VVH

Colofon

Fundamenten is het driemaandelijkse 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, Deira De Rijcke, 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, 6, 9, 12, 21-22, 28-30, 35-36), Abdel Wahhabi (p.7-8), Zonnige Kempen (p.3, 10-11, 13, 15-16), Wonen Regio Kortrijk (p.17), Dijledal (p.19)

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

Contactgegevens:

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

Fundamenten in pdf: www.vvh.be

Redactie: fundamenten@vvh.be

Verantwoordelijke uitgever:

Björn Mallants, directeur VVH

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

IN DIT NUMMER



4 ROOTS

Sinds zijn tien jaar woont Abdel Wahhabi (56) in de sociale wijk *Kapelhof in het Limburgse Elen*. In 1992 vertegenwoordigde hij België op de Olympische Spelen. Daarnaast is hij al acht-entwintig jaar de drijvende kracht achter het project *OpBoksen*, een bokspje ingebed bij de sociale dienst van stad Genk.

19 ACTUEEL

Sector sociaal wonen reageert op vermeende "sparpot"



10 DOSSIER

Circulair bouwen: bouwen met het oog op een lange levensduur, demontage, hergebruik en flexibiliteit voor de toekomst

11 Algemeen – Waarom circulair bouwen?

13 Volkshaard – Begeleiding van een circulair pilotproject

14 Kamp C – Tips en best practices

15 Zonnige Kempen – Europees project CHARM

17 Wonen Regio Kortrijk – Test duurzame mortels

24 VIJF VRAGEN OVER

de overstap naar een volledig digitale documentenstroom



28 NIEUW – INSPIRATIE-DASHBOARD

Scan de QR-codes en ga op ontdekking bij SHM's. Ontdek welke (nieuwste) "tools" zij gebruiken of hoe dingen op een originele manier aangepakt of getoond worden.

En verder ...

18 MAO – Cadeautje van Toezicht

22 VLEM – Van een bemiddelingsvergoeding naar een subsidie voor het jaar 2021

26 WERKGEVER – Vaak gestelde vragen over uitzendarbeid

33 NIEUWE DIRECTEURS

34 VVH – Groepsaankoop ABR – Algemene vergadering – Bevraging corona – ASTER – Inspiratieboek sociaal wonen

36 HOME SWEET HOME – Sociale huurders over hun "thuis"



"Waarom ik hier zo graag woon? Het is een rustige en vooral een veilige buurt."

VOORMALIG OLYMPISCH BOKSER ABDEL WAHHABI LEERT KWETSBARE JONGEREN IN GENK BOKSEN

'Probeer om samen van je wijk een warme plek te maken. Ontmoet elkaar, praat met elkaar en probeer iedereen erbij te betrekken.'

In 1992 vertegenwoordigde Abdel Wahhabi (56) België op de Olympische Spelen. Daarnaast is hij al 28 jaar de drijvende kracht achter het project *OpBoksen*, een bokspolice project ingebed bij de sociale dienst van stad Genk. Via een preventief beleid werkt hij aan de maatschappelijke weerbaarheid van jongeren. Abdel groeide op in de sociale woonwijk *Kapelhof* in Elen, een deelgemeente van Dilsen-Stokkem. Later kocht hij een eigen huis in dezelfde straat. Ik ben benieuwd waarom Wahhabi nog altijd in *Kapelhof* woont.

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

Ik ontmoet Abdel Wahhabi (56) bij hem thuis in nummer elf, enkele huizen verder dan waar hij opgroeide. Het is een gerieflijke woning. Aan de muur hangt een cadeau dat hij van het IOC kreeg: een tekening met alle namen van de olympische sporters tijdens het IOC-voorzitterschap van Jacques Rogge (2001-2013, red.). Abdel wijst me zijn naam aan. Tijdens het interview is het een beetje zoeken om zijn levensverhaal gestructureerd te krijgen, maar aan enthousiasme geen gebrek. Voor de fotoshoot trekt hij zijn bokshandschoenen aan en toont me de wijk, zijn wijk *Kapelhof*.

Marokkaanse roots

Wahhabi was vier jaar toen zijn familie vanuit Marokko naar België emigreerde. De lange autorit van drie dagen staat hem nog helder voor de geest. Hoe ze 's nachts in België aankwamen, alle straten waren verlicht, iets wat Abdel nog nooit gezien had. Zijn vader, die in Eisden in de steenkoolmijn werkte, had voor zijn familie een huis gehuurd op de privémarkt. Toen eind jaren 70 de sociale woonwijk *Kapelhof* in het Limburgse Elen, een deelgemeente van Dilsen-Stokkem, werd gebouwd, kreeg de familie Wahhabi als één van de eerste in deze wijk een sociale woning toegewezen. ▶

WIE IS ABDEL WAHHABI?

Geboren in 1964 (56)

Woont sinds zijn 10 jaar in de sociale wijk *Kapelhof*.

Bokscarrière

In 1992 vertegenwoordigde hij België op de Olympische Spelen in Barcelona. Hij werd 22ste.

Bokslessen en maatschappelijk werk

In 1993 startte hij met steun van stad Genk het project *OpBoksen*. Via wekelijkse bokstrainingen biedt hij jongeren een kader om hun sociale vaardigheden te ontwikkelen. Al meer dan 28 jaar werkt Abdel Wahhabi deeltijds voor stad Genk en deeltijds voor de provincie Limburg. Sinds de Provinciale sportdienst is gestopt, werkt hij nu 8 jaar voltijds voor stad Genk.

In 2010 startte hij het project *Slagkracht* op waarbij de focus ligt op agressieve jongeren, jongeren die lichte criminele feiten gepleegd hebben en jongeren die het moeilijk hebben met zichzelf.

Zijn motto: "Oordeel niet te snel"

De sociale woonwijk Kapelhof

Kapelhof is als het ware een lange straat die slingert rond een gemeenschappelijk pleintje. Wahhabi vertelt: 'Als je Kapelhof binnenrijdt, dan kom je ons huis als eerste tegen: een grote familiewoning met een tuin van veertig meter diep. We waren ook met veel kinderen hè.' (lacht)

Wat zijn je mooiste herinneringen?

'Mijn ma had als huisvrouw haar handen vol met zoveel kinderen. Ik heb vijf broers en drie zussen. Ik ben de middelste. We stook-

ten op kolen. Ik herinner me nog goed dat ik kolen ging halen in een gietijzeren emmer. En dan samen rond de kolenkachel, de gezellige warmte. Al hadden we een grote tuin, we speelden vooral met vriendjes op het pleintje midden in de wijk. Waar nu nieuwe sociale appartementen staan, aan de rand van het plein, stonden grote bomen. Iedereen kende elkaar. Het was een mooie tijd. Ik was een energiek jongetje, maar ik was ook niet altijd van de gemakkelijkste en altijd paraat voor een of andere kwajongensstreek. Zo ging ik bijvoorbeeld kersen "pikken" bij de burens (lacht hartelijk). Er

was veel contact. Gebeurde er iets, dan werd dat onderling geregeld. Toen we hier pas kwamen wonen, waren wij als Marokkaans gezin voor sommige mensen heel speciaal. Het was eind jaren 70. Mensen hadden nog nooit Marokkanen gezien. Ze kwamen kennismaken en brachten dan speelgoed mee voor ons. We werden heel hartelijk ontvangen. In tegenstelling tot nu misschien. Nu zijn het er misschien veel te veel.' (lacht smakelijk)

Van nummer één naar nummer elf

Wahhabi vertelt verder: 'Toen ik trouwde, heb

'Dankzij boksen kunnen kansarme jongeren hun agressie en boosheid beheersen'



Nieuwe sociale appartementen in Kapelhof.

ik in dezelfde straat een huis gekocht. De eigenaar had zijn woning destijds als sociale huurder kunnen kopen. Al ben ik intussen gescheiden, ik woon nog altijd in nummer elf op Kapelhof. Hopelijk woon ik hier binnenkort met een nieuwe partner. (lacht) Waarom ik hier zo graag woon? Wat meespeelt, is dat ik vlak bij mijn familie wilde wonen. (Abdels moeder woont nog in het ouderlijke huis, red.) Maar ik hou vooral van de wijk: een rustige en vooral een veilige buurt. Ik heb nog nooit een vechtpartij meegemaakt. Wat ik wel jammer vind, is dat het hier intussen anoniemer geworden is. Ik ken niet meer iedereen. Maar met één buurman ga ik al achttien jaar lang elke zondag hardlopen. Sport kan mensen verbinden, het kan je een doel geven en mijn buurman is daar het levende bewijs van. Ik werk in Genk. Ik kom meestal tegen 22u thuis van mijn werk. En dan is het altijd fijn om thuis te komen.'

Hoe ben je beginnen boksen?

'Als kind voetbalde ik in de wijk. Ik speelde "voor", maar maakte geen goals. Dat was



1991 – Abdel kort voor de Olympische Spelen wordt voorgesteld aan Prins Filip met voorzitter IOC Jacques Rogge (links) en jeugdrechtser Jan Peters, delegatieleider Olympische ploeg.

frustrerend. Om iets te betekenen in de ploeg nam ik al snel een bemiddelende rol op. En daar ligt de kiem voor wat ik na mijn bokscarrière gedaan heb. Maar ik loop op de zaken vooruit. Op mijn 16de ben ik beginnen boksen, heel toevallig. Een vriend had me meegenomen naar een bokstraining in Maastricht. Ik had meteen de smaak te pakken.' Abdel toont één van de basisbewegingen en legt uit: 'De "linkse directe", daar moet je jaren op trainen. Het moet een automatisme worden.' Na negen jaar intensieve training vertegenwoordigt hij in 1992 België op de Olympische

Spelen in Barcelona. Hij wordt 22ste. Zijn droom, naar de Olympische Spelen gaan, is een feit.

Maatschappelijk geëngageerd: jongeren waarden bijbrengen via de (boks)sport

Na zijn olympische deelname stopt Wahhabi met boksen en onderzoekt hij hoe hij via boksen iets kan betekenen voor maatschappelijk kwetsbare jongeren. 'Ik heb verschillende Limburgse mijngemeenten aangeschreven. De dokter die mij net voor de Olympische Spelen geopereerd had – mijn neusbeentje was in acht stukken gebroken – heeft mij geholpen

om mijn plan op papier te zetten: *jongeren beter leren leven dankzij de bokssport, stoom aflaten op een verantwoorde manier.* Al was er aanvankelijk best wel wat weerstand. Boksen als een educatieve tool voor kansenz jongeren ligt niet voor de hand. Stad Genk stapte als eerste mee in het verhaal.

Alternatief jeugdwerk met kansengroepen

'Om gemeentebesturen te overtuigen ben ik de jongeren letterlijk in hun wijken gaan opzoeken. De eerste twee jaar gaf ik daar les in sport- en jeugdzaaltjes. Maar al gauw vond ik

‘Ik ben er honderd procent zeker van dat een bokscclub er toe kan bijdragen dat jongeren van de straat blijven’

dat de lessen gecentraliseerd moesten worden. De wijkjongeren moesten uit hun nest komen en in contact treden met andere jongeren. Op mijn voorstel heeft stad Genk – in 1992 – alle Genkse kinderen tussen 12 en 18 uitgenodigd in het sportcentrum. Dankzij mijn naamsbekendheid kwamen er vijfhonderd jongeren op af. Dat was de start voor *OpBoksen*. Intussen is Wahhabi al achtentwintig jaar de drijvende kracht achter dit project. *OpBoksen* is een onderdeel van de afdeling Sociale Zaken van stad Genk met als doel via een preventief beleid te werken aan de maatschappelijke weerbaarheid van kinderen en jongeren. Via wekelijkse bokstrainingen bieden ze jongeren een kader om hun sociale vaardigheden te

ontwikkelen. Op 24 jaar tijd breidde het concept uit naar twaalf verschillende locaties in zeven Limburgse gemeenten. Wahhabi: ‘We hebben ook achttien gediplomeerde trainers die allemaal uit het bokspolproject komen. Het is heel belangrijk dat de trainers dezelfde visie delen: met het boksen jongeren tot rust brengen. We willen hen opleiden tot verantwoordelijke mensen en iets op sportief vlak bijbrengen. Boksen is een ideale manier om de agressiviteit van jongeren te kanaliseren via strenge regels. Jongeren die blijven trainen, krijgen veel doorzettingsvermogen. Ik ben er honderd procent zeker van dat een bokscclub er toe kan bijdragen dat jongeren van de straat blijven.’

Diversiteit troef

Wahhabi: ‘Door het multiculturele karakter van de boksschool leren jongeren beter met elkaar omgaan. Wij laten hen onderling trainen waardoor hun stereotype ideeën positief veranderen. Ze leren ook veel van mekaar. Zo beheersen sommige jongeren de Nederlandse taal niet voldoende. Ze spreken een soort wijktaal, wat hen soms hindert in het vinden van een job. Via het boksen leren ze door met elkaar te communiceren ook mooier praten.’

Alternatief werk tijdens de lockdown

Wahhabi is in dienst van Stad Genk. ‘Toen in maart België in lockdown ging (omwille van Covid-19), kon ik geen boksslessen meer geven en deed ik alternatief werk. Naast kinderopvang in een turnzaaltje op school, ging ik op huisbezoek bij Genkse burgers vanaf 75 jaar om te zien hoe het met ze ging in deze moeilijke tijden door de coronamaatregelen. Dat was heel zinvol en leerrijk werk. Wat me vooral bijblijft? Ook al hebben mensen soms vooroordelen omdat ze iemand niet kennen, dat kan snel verdwijnen van zodra mensen merken dat je oprecht bezorgd en geïnteresseerd bent in hen.’

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

‘Oordeel niet te snel. Want je kan je zwaar vergissen. Zoek op waarom iets is zoals het is en stel vragen. Al te vaak worden ouders met de vinger gewezen, maar vaak doen zij maar wat ze zelf uit hun opvoeding meekregen. Vaak worden problemen van generatie op generatie doorgegeven.’

Heb je nog een droom? .

‘Ik heb mensen via het boksen zien doorgroeien en openbloeien. Ik wil iets betekenen voor



Toen ik trouwde, heb ik in dezelfde straat een huis gekocht.

‘Ik ga al 18 jaar met mijn buurman elke zondag hardlopen. Sport kan mensen verbinden, het kan je een doel geven.’

jongeren, het verschil maken voor hen. Als ze mij zeggen dat ze door het boksen rustiger geworden zijn, dat ik hen via het boksen geholpen heb om hun school af te maken, dan doet mij dat iets. Zo kwam ik laatst na een achillespeesblessure in het ziekenhuis terecht. De dokter die mij ging opereren, herkende mij onmiddellijk. Ik had hem dertien jaar niet gezien. De laatste keer dat ik hem zag op de bokstraining, vertelde hij dat hij op kot ging en daardoor niet meer naar de trainingen kon komen. Hij zou geneeskunde gaan studeren. Toen hij, dertien jaar later, als chirurg voor me stond, wist ik dat hij was afgestudeerd. En mijn achillespees, die heeft hij schitterend ‘gerepareerd’. (lacht)
‘En het is niet omdat je bent opgegroeid in een sociale woonwijk dat je het niet kunt maken. Ibrahim Emsallak, de huidige directeur van de *Vlaamse Boks Liga* groeide op in een Genkse sociale woonwijk. Hij is ook Belgisch kampioen boksen geweest.’

Welke wens heb je voor mensen die in een sociale woning opgroeien?

‘Ik zou hen zeggen: Probeer om samen van je wijk een warme plek te maken. Ontmoet elkaar, praat met elkaar en probeer iedereen erbij te betrekken. Dat doe je niet door mensen uit te nodigen via een briefje in hun bus. Beter is om met enkele mensen het initiatief te nemen en hen persoonlijk via een huisbezoek uit te nodigen voor een drankje, op een zomeravond op het plein. Die persoonlijke aanpak, daar bereik je meer mee.’

Sociaal wonen als bron van solidariteit, wilskracht of inspiratie?

‘Door in een sociale woonwijk op te groeien weet ik wat het is om “eenvoudig” te zijn en

weet ik dat “gewoon” zijn goed genoeg is. Door hier op te groeien sta ik nog altijd met beide voeten op de grond. Ik besef als geen ander dat je niks voor niks krijgt. Mijn roots hebben mij daarbij geholpen.’

Bekijk hier [Abdel Wahhabi in actie](#).



Bokstraining in Genk.



'Zorg dat je als SHM een visie hebt rond circulair bouwen en dat je die via een externe partner kan stofferen zodat je op een duurzame manier keuzes maakt' Anneleen Eelen

Circulariteit – Het geheel is meer dan de som van alle delen.

DYNAMISCH OF VERANDERINGSGERICHT BOUWEN

Dossier circulair bouwen: bouwen met het oog op een lange levensduur, demontage, hergebruik en flexibiliteit voor de toekomst

60% van alle grondstoffen wordt gebruikt in de bouwsector*. En bijna een derde van alle afval is afkomstig uit de bouw. Tijd dus om ook als sociale woonsector met een groot patrimonium een steentje bij te dragen aan de verduurzaming door efficiënter om te gaan met grondstoffen. Het concept *circulair, dynamisch of veranderingsgericht bouwen* moet daarin verandering brengen. Een eenduidige oplossing is er nog niet. Enkele sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zetten intussen de eerste stappen. Er is nood aan teams die binnen en buiten de SHM onderzoek doen, pioniers, mensen die willen meedenken, proefprojecten... In dit dossier focussen we op het aspect materialen. In het herfstnummer van *Fundamenten* belichten we het veranderingsgericht bouwen op gebouw- en wijkniveau.

(*) *private en sociale woningbouw in Europa*



Anneleen Eelen.

Bekijk ook dit animatiefilmpje (3min 48) van de *Ellen MacArthur Foundation** over het begrip circulaire economie. Of hoe we consumptiegoederen als nieuwe "grondstoffen" kunnen aanwenden.



*Britse liefdadigheidsorganisatie die zich inzet om de overgang naar een circulaire economie te versnellen.

Anneleen Eelen, directeur van Zonnige Kempen bijt de spits af: 'We moeten afstappen van de idee dat alles nieuw moet zijn, dat alles "vernieuwd" moet worden.' Deze SHM is al lang een voortrekker op het vlak van duurzaamheid. 'Materialen zijn eindig. Als we afvalbergen blijven creëren en alsmaar meer CO2 uitstoten om nieuwe dingen te maken, dan redden we het niet op lange termijn. Daarom moeten we ook anders gaan bouwen.'

Van energiezuinig naar duurzaam

'Vaak wordt duurzaam bouwen herleid tot energiezuinig bouwen,' zegt Roos Servaes van de dienst Beleidsinnovatie van de OVAM.

'Energie is en blijft natuurlijk een belangrijk thema. Maar eens we met z'n allen het energieverbruik geminimaliseerd hebben, treedt het duurzaam beheer van bouwmaterialen op de voorgrond als de belangrijkste manier om het globale energieverbruik en de milieupact over de volledige levenscyclus van het gebouw te verminderen. Dynamisch of veranderingsgericht bouwen kan dus een sleutelrol spelen om onze ecologische voetafdruk drastisch te reduceren en de materiaalkringloop in de bouwsector te sluiten.' ▶

Circulair & veranderingsgericht bouwen

Pieter Walraet, architect en medeoprichter van *KPW architecten*: 'Veranderingsgericht bouwen houdt rekening met "verandering" of zoals Stewart Brand¹ ooit zei: "A building is



Pieter Walraet.

not something you finish. A building is something you start". Het is een basis-attitude en een ontwerptool die van bij het begin rekening houdt met het feit dat gebouwen veranderingen ondergaan en dat ze verslijten. Veranderingsgericht bouwen is dus een tool om minder afval te produceren en materialen zo veel mogelijk te herbruiken. Want als de idee van verandering niet van in het begin wordt meegenomen, worden zaken als herprogrammatie, urban mining - het herwinnen van grondstoffen uit producten - moeilijk of onmogelijk. De drempel om materiaal-kringlopen te sluiten wordt dan moeilijker. Dus veranderingsgericht bouwen is een onderdeel van het circulair bouwen, naast een aantal andere focuspunten zoals materiaalgebruik.'

(1) Stewart Brand, een Amerikaans schrijver uit de jaren 60, vooral bekend als samensteller van de *Whole Earth Catalog*.

Hergebruik nieuwe/bestaande materialen

'Circulariteit kunnen we opsplitsen in twee belangrijke delen,' verduidelijkt Eelen. 'Ener-

zijds nieuwe materialen op een manier gebruiken zodat ze opnieuw en opnieuw en opnieuw gebruikt kunnen worden. En anderzijds bestaande materialen zoveel mogelijk hergebruiken waar mogelijk. Niet altijd eenvoudig, want sommige zaken zijn gewoon versleten of geraken bij demontage onherstelbaar beschadigd. We blijven hiervoor over de landsgrenzen heen kijken en onze pioniersrol samen met onze Europese partners opnemen.' (zie project CHARM p.15-16)

Circulariteit is niet nieuw

Lionel Devlieger, medeoprichter van *Roto*², een pionier in circulair bouwen, plaatst het vraagstuk in een historisch kader. 'Vroeger was de bouwsector veel duurzamer bezig. Tot in de 19de eeuw werd een gebouw bij afbraak van de grond tot de nok "ontmanteld" en alles werd gerecupereerd. Het gips werd van de muren geschrapt, elke baksteen werd zuiver gemaakt en hergebruikt, het hout uit dakstructuren en schrijnwerk werd gerecupereerd. Sinds de jaren 20, met de opkomst van de dieselmotoren, zijn we geëvolueerd van een arbeidsintensieve ontmanteling waarbij materialen door mensenhanden gebruiksklaar gemaakt werden naar een systeem waarbij zo weinig mogelijk personeel op de werf aanwezig is. Het baksteenhergebruik stopte. De mortel die gebruikt wordt sinds 1970 maakt recuperatie onmogelijk. Het cement dat wordt gebruikt is bijzonder efficiënt, maar bij de productie van het materiaal wordt er ook enorm veel CO₂ geproduceerd. Cement is een soort van "superglue": wat met cement wordt verbonden wordt onbruikbaar.'

Dat merkte ook *De Ideale Woning*. Voor haar

toekomstig kantoorgebouw liet deze SHM een herbruikpotentieel van de gebouwonderdelen van haar huidige kantoorgebouw onderzoeken via *Rotor*. Filip Lagiewka, wooninnovator bij *De Ideale Woning*: 'Het resultaat van het onderzoek was eerder teleurstellend: enkel interieurelementen zoals binnendeuren, sanitair, marmeren venstertabletten... kwamen in aanmerking. De bakstenen zijn niet herbruikbaar door de sterk hechtende mortel die destijds gebruikt werd. Hieruit hebben we wel lessen getrokken om in de toekomst de voorkeur te geven aan kalkhoudende mortels (een combinatie tussen kalk en cement) in onze nieuwbouwprojecten om later recuperatie mogelijk te maken.'

(2) *Rotor*, een Brussels collectief met een interesse voor materiaalstromen. www.rotordc.com

Het ideale scenario? Een combinatie van hergebruik en recycleren

Devlieger: 'Waar initieel de focus altijd lag op recycleren, moet de focus eigenlijk liggen op het hergebruik van materialen.' *Rotor* schreef een *vademecum* voor de publieke sector dat moet helpen om bouwmaterialen uit publieke gebouwen te recupereren. 'Het zal nooit mogelijk zijn om bij de ontmanteling van een gebouw alles te hergebruiken. Er zullen altijd materialen overblijven, die je dan zoveel als mogelijk moet recycleren.' **Walraet**: 'Je kan materiaal ook flexibeler inzetten door het in je ontwerp in kleinere, gemakkelijker verwerkbare partijen te voorzien. Door op verschillende plekken verschillende soorten vloerstenen te plaatsen, maak je het hergebruik van vloeren realistischer, ook in grotere projecten.'

Kennis vergroten

Eelen: 'Je kan niet verwachten dat je als SHM alles weet. Wel dat je als SHM een visie hebt en dat je die via een externe partner kan stofferen zodat je op een duurzame manier keuzes kunt maken.' Andere SHM's kunnen *Zonnige Kempens* altijd contacteren voor gericht advies op maat van hun projecten, daar helpen we hen graag bij. Onze duurzaamheidsexpert kan op concrete projecten van collega's advies geven en kijken waar wij voor hen kansen zien om duurzaamheid te integreren. En soms komt het tot een onverwachte uitwisseling van materialen. Zo hebben wij bij de renovatie van onze sociale woningen in *Vinkenhof* (sociale woonwijk in Berlaar) stalen ramen met verouderd dubbelglas doorgegeven aan *De Zonnige Woonst* uit Hamme. Van het vensterglas zullen zij serres maken voor hun huurders. De bestaande componenten op een andere manier samenvoegen om tot een nieuwe/andere functie te komen... Circulariteit realiseren door het vinden van gelijkgestemde geesten: jij hebt iets in de aanbieding... en ik kan daar iets mee doen.'

Walraet: 'Zorg dat er draagvlak ontstaat voor circulair bouwen. En dat kan maar ontstaan als mensen weten wat het is. Als circulariteit niet op je radar of op je horizon zit, dan zal je dat als SHM ook niet voorzien in je bestekteksten. Hoe je je bestek opstelt, bepaalt welk ontwerpteam je zal aantrekken.'

Ontwerpteam en bestekken

Eelen: 'Elke partner van het bouwteam moet overtuigd zijn van het circulaire verhaal. Anders wordt het moeilijk om iedereen met de neuzen in dezelfde richting te krijgen. Wat het beste werkt bij veranderingsgericht, circulair bouwen zijn vaste bouwteams waarbij je de aannemer en de architect als één team kan aanbesteden. Cruciaal is dat de aannemer vanaf het begin mee betrokken is. Voor onze kantoren (zie p.15) had *Rotor* via de Design & Build-formule zowel het ontwerp als de realisatie in handen. De opdracht was uitbesteed ▶

VOLKSHAARD - BEGELEIDING VAN EEN CIRCULAIR PILOOTPROJECT

Hans Heyse, directeur Volkshaard in Gent: 'Door de verstrenging van de regelgeving, veranderende gezinssamenstelling, veranderende mobiliteit van de bewoners, nood aan meer duurzame bouwmaterialen... willen we onderzoeken wat opportuun is voor onze SHM op vlak van circulair bouwen. Dit alles in het streven naar betaalbare, kwaliteitsvolle, energiezuinige en duurzame woningen. Zo wel tijdens de bouwfase als bij het latere onderhoud ervan. Het einddoel: een toekomstvisie en aanpak voor ons hele patrimonium.'

Advies inwinnen

'VIBE, een vzw voor milieuvriendelijk en gezond (ver)bouwen en wonen zal vanuit hun wetenschappelijke expertise dit traject begeleiden in samenwerking met een architectenbureau dat ervaring heeft met circulaire en duurzame bouwprojecten. (EA+ architecten).'

Breed gedragen

'Om tot een breed gedragen resultaat te komen, willen we het circulaire vraagstuk bekijken vanuit verschillende perspectieven (be-

woners, de eigen dienst projecten, de eigen technische en sociale dienst, gemeentes...). Er is gekozen voor een aanpak met co-creatie sessies in plaats van een "top-down approach" waarbij we de expertise van de deelnemers samenbrengen in een sterk verhaal met VIBE als inspirator en moderator.'

Kennis vergaren, gelijk afstemmen

'VIBE zal alle betrokkenen wegwijs maken in circulair bouwen, over het waarom en het hoe, over hoe ver je kan gaan in circulair bouwen en over welke opportuniteiten en aandachtspunten er zijn bij circulair bouwen. Doel: iedereen op een zelfde golflengte krijgen qua woordgebruik, definities en achtergrondkennis.'

Circulair pilootproject met draaiboek voor toekomstige projecten

'Er zal een pilootproject gekozen worden. VIBE zal ons via diverse adviesmomenten ondersteunen in elke stap van het ontwerp-proces.'

Meer info? <https://www.vibe.be/>



Oost-Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen en beleidsmakers leren van *Zonnige Kempens* als koploper op vlak van duurzaamheid, collectiviteit en circulariteit.

via een resultaatsverbintenis, met een vast budget. Zo'n formule is niet de gemakkelijkste weg want het vraagt een nauwe samenwerking in vertrouwen en je moet continue knopen doorhaken. Bij de aanstelling van de architect namen we het aspect circulariteit mee. Het is aan de architect om daar dan zo creatief mogelijk mee om te gaan.'

Eén boodschap om een SHM mee op de rails te krijgen?

Walraet: 'Wees je bewust van de impact die jouw gebouwactiviteiten hebben. De oplevering van een gebouw is niet het einde van de levensloop, daar begint het pas. Je hebt plannen en materialen vastgelegd, vastgeklit voor een bepaalde tijd, en vroeg of laat moet het gebouw weg of wil je het renoveren. Zorg dat je samen met ontwerpers een duidelijke visie hebt en benader een project niet puur vanuit het defensief met een materialenlijst die je wil toepassen. Zorg dat je echt weet wat je in handen hebt. Een databank met, naast het "as-built" plan, een overzicht van de materialen en de hoeveelheden die gebruikt zijn in het patrimonium van een SHM, mocht dat niet bestaan, kan een belangrijk hulpmiddel zijn. En als tweede: kies vooraf waar je op wil inzetten en focus daarop. Als je alles wil doen, dan ga je er niet geraken. Een bepaal-

de component is circulair gebouwd, zeggen dat je project volledig circulair gebouwd is, dat is momenteel niet realistisch. Als je alles wil doen, dan zal je zien dat bepaalde zaken elkaar zullen tegenspreken. Er kan een conflict zijn tussen de keuze van materialen en hoeveelheden en akoestische noden. Kies je voor een dikke betonlaag dan zit je akoestisch goed, maar daardoor heb je veel meer materiaal gebruikt. Je zal altijd bepaalde afwegingen moeten maken.'

Is circulair bouwen duurder?

Eelen: 'Het is voor onze SHM, als pionier, een constante zoektocht naar financiering, waarbij we regelmatig intekenen op Europese projecten. Het is continu de grens opzoeken van het haalbare. Sommige aspecten zijn duurder: slopen, vervoeren, opslaan... maar dat is eigen aan pionierswerk. Er zijn vandaag mensen nodig die dat pionierswerk doen, dingen uitproberen, successen vergaren, om zo tot een bepaalde automatisering en efficiëntie te komen. Ik weet dat veranderingsgericht, circulair bouwen ambitieus is en ik begrijp dat de drempel groot is, maar als we het niet doen, dan zullen de gevolgen niet te overzien zijn. Als we nu als de grootste huiseigenaars niets ondernemen, dan is dat voor onze sector een enorm gemiste kans. ▶

TIPS EN BEST PRACTICES

Trek voldoende tijd uit

Het ontwikkelen van een goed functionerend circulair business model kost tijd, meer tijd dan gebruikelijk bij een conventioneel model.

Zoek ondersteuning

Laat je begeleiden door partijen met kennis van het circulaire landschap en maak gebruik van hun netwerk.

Leer al doende

Er zijn nog veel onzekerheden als het gaat om circulair ondernemen in de bouw. Er is helaas geen ultiem recept. Het is een kwestie van proberen en ontdekken, terwijl je leert uit je eigen ervaringen en die van anderen.

Maak keuzes

Circulair bouwen omvat een hele waaier aan mogelijke activiteiten. Scherp krijgen wat toepasbaar, wat bruikbaar is in de specifieke context van jouw organisatie is cruciaal.

bron: www.kampc.be

Een M-peil voor milieuprestatie van "Materialen"?

Dit diagram is in 2015 opgemaakt door de OVAM in het kader van de opmaak van een beleidsvisienota rond materiaalbewust bouwen in kringlopen. Het is een voorloper van het huidige debat over duurzaam materiaalgebruik en het actieprogramma van de Green Deal rond Circulair Bouwen.

www.ovam.be/materiaalbewust-bouwen-kringlopen

Als resultaat van een aantal werksessies met stakeholders is toen de idee geopperd van een M-peil voor gebouwen. M staat dan voor Milieuprestatie van Materialen. Als tegenhanger van het E-peil. En vanuit de gedachte dat er teveel aandacht ging naar de milieu-impact van energieverbruik en te weinig naar de impact van materiaalgebruik. Uitgaande van die gedachtewisselingen is de huidige Totem Tool ontwikkeld om de milieu-impact van materiaalgebruik te objectiveren.

www.ovam.be/materiaalprestatie-gebouwen-o · www.totem-building.be/



ZONNIGE KEMPEN GEBRUIKT MATERIELEN ALS NIEUWE GRONDSTOF (Europees project CHARM)

Naast de focus op energetische oplossingen zet *Zonnige Kempen* ook meer en meer in op circulair bouwen. Dankzij het Europese project CHARM (2018-2022), gecoördineerd door TU Delft (Technische Universiteit Delft) die veel expertise heeft in circulariteit, zijn ze klaar om circulair bouwen te integreren in hun sociale woningbouw.

Het doel van het CHARM-project is het optimaliseren van het gebruik van natuurlijke bronnen waarbij we de afvalberg beperken bij renovatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen op een financieel rendabele manier. Aan de hand van circulaire aanbestedingsprocedures zullen SHM's kunnen inzetten op recycling en upcycling waarbij je gebruikte materialen afkomstig van renovatie

niet meer ziet als afval, maar wel als nieuwe grondstof. Om gebruikte materialen opnieuw aan te wenden zullen lokale uitwisselingsplatformen opgezet worden, zowel in digitale als fysieke vorm.

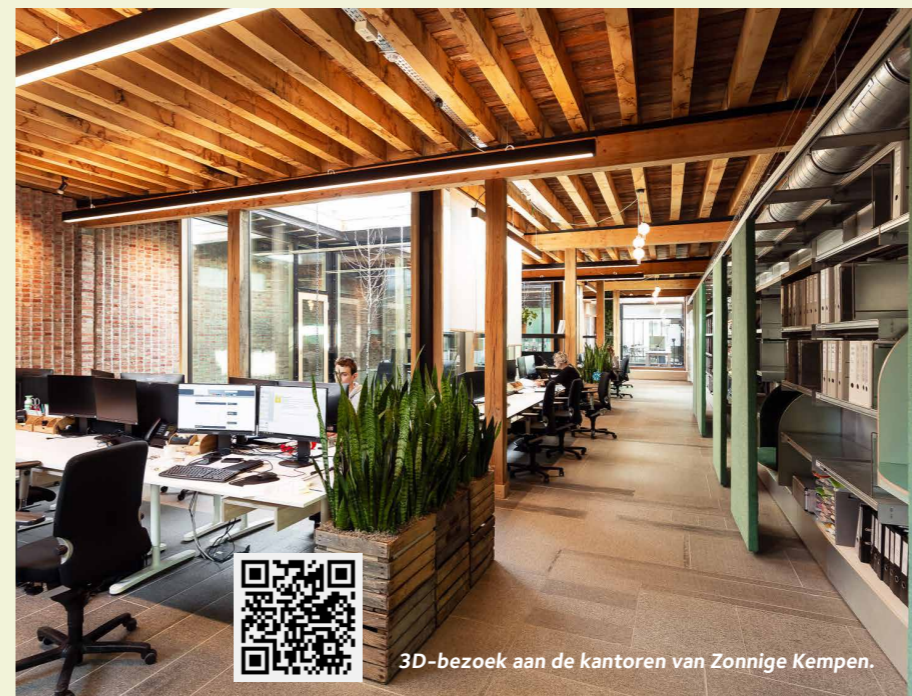
Stap1 – Circulaire renovatie kantoorgebouw Zonnige Kempen

Anneleen Eelen, directeur Zonnige Kempen: 'We deden eerst op kleine schaal ervaring op met circulair bouwen door ons kantoorgebouw te renoveren met hoofdzakelijk teruggewonnen materialen. De granieten vloer in onze kantoren deed eerder dienst als gelvelbekleding voor een bankkantoor in Brussel. Maar we deden vooral beroep op materiaal afkomstig uit het huis van Bockstal, een

voormalige dokterswoning op de Markt in Vorselaar die we samen met Kamp C renoveerden tot zes heel energiezuinige sociale huurappartementen. Door de hoge kwaliteit van die dokterswoning hebben we heel wat materiaal uit die woning kunnen gebruiken in onze kantoren waardoor die woning ook als een soort van materialenbank fungeerde. De parketvoer in de oorspronkelijke dokterswoning was niet meer bruikbaar als vloer maar is hergebruikt als plafondbekleding in onze kantoren. De rode tegeltjes uit de oorspronkelijke woning zijn hergebruikt in de sanitaire ruimtes van *Zonnige Kempen* (zie p.16). De hergebruikte componenten zijn in ons gerenoveerde kantoor overal tegenwoordig, maar ze zijn eerder onopvallend aanwezig waarmee we ook aan onze huurder willen laten zien dat *Zonnige Kempen* voor eigen gebruik ook het model van circulariteit toepast.

Stap 2 – Renovatie van sociale woonwijk met hergebruikte materialen

In het renovatieproject *Vinkenhof* gaan we een stapje verder en onderzoeken we circulariteit in sociale woonprojecten. Voor het renovatieproject *Vinkenhof* hebben we architecten en aannemers de opdracht gegeven om zoveel als mogelijk te zoeken naar hergebruikt materiaal. Uiteindelijk is gekozen voor een renovatie waarbij het materiaal uit de ene woning gebruikt wordt om de volgende beter te maken. Het komt erop neer dat je je woningen ziet als een bron aan materialen. Uit de eerste vijf woningen oogst je materialen, materialen die je vervolgens hergebruikt in de volgende vijf woningen. Het materialenplatform rolt als het ware over de wijk. De eerste twee woningen zijn intussen gerenoveerd. De volledige renovatie zal twee jaar duren, een periode waarin we het effectief in de praktijk zullen uittesten. ▶



Het materialenplatform rolt als het ware over de wijk



Sociale woonwijk Vinkehof: eerste gerenoveerde woningen (rechts).

Stap 3 – Materiaaluitwisselplatform – bewoners betrekken bij hergebruik materialen

Als derde luik wil *Zonnige Kempen* een materiaaluitwisselingsplatform opzetten in co-creatie met de sociale huurders (repair café, community work). Eelen: 'Onze technische dienst werkt al met hergebruikte materialen – materialen die we uit de renovatie van sociale woningen "geogst" hebben – voor herstellingen in onze woningen. In een sociale wijk

in Herenthout gaan we deze gerecupereerde materialen (klinkers, afdekplaatjes van schakelaars, lavabo's...) ook ter beschikking stellen van onze huurders. Huurders die zelf iets willen herstellen, kunnen dan het materiaal voor bijvoorbeeld een nieuw kastdeurtje of een plintje gratis komen ophalen. We onderzoeken momenteel hoe we dat het beste kunnen organiseren: stockbeheer, uitlenen van gereedschap... Zo worden duurzaam gedrag

en zelfredzaamheid gefaciliteerd en gestimuleerd. Want goed huurderschap zien we ook als element van circulariteit. Een woning die goed wordt onderhouden door *Zonnige Kempen* én de huurder is immers een woning die langer bewoonbaar is. Hierover meer in de volgende Fundamenten.

De rode tegeltjes uit de oorspronkelijke woning (links) zijn hergebruikt in de sanitaire ruimtes van Zonnige Kempen



WONEN REGIO KORTRIJK PIONIERT MET CIRCULAIR BOUWEN IN SOCIALE HUISVESTING

In haar oudste tuinvijk Tuighuisstraat (1924) past *Wonen Regio Kortrijk* circulair bouwen toe in al haar facetten. In de wijk worden 18 woningen selectief gesloopt en vervangen door 31 nieuwe woonunits. Ilse Piers, directeur van *Wonen Regio Kortrijk*, licht toe: 'Al voldoen de woningen zowel structureel als ruimtelijk niet meer aan de huidige constructie-eisen, de materialen waarmee ze gemaakt zijn – in het bijzonder de bakstenen en de dakpannen – zijn wel nog waardevol voor hergebruik. De buitenmuren zijn anderhalfsteens gemetst, waardoor driemaal zoveel oppervlakte van de bestaande gerecupereerde muren gebruikt kan worden voor het halfsteense nieuwe gevelparapet. De mortel op basis van kalk laat een gemakke-

lijke demontage toe. Om ook de gevelstenen in de nieuwbouw op termijn te kunnen recupereren, zal ook hier een kalkmortel gebruikt worden. Om tot een gepaste en duurzame mortelsamenstelling te komen onderzochten we de mortel van drie mortelfabrikanten.'

Circulair bouwen beperkte zich in dit project niet tot het recupereren van originele bouwmaterialen, maar het circulaire dringt ook door tot in het architecturale en stedenbouwkundige ontwerp. Hoe een oude wijk nieuw leven wordt ingeblazen en alle opties op de toekomst open worden gehouden? Dat lees je in deel twee van dit dossier (herfstnummer). ■



Om tot een gepaste en duurzame mortelsamenstelling te bekomen onderzocht *Wonen Regio Kortrijk* de mortel van drie mortelfabrikanten.

Meer weten?

Dit dossier is slechts een greep uit een aanbod aan bedrijven en SHM's die actief zijn in circulair bouwen. Voor meer informatie, raadpleeg ook **Vlaanderen circulair**, vraag advies bij de **Bouwunie** of leer meer uit onderstaande links.

Ontwerpgidsen VUB



Algemeen



Praktisch

Rotor



Zwijgen is geen optie



Vademecum

Bronnen: Jaarverslag 2020 *Zonnige Kempen*, *NAV News 80 / november-december 2015*, tijdschrift van architectenorganisatie NAV Zie www.nav.be, *OVAM*, <https://zwijgenisgeenoptie.be/lionel-devlieger/ROTOR>

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

MAO – Cadeautje van Toezicht

Nu het kramakkelijke en onvoldragen concept van regelgevend kader der woonmaatschappijen voor massale onzekerheid en onrust zorgt, zijn er gelukkig nog zekerheden: de afdeling Toezicht neemt consequent standpunten in die de verbeelding tarten.

Zoals in de privé en voorzien in onze huurcontracten laten we opgezegde woningen al in de opzegperiode door kandidaten bezoeken, ook al zijn ze nog bewoond. Doel is natuurlijk de frictie-leegstand te beperken – doel waaraan het Vlaamse beleid over alle partijgrenzen heen lippendienst bewijst.

Een kandidate weigerde een woning, omdat ze volgens haar een aantal gebreken vertoonde. Aangezien haar op voorhand was meegedeeld dat eventuele gebreken hersteld gingen worden en aangezien de woning voor het overige voldeed aan haar keuzes qua type en ligging, werd haar weigering ook als weigering geregistreerd. Dit werd door betrokkene succesrijk aangevochten bij Toezicht.

Citaat: “Los hiervan en voor wat verder de technische gebreken en de staat van het appartement betreft, bepaalt de wet dat de woning die een SHM aanbiedt, moet voldoen aan de minimale kwaliteits-, veiligheids- en gezond-

heidsvereisten. Daarnaast hoort een woning in een goede staat van onderhoud te worden aangeboden aan een kandidaat-huurder. De toezichthouder is van oordeel dat de verhuurders de woning (die hier nog niet aan voldoet maar waarvan de verhuurder stelt dat deze bij start huurovereenkomst wel zal voldoen) al kunnen aanbieden ter bezichtiging (dit om de leegstand tussen twee verhuringen te beperken) maar dat, ingeval de kandidaat-huurder weigert, omdat de woning op moment van bezichtiging niet voldoet aan hoger vermeldde voorwaarden, de verhuurder deze reden dan wel als gegrond moet aanvaarden.”

Dit document is om meerdere redenen merkwaardig. Toezicht eigent zich de macht toe te oordelen of men de reglementering wel mag toepassen (...is van oordeel dat de verhuurders de woning [...] al kunnen aanbieden), terwijl zij niet anders kon dan vaststellen dat de regelgeving gevolgd werd en dat behoeft geen ‘oordeel’ van Toezicht. De regelgever heeft dat namelijk zo beslist.

Bijzonder is bovendien dat elk aanbod waarbij een woning bezocht werd tijdens de opzegperiode (en dat is meestal zo) en dat geweigerd werd op basis van een door de kandidaat eenzijdig en zonder wederwoord gemaakte bewering

dat er gebreken zijn en een gebrekkig onderhoud, bij weigering niet als dusdanig beschouwd mag worden.

Daarmee wijzigt Toezicht de regelgeving die slechts één weigering toestaat: in de praktijk worden er dat twee (of meer), aangezien een kandidaat na het woningbezoek enkel gebreken en slecht onderhoud hoeft in te roepen.

Nu de spanning te velde stijgt, gaat er een moment komen waarop de een of andere hoogwaardigheidsbekleder het woord neemt om te sussen dat we “toch allemaal aan hetzelfde zeel trekken om de woonnood te lenigen”. Iemand gaat dan toch Toezicht eens moeten wijzen waar dat zeel ligt en in welke richting er getrokken moet worden. ■



BUDGETTEN WORDEN BENUT, MAAR DIVERSE RANDFACTOREN ZORGEN VOOR STEEDS LANGERE PROJECTDOORLOOP

Sector sociaal wonen reageert op vermeende ‘sparpot’



Op 15 mei berichtte het Nieuwsblad over een ‘sparpot’ die zou opgebouwd worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM’s) in Vlaanderen. Dat eventuele niet bestede investeringsbudgetten – overigens louter leningen, geen subsidie – een ‘sparpot’ zouden creëren,... Dat is pertinent onjuist. Meer nog, VVH zal er net alles voor doen opdat elke eurocent die beschikbaar is voor sociaal wonen geïnvesteerd wordt in meer en betere sociale woningen. Omdat in dit complex dossier reserves, budgetten, machtigingen en investeringsprogramma’s vaak door mekaar worden gehaspeld, brengen we in dit artikel extra duiding.

TEKST: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

FOTO’S: DIJLEDAL EN ELS MATTHYSEN

Versnelling van groeipad ligt op schema

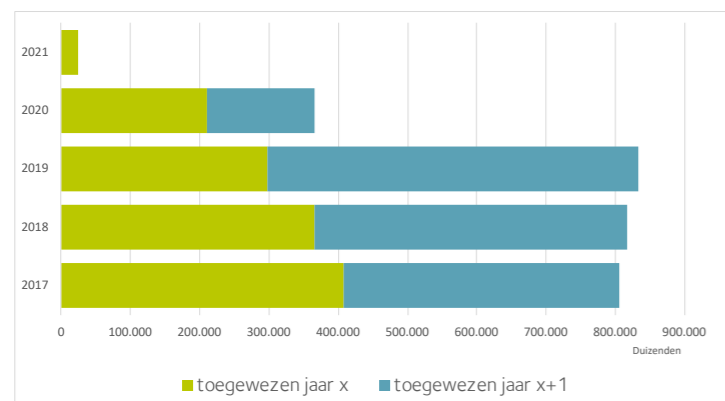
De SHM’s in Vlaanderen hebben sinds eind jaren zeventig nooit aan een hoger tempo dan vandaag geïnvesteerd in nieuwe en betere sociale woningen. Sinds in 2009 het zogenaamde groeipad werd ingevoerd zijn de budgetten verdrievoudigd. Die budgetten zijn ook benut. Als we kijken naar de budgetten die ▶

zijn vrijgemaakt sinds de introductie van het groeipad, is elke investeringsruimte voor meer en betere sociale woningen gebruikt. Dit heeft geleid tot ongeveer 20.000 extra sociale woningen en de renovatie van meer dan de helft van het patrimonium. Nog niet zo lang geleden jubelde men over record-investeringen. Er zijn zelfs jaren geweest sinds 2009 met aanzienlijke tekorten. Dat er nu 'spaarpotten' zouden worden opgestapeld is dan ook wel een vreemd signaal. Zeker als men dan de oplossing zoekt in - nogmaals eens - alternatieve formules met private actoren, terwijl er echt wel veel ruimte voor optimalisatie zit binnen de eigen modus operandi.

De spaarpot mag geen lek vergiet worden

De idee dat een 'sparpot' ontstaat, is fout. De investeringsbudgetten die de Vlaamse overheid voorziet - geen subsidies maar leningen, de SHM's betalen het gros uit eigen inkomsten af - moeten binnen de twee jaar benut, dus geïnvesteerd, worden. Dat lukt ook. Wel zien we dat het zwaartepunt verschuift van benutting in het jaar van de machtiging (groen), naar het jaar nadien (blauw). Maar het is dus absoluut geen spaarpot, eerder een lek vergiet als we niet oppassen. En daar moeten we iets aan doen.

FS3-toewijzingen per budgetjaar



Diverse redenen voor vertraging

Er zijn verschillende redenen voor toch wel een vertraging. We zien de evolutie vooral sinds een nieuw financieringsmodel in 2017 werd ingevoerd. Hoewel de interne procedure bij de SHM's en de VMSW hierdoor minder complex werd - en dus een snellere doorlooptijd mogelijk maakt - lijkt het lokaal woonoverleg dat toen is ingevoerd als extra stap een rem op de ontwikkeling van dossiers.

Lokaal woonoverleg als extra stap

Uiteindelijk blijkt dit een extra stap van een orgaan op gemeentelijk niveau - naast het feit dat ze bijvoorbeeld ook diverse vergunningen moeten geven - dat in veel gemeentes ook niet regelmatig samenkomt. Hierdoor moeten de SHM's soms lang wachten om een project in ontwikkeling te laten 'doorstarten'. Want zonder expliciet akkoord van dit lokaal woonoverleg kan een project niet verder.

Logge manier voor gemeentes die het sociaal objectief bereiken

Een ander element in de verklaring voor de alsmat stijgende doorlooptijd situeert zich op het gemeentelijk niveau, namelijk de sociale objectieven (BSO). Elke gemeente heeft bij de start van het groeipad een objectief

gekregen. De idee was dat er een voldoende aanbod sociaal wonen in heel Vlaanderen beschikbaar moet zijn. Maar gemeentes die hun objectief bereiken hebben, komen niet meer in aanmerking voor financiering. Dit is een reden voor ver-

schillende gemeentes om te denken dat ze dan het 'doel' bereikt hebben en er dus niet meer hoeft geïnvesteerd te worden - wat natuurlijk effect heeft op het totale budget - terwijl de objectieven een minimum vormen. Daarnaast kunnen gemeentes die hun objectief bereikt hebben een 'woonbeleidsconvenant' aanvragen bij de Vlaamse regering als ze wél verder willen investeren in sociaal wonen. Maar die aanvragen - die toch vrij veel gebeuren - laten vaak op zich wachten en ze zijn nogal administratief gekaderd. De flexibiliteit eigen aan (sociale) projectontwikkeling - die vooral uitgaat van het speuren naar, vaak wisselende, opportuniteiten - past moeilijk in zo'n carcan. Bovendien zijn het natuurlijk vaak de betere leerlingen van de klas. Dus diegene die een hoge productie hebben, moeten wachten op zo'n convenant. Bijvoorbeeld de twee grootste steden van Vlaanderen hebben hun objectief bereikt. Dit zorgt natuurlijk dat in verhouding de gemeentes waar het meest geproduceerd wordt, hierdoor vertragen.

Andere visie op sociaal wonen, met complexere projecten als gevolg

Ten slotte is er op het lokale niveau ook nog het element van de gewijzigde visie op sociaal wonen. De projecten zijn momenteel complexer, omdat vaak gevraagd wordt om kernversterkende, inbreidingsgerichte projecten te realiseren. Ten eerste zijn die opportuniteiten schaars en vaak ook duurder. Ten tweede is de schaal ook beperkter. Een terechte evolutie overigens, maar dit zorgt wel voor een langere doorlooptijd, met een stuk minder woningen als gevolg, wat uiteraard ook zorgt voor een tragere algemene investering. Het is duidelijk dat de evoluties op het lokale niveau, met een extra stap in de procedure, een te stroeve administratieve afhandeling van oplossingen voor gemeentes die hun sociaal objectief bereikt hebben én een andere



visie op (sociaal) woonbeleid de projecten vertragen. Waardoor investeringsbudgetten inderdaad later benut worden. Maar het allerlaatste wat we willen is dat die investeringsbudgetten verloren gaan voor sociaal wonen. De 150.000 gezinnen op de wachtlijst, maar ook de enorme investering die de sector doet in de economie - zoals gezegd zijn dit hoofdzakelijk middelen van de SHM's uit eigen werking, weliswaar beleend aan interessante voorwaarden door Vlaanderen - is van groot belang (in 2020 was er voor 1,5 miljard euro aan investeringen in uitvoering), en natuurlijk de enorme effecten voor de sociale huurder, die zijn huur gehalveerd ziet, en waar dus ook een directe 'koopkrachtstijging' van gemiddeld 300 euro uit voortvloeit. Het effect van sociaal wonen is een daling van het armoederisico van de huurder met 40%. Laten we dus vooral zorgen dat we die dam tegen armoede optimaal inzetten.

Laaghangend fruit in renovatie is op, traject woonmaatschappij verschuift soms focus
VVH wil nog twee bijkomende contextfac-

toren benadrukken. Ten eerste is er de wet van de remmende voorsprong. Op 10 jaar tijd heeft de sector enorm geïnvesteerd in de renovatie van haar patrimonium. In 2010 had nog 1 op 2 sociale woningen een zwakke plek. Nu is dat herleid tot 1 op 10. Wat dus overblijft zijn heel complexe dossiers, vaak door de lokale situatie. Ten tweede wordt de sector sociaal wonen - opnieuw - meegesleurd in een totale reorganisatie. Het traject naar de woonmaatschappij dat is ingezet door de Vlaamse overheid zorgt ervoor dat tienduizenden woningen en meer dan duizend personeelsleden overgedragen moeten worden tussen sociale woonactoren. Bovendien is niet zeker in welke gemeentes die woonmaatschappijen actief gaan zijn, omdat de werkingsgebieden nog niet zijn afgebakend. Natuurlijk heeft dat invloed op de investeringen, tijd die je besteedt aan de ontwikkeling van een nieuwe organisatie kan je niet besteden aan projecten. Ook de overdracht van die woningen, van die medewerkers... wordt enorm complex en slurpt tijd en energie op. Daarnaast zijn bijvoorbeeld nieuwe

grondaankopen in een gemeente waar de woonmaatschappij waarschijnlijk niet meer actief zal zijn, nu ook niet echt een realistisch scenario - wat dan ook weer projecten kan doen opdrogen.

Zoek niet naar problemen, zoek naar oplossingen samen met de sector

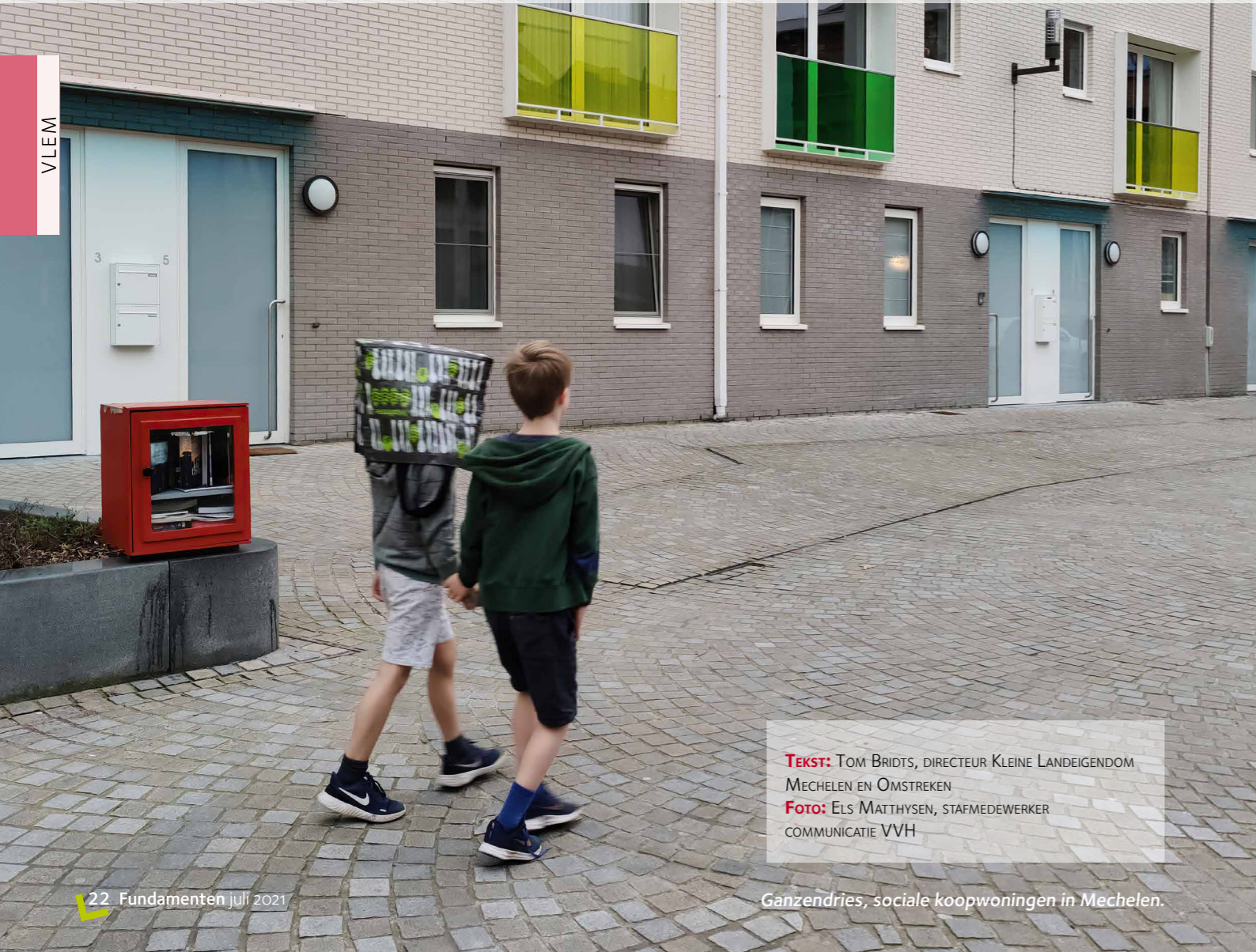
We benadrukken dat we zullen blijven inzetten om elke budgettaire ruimte die er is optimaal te gebruiken. We geven wel een aantal aanzetten om dat vlotter te laten verlopen. Bekijk of die budgettering op twee jaar, die niet is afgestemd op een normale projectontwikkeling in wonen, niet kan aangepast worden. Ga na of het lokale woonoverleg niet sneller, bijvoorbeeld maximaal binnen drie maanden, advies kan geven. Zorg voor een vlottere manier om gemeentes - vaak met hoge productie - die hun BSO bereikt hebben, toch te laten verder werken zonder logge procedures. En zorg dat er zo snel mogelijk in het traject van de woonmaatschappijen duidelijkheid is, zodat we allemaal verder kunnen om die mensen te helpen voor wie het echt nodig is, onze huurders en kandidaat-huurders. Maar vooral, blij geloven in ons sterke model van sociaal wonen. Dat model dat veel te vaak als een probleem wordt weggezet. Maar sociaal wonen is geen probleem, voor heel veel van onze burgers is het de oplossing. ■

Björn Mallants, directeur VVH

BETAALT DE KREDIETNEMER DE REKENING?

Van een bemiddelingsvergoeding naar een subsidie voor het jaar 2021

VLEM



TEKST: TOM BRIDTS, DIRECTEUR KLEINE LANDEIGENDOM
MECHELEN EN OMSTREKEN

FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER
COMMUNICATIE VVH

Ganzendries, sociale koopwoningen in Mechelen.

Tot en met 2020 werden de erkende maatschappijen door de VMSW vergoed voor hun kredietbemiddelende activiteiten voor de Vlaamse Woonlening. Deze vergoeding werd berekend als een percentage (0,185 tot 0,25%) op het uitstaande kapitaal. Deze vergoeding staat al langer ter discussie en met de overstap naar het Vlaams Woningfonds wordt ze nu vervangen door een subsidie. Tenminste voor het jaar 2021, en met een aantal beperkingen. Voor een aantal maatschappijen zal dit onvermijdelijk grote financiële gevolgen hebben. En daar wint de kandidaat-kredietnemer niets bij.

Op 2 april 2021 besliste de Vlaamse Regering een subsidie toe te kennen aan SHM's die de bijzondere sociale leningen bemiddelen als front-office voor het Vlaams Woningfonds. Het totale subsidiebedrag wordt op dezelfde wijze berekend als vroeger. Tot zover geen probleem dus. Maar om de subsidie te krijgen, moet een SHM voor 2021 haar kosten bewijzen. Daarbij kunnen personeelskosten, werkingskosten, overheadkosten én afschrijvingen mee ingebracht worden. Klinkt goed, op het eerste gezicht. Maar waar tot nog toe de kredietbemiddeling bedrijfseconomisch meestal rendabel was, gaan we nu wel naar een hooguit kostendekkende subsidie. Bovendien zit er nog een angeltje aan: de personeelskost wordt geplafonneerd tot 1.400 euro per dossier waarvoor in 2021 het voorschot op de dossierkost werd ontvangen. Het valt dus te verwachten dat deze regeling bij heel wat collega's zal leiden tot een substantieel verlies aan inkomsten. En dat kan een impact hebben op de dienstverlening aan de kandidaat-ontlener.

Voor de 24 erkende kredietbemiddelende SHM's is het aanbieden van de Vlaamse Woonlening één van hun kernopdrachten. Heel wat collega's hebben de voorbije jaren stevig ingezet op investeringen in personeel, kennisopbouw en een performante dienstverlening. En met succes: in 2020 werden 1.721 gezinnen en alleenstaanden geholpen met een sociaal krediet, voor een bedrag van net geen 300 miljoen euro. Een sociale lening maakt echt het verschil voor de doelgroep van sociale kopers die vaak extra begeleiding nodig heeft en via de private banken geen eigendom kan verwerven, en ze draagt effectief bij tot de verbetering van de woningkwaliteit.

Kandidaat-ontleners begeleiden is een boeiende, maar tijdrovende en gespecialiseerde taak. Voor elk dossier dat tot een effectieve aanvraag leidt, behandelen de medewerkers bovendien evenveel vragen om informatie en simulaties zonder concreet gevolg. Daarnaast is er nog de opdracht om de schuldsaldoverzekering aan te bieden – zonder enige vergoeding. Die tijdsbesteding wordt nergens verrekend. We stellen ook vast dat we in deze coronatijden veel meer online werken dan vroeger. Dat, in combinatie met de niet zo vlotte overschakeling naar het Vlaams Woningfonds, brengt behoorlijk wat extra werkbelasting mee. Kortom: 1.400 euro per goedgekeurd dossier is een arbitrair bedrag dat geen rekening houdt met de effectieve werklast die bij de kredietbemiddeling komt kijken.

Bovendien wordt kostendekkend werken ook enkel haalbaar als er een minimaal volume aan kredieten kan worden bemiddeld, wat om tal van redenen niet voor elke maatschappij evident is. In 2019 berekende VLEM nog dat de effectieve kostprijs van een kredietdossier kan oplopen tot 2.500 euro per krediet. Dan schiet de Vlaamse Regering met 1.400 euro

stevig te kort.

De regeling die nu is uitgewerkt is positief, omdat ze een forfait voorziet voor elke leningsaanvraag, ongeacht het kredietbedrag. Maar in de praktijk zal ze de hakbij zetten in de inkomsten van alle kredietbemiddelende SHM's. Intussen moeten we blijven investeren in personeel en opleidingen om onze dienstverlening op peil te houden. Hoe overtuigd we ook zijn van het belang en het nut van de kredietbemiddeling, het valt niet uit te sluiten dat deze activiteiten vanuit een bedrijfseconomische visie – bijvoorbeeld bij een visitatie – in vraag gesteld zullen worden. En er blijven nog heel wat vragen onbeantwoord: wat na 2021, om er maar eentje te noemen? Welke garanties zijn er voor een indexering van het basisbedrag? Wat met de erkenning en subsidiëring van de erkende woonmaatschappijen vanaf 2023 en welke plaats krijgt de kredietverlening daar? Wat gebeurt er met de historische vergoeding waar de maatschappijen contractueel nog steeds recht op hebben?

Heel deze regeling lijkt jammer genoeg opnieuw een manier om de strop rond de nek van de sociale koopsector nog wat harder aan te trekken. Hoewel dat toch niet de bedoeling van de Vlaamse Regering kan zijn? Want lezen we niet op pagina 241 van het regeerakkoord uit 2019: "Eigendomsverwerving wordt verder ondersteund. [...] Een eigen woning hebben is dan ook voor veel burgers een belangrijke vorm van sparen en geeft in hoge mate woonzekerheid."

De conclusie is eenvoudig, maar hard: met deze regeling wordt betaalbaar wonen in Vlaanderen net niet ondersteund. En uiteindelijk zal enkel de hardwerkende Vlaming die een betaalbare woning wil kopen hier het slachtoffer van worden. ■

VLEM



VAN INTEGRAAL DIGITAAL TOT KLANTENPORTAAL: OVER DMS EN ERP

Vijf vragen over de overstap naar een volledig digitale documentenstroom

1 Wat zijn de voordelen van digitaal werken?

Een belangrijke voorwaarde om je bedrijf efficiënter te laten werken is het digitaliseren van documentenstromen, ook in de huisvestingssector. Digitale informatie is overall toegankelijk, makkelijk uitwisselbaar, eenvoudiger te automatiseren en snel raadpleegbaar. Het schept mogelijkheden om autorisaties te bepalen en automatische bewaartermijnen uit te voeren.

Daarnaast is digitaal werken goed voor het milieu en bespaar je op kopieën en op fysieke opslag. Digitaal werken maakt een organisatie aantrekkelijk voor (jonge) werknemers, partners én klanten.

Gevolg: clean-desks, GDPR-proof en homework-ready!

2 Hoe starten met digitaliseren?

Digitaal werken is meer dan werken met een computer, tablet of smartphone. Het vraagt om een doordachte en gedragen visie, een plan, heldere afspraken en een goede organisatie. Het is belangrijk vanaf het prille begin de eindgebruiker te betrekken. Onderzoek welke bedrijfsprocessen nog niet gedigitaliseerd zijn, breng in kaart welke fysieke documenten er binnen je bedrijf circuleren en welke bewaard moeten worden vb. huurcontracten, in- en uitgaande post... Bestaande fysieke archieven kan je eenvoudig laten digitaliseren door gespecialiseerde firma's. Zij komen ter plaatse, nemen het volledige archief mee en bezorgen enkele dagen later volledig gedigitaliseerde dossiers in het format dat vooraf met hen werd afgesproken. De kostprijs is beperkt tot en-

kele duizenden euro's voor alle dossiers van (kandidaat-)huurders van een middelgrote SHM. Fysieke en digitale dossiers combineren is uiteraard geen goed idee. Wist je dat digitaal bewaarde en geregistreerde contracten (huurovereenkomsten) aanvaard worden door de bevoegde rechtbanken waardoor je ze dus niet fysiek moet bewaren?

3 Wat zijn de voordelen van een DMS (document-management-systeem)?

Digitaal werken vereist heldere en uniforme afspraken over de manier waarop documenten op een centraal toegankelijke netwerkschijf van de organisatie benoemd en opgeslagen worden. Want iedere werknemer wil ze eenvoudig en snel kunnen terugvinden. Ervaring leert dat, wil je je weg vinden in

een grote hoeveelheid aan opgeslagen documenten en bestanden, een goed gestructureerd aanpak essentieel is. Een document-management-systeem kan daarbij de oplossing bieden. Een DMS is meer dan een mappenstructuur waarin je documenten kan plaatsen. Samen met het bestand zelf worden er verschillende meta-data opgeslagen waardoor het document later gemakkelijk en snel kan worden terug gevonden en geraadpleegd. Bovendien worden alle bestanden en mappen beveiligd tegen (ongewenst) verwijderen of wijzigen. Let op! Belangrijk is dat iedereen mee is in dit veranderingsproces en vanaf de datum van omschakeling afstand doet van oude werkmethodes en de afspraken rond digitaliseren naleeft. Niet iedereen is even goed in het structureren van data zodat ze voor anderen terug te vinden zijn. Een DMS vraagt extra handelingen waardoor er vaak terug wordt gegrepen naar opslaan op de harde schijf van het netwerk.

4 Hoe integreer je een DMS in een ERP-toepassing (enterprise resource planning)?

Meer en meer informatie of data bevinden zich in de ERP-toepassingen (enterprise resource planning) van een bedrijf. Deze data worden in toenemende mate ook digitaal ingeladen (vb. facturen) of digitaal aangeleverd (vb. BTW-aangifte, XML-files). Ook krijgen documenten meer en meer een tijdelijk karakter: ze brengen louter de beschikbare data uit het ERP in een leesbaar format over van de boodschapper naar de ontvanger. Toch willen we altijd weten welke communicatie onze organisatie heeft verlaten. Vandaar dat het essentieel is dat documenten uit het ERP volautomatisch worden opgeslagen en beheerd in het DMS om altijd een volledig en actueel digitaal dossier ter beschikking te hebben. Het ERP en het DMS moeten geïntegreerd functioneren.

5 Wat is het voordeel van een volledig digitaal klantenportaal?

Een volgende en laatste stap in het volledig digitaal werken is het communiceren met klanten en stakeholders via een portaal dat rechtstreeks gekoppeld is met het ERP van het bedrijf. Alle communicatiestromen verlopen dan rechtstreeks zonder dat er een ander medium (brief, mail) aan te pas komt. Dat maakt het nog eenvoudiger om de aangeleverde data te screenen en bedrijfsprocessen te automatiseren. Het grote voordeel: eenvoudige administratieve handelingen (vb. wijziging gezinssamenstelling) kunnen zonder documentenstroom worden afgehandeld. Het klantenportaal zal voor de toekomstige woonmaatschappijen het epicentrum worden van alle communicatie met klanten en stakeholders. Om dit te realiseren moeten we onze krachten en middelen bundelen. ■

Koen Van den Bruel, directeur Ons Dak in Maaseik



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

Wienerberger



REGELS EN VERANTWOORDELIJKHEDEN FEITELIJKE WERKGEVER

Vaak gestelde vragen over uitzendarbeid

Veel werkgevers hebben wel al eens te maken gehad met een tijdelijk personeelstekort, werkpieken, bijzondere projecten... Via uitzendarbeid kan een werkgever arbeidskrachten inzetten als zij effectief nodig zijn, zonder de financiële en administratieve verplichtingen die gepaard gaan met een vaste aanwerving. Weet dat je als feitelijke werkgever belast bent met de juiste toepassing van de regels over arbeidsduur en dat je verantwoordelijk bent voor de veiligheid, gezondheid en het welzijn van de uitzendkracht op het werk.

¹ Daarnaast is uitzendarbeid ook toegestaan voor 'het leveren van artistieke prestaties bij een occasionele gebruiker' en 'tewerkstelling in het kader van een door het gewest erkend tewerkstellingstraject voor langdurig werklozen en gerechtigden op financiële sociale bijstand'.

² Bij bepaalde motieven is bij aanwezigheid van een vakbondsafvaardiging ook diens instemming vereist.

Wat is uitzendarbeid?

W e spreken van uitzendarbeid als een uitzendkracht (werknemer) zich tegenover een uitzendbureau (werkgever) verbindt om, tegen loon, tijdelijke arbeid te verrichten bij een "gebruiker" (klant van het uitzendbureau). Uitzendarbeid is één van de uitzonderingen op het principiële verbod om een werknemer ter beschikking te stellen aan een andere werkgever. Omdat het om een uitzondering gaat, is een strikte interpretatie van de regels aan de orde.

Wanneer mag de gebruiker of feitelijke werkgever beroep doen op uitzendarbeid?

Uitzendarbeid is enkel mogelijk voor tijdelijke arbeid op basis van één van onderstaande motieven¹:

- de vervanging van een vaste werknemer waarvan de overeenkomst geschorst is of van een werknemer waarvan de overeenkomst ten einde liep;
- de tijdelijke vermeerdering van werk (bv. jaarlijkse piekperiode);
- de uitvoering van uitzonderlijk werk (bv. opmaken van inventarissen);
- met het oog op de vaste indienstneming van de uitzendkracht (instroommotief).

De toegelaten maximumduur en de te volgen procedure hangen af van het motief.² Let op: de tijdelijke werkgever is verantwoordelijk voor het bepalen van het motief, niet het uitzendbureau. In de arbeidsovereenkomst voor uitzendarbeid moet het motief vermeld worden.

Wanneer is uitzendarbeid verboden?

- ter vervanging van statutairen;
- als de vaste werknemers tijdelijk werkloos zijn om economische redenen;
- bij een staking of lock-out³;
- als de vakbondsafvaardiging haar toestemming weigert.

Als de feitelijke werkgever geen of een fictief motief opgeeft of als hij beroep doet op uitzendarbeid in één van de verboden gevallen, heeft dat tot gevolg de totstandkoming van een (mondelinge) arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur tussen de uitzendkracht en de gebruiker.

Hoe verhouden uitzendkracht, uitzendbureau en gebruiker zich tot elkaar?

Uitzendarbeid leidt tot een driepartijenrelatie tussen de gebruiker of de feitelijke werkgever, de uitzendkracht en het uitzendbureau. Het uitzendbureau is daarbij de juridische werkgever van de uitzendkracht en staat in voor de loonadministratie, arbeidsongevallenverzekering, Dimona-aangifte, enz. Maar de gebruiker is als feitelijke werkgever belast met de juiste toepassing van de regels over arbeidsduur en verantwoordelijk voor de veiligheid, gezondheid en het welzijn van de uitzendkracht op het werk. Dat gebruikers geen verplichtingen zouden hebben tegenover de uitzendkracht en niet aansprakelijk zouden zijn voor de handelingen van de uitzendkracht tijdens het werk klopt niet. De driepartijenrelatie zorgt ervoor dat er meerdere overeenkomsten afgesloten moeten worden vooraleer een uitzendkracht aan de slag kan gaan bij een gebruiker. Ten eerste behoort de kandidaat-uitzendkracht samen met het uitzendbureau een "intentieverklaring" te ondertekenen, waarbij zij bekrachtigen dat het de bedoeling is een arbeidsovereenkomst voor uitzendarbeid te sluiten. Ten tweede dient er bij het begin van elke opdracht⁴ een schriftelijke en individuele arbeidsovereenkomst afgesloten te wor-

den tussen de uitzendkracht en de feitelijke werkgever. Ten derde moet het uitzendbureau een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst afsluiten met de gebruiker, en dit binnen de 7 werkdagen vanaf de aanvang van tewerkstelling van de uitzendkracht.

In de praktijk komt het ook voor dat er slechts één overeenkomst is waarin zowel de arbeidsovereenkomst met de uitzendkracht én de overeenkomst met de gebruiker zijn opgenomen. Deze overeenkomst wordt in drievoud opgemaakt en ondertekend door de drie partijen.

Waar heeft de uitzendkracht recht op?

De uitzendkracht heeft recht op hetzelfde loon dat hij of zij zou ontvangen mocht hij of zij als vaste werknemer onder dezelfde voorwaarden aangeworven zijn door de gebruiker. Het loon wordt op dezelfde manier geïndexeerd als het loon van de vaste werknemers en het valt onder de collectieve arbeidsovereenkomsten die gelden bij de feitelijke werkgever (conventionele verhogingen, barema's...). Indien er bij de gebruiker maaltijdcheques worden toegekend, dan heeft de uitzendkracht daar ook recht op.

Hoe zit het met de jaarlijkse vakantie/klein verlet/verlof om dwingende redenen?

Een uitzendkracht bouwt zijn of haar jaarlijkse vakantie op en neemt zijn of haar vakantie op dezelfde wijze op als gewone werknemers. Indien zij aan de voorwaarden voldoen, komen uitzendkrachten ook in aanmerking voor aanvullende (Europese) vakan-

tie.⁵ Voor verlof om dwingende redenen en klein verlet is er ook geen onderscheid tussen de uitzendkracht en de andere werknemers⁶. Mochten er bij de gebruiker gunstigere regels gelden dan het wettelijke minimum, dan zijn deze onverkort van toepassing op de uitzendkracht. ■

Laurenz Van Landeghem, stafmedewerker algemeen beleid

Bron: www.werk.belgie.be – arbeidsovereenkomsten – uitzendarbeid; wet van 24 juli 1987 betreffende de tijdelijke arbeid, de uitzendarbeid en het ter beschikking stellen van werknemers ten behoeve van gebruikers, art. 7 tot 30; CAO nr. 108 betreffende de tijdelijke arbeid en uitzendarbeid, algemeen verbindend verklaard bij KB van 26 januari 2014.

³ Situatie waarbij de werkgever de onderneming tijdelijk sluit om druk uit te oefenen bij collectieve conflicten. Bij een lock-out betaalt de werkgever gewoonlijk geen loon. Dit fenomeen komt zelden voor in België.

⁴ Dit is het geval sinds 1 oktober 2016. Vroeger mocht de arbeidsovereenkomst voor uitzendarbeid tot 2 werkdagen na de aanvang afgesloten worden tussen de uitzendkracht en het uitzendkantoor.

⁵ Uitzendkrachten krijgen hun vakantiegeld via het uitzendkantoor (bedienden) of via de Rijksdienst voor Jaarlijkse Vakantie (RJV).

⁶ Deze dagen worden door het uitzendkantoor als juridische werkgever betaald.



Je project gezien vanuit de lucht

Voor dit gemengde project van koop- en huurwoningen (Akkerlaan in Willebroek) liet KLEMO* de wijk filmen met een drone. Zeker voor grote projecten geven beelden vanuit de lucht een mooi overzicht. KLEMO deelde deze video op sociale media en op haar website.



SCAN ME

(*)Koopmaatschappij Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken



Webtool aanvraag herstellingen (WoninGent)

Huurders kunnen via deze tool in een gevisualiseerd huisje de kamer aanklikken waar de herstelling moet gebeuren. Vervolgens kiezen ze het object dat hersteld moet worden. Huurders zien onmiddellijk of herstellingskosten voor hen of voor de SHM zijn.



SCAN ME



'Stoepfestival'- circus van op je stoep (DE ARK)

Met dit samenwerkingsproject tussen Avansa, DE ARK en de stad/gemeente wil DE ARK in coronatijden met een positieve vibe haar huurders een hart onder de riem steken.



Kijkfilmpje vervangt kijkdagen (Geelse Huisvesting)

Door COVID 19 konden SHM's geen kijkdagen organiseren. Opdat kandidaat-huurders op voorhand al een – digitaal – kijkje zouden kunnen nemen in de voorgestelde appartementen, maakte de SHM dit 'kijkfilmpje'.



SCAN ME



Verhuizen (Sint-Niklase Maatschappij Voor de Huisvesting)

De SHM maakte deze video met als doel: huurders motiveren om binnen hun wijk van appartement te wisselen zodat hun vrijgekomen appartement kan gerenoveerd worden.



SCAN ME

INSPIRATIE - ONLINE INSPIRATIE-DASHBOARD

In deze nieuwe rubriek wil VVH sociale huisvestingsmaatschappijen een breed gamma aan inspiratiebronnen over de meest uiteenlopende thema's aanreiken. Scan de QR-codes en ga op ontdekking. Ontdek welke (nieuwste) "tools" SHM's gebruiken of hoe dingen op een originele manier aangepakt of getoond worden.

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



WEBSITETOOLS
met focus op user experience



PROJECTEN
verhuis – alternatieve kijkdagen



SOCIAAL
verbinding



PERSONEEL
mobiele werkplek – veerkracht



'Interactief' online jaarverslag (IZI Wonen)

IZI Wonen kiest sinds 2019 voor een interactief online jaarverslag dat de SHM liet maken op het 'foleon' template magazine. Deze applicatie maakt alle info ook op een smartphone of tablet vlot leesbaar en doorscrollbaar.



SCAN ME



De Coravan: een mobiele werkplek

Met deze mobiele werkplek bezoekt Cordium deze zomer haar huurders coronaproef. Ook na corona zal deze SHM de Coravan flexibel inzetten om haar huurders laagdrempelig te bezoeken, te informeren en te laten participeren in haar werking.



Huis voor veerkracht

De Geelse Huisvesting wil de veerkracht van haar medewerkers ondersteunen in deze zeer wisselende en onzekere corona-tijden waar extra flexibiliteit verwacht werd. Door het structureel thuiswerken, de vele nieuwe digitale technieken, het online vergaderen, het continu zoeken naar andere manieren om de doelgroep te bereiken, kwamen medewerkers extra onder druk te staan. Zowel medewerkers als leidinggevenden die daar nood aan hebben, kunnen zich via online trainingen laten begeleiden door het Huis voor Veerkracht.



SCAN ME



Caffee Camionette

!Mpuls verbouwde drie bestelwagens van haar dienst huurdersbegeleiding & patrimonium tot Caffee Camionettes waarmee ze in haar sociale woonwijken koffie aanbieden. Huurders brengen hun eigen tas mee. !Mpuls zorgt voor koffie, thee én een gezellige babbel. Op Facebook en Instagram kondigen ze aan wanneer ze waar zullen langskomen.



SCAN ME

De Oostendse Haard post bij al haar huurders een "burenkaart" om hen in deze coronatijden een extra hart onder de riem te steken

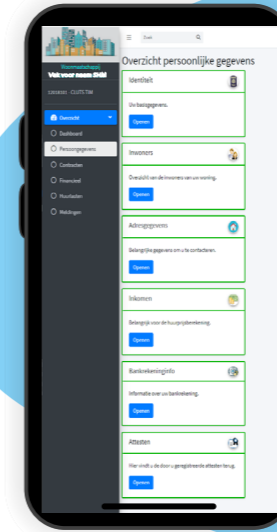


Met een dubbele postkaart wil deze SHM haar huurders laten weten dat ze op haar kunnen rekenen. De tweede helft van de kaart kunnen de bewoners zelf invullen en bij hun burens in de bus steken. Zo kunnen ze laten weten dat ze graag helpen met boodschappen, vervoer, de hond uitlaten, gras maaien of gewoon er zijn voor een gezellige babbel. Want daar zijn burens voor!

OPROEP

Voor dit inspiratie-dashboard hebben we jouw hulp nodig. Heb je een gebouwtol die je patrimonium user experienced in de kijker zet? Of heb je andere initiatieven die kunnen inspireren, origineel of vernieuwend zijn? Bezorg je info en digitale link aan els.matthysen@vvh.be.

Gash.Net^{Plus} 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, opfrissing, 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

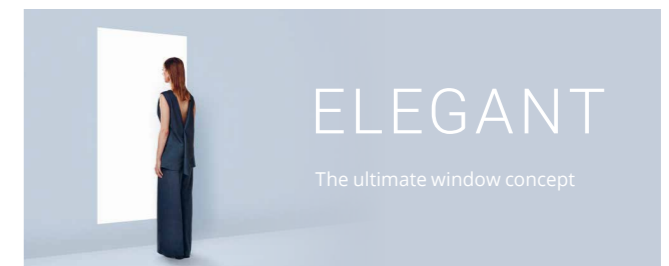
De continue toevoer van **verse lucht** en de gecontroleerde afvoer van vervuilde lucht zorgt voor een **goede luchtkwaliteit**



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

INTERCOM ZONDER KABELGEDOE?

intratone



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

Een demo voor uw appartementen?
Maak een afspraak met Dieter Denooze via
0493 99 58 33 of ddenooze@intratone.be



SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

Nieuwe directeurs stellen zich voor

PAUL DECKERS

Kleine landeigendom Zuiderkempem
vanaf 1 april 2021
paul.deckers@klz.be



DOMINIQUE ROODHOOF

Waasse Landmaatschappij
vanaf 1 april 2021
dominique.roodhooft@w-lm.be



RAYMOND CORSTJENS

Landwaarts
vanaf 1 september 2021
raymond.corstjens@landwaarts.be



Passies: reizen in andere culturen, tennis, familie en muziek

Opleiding: Master in de industriële ingenieurswetenschappen elektriciteit in Leuven

Carrière: De afgelopen twintig jaar was ik werkzaam in het hoger onderwijs waar we het strategisch huisvestingsplan hebben vorm gegeven in twee hogescholen, eerst in Gent en daarna in Antwerpen.

Toekomstplannen sociale huisvesting: In het Traject Woonmaatschappij wil ik er voor zorgen dat er voldoende mogelijkheden blijven om voldoende leefbare en duurzame sociale koopwoningen op de markt te brengen. Hierdoor dragen wij ons steentje bij om een antwoord te bieden op de groeiende wooncrisis met een sterk accent op de zorg voor het klimaat in een verder diversifiërende inclusieve maatschappij.

Passies: mijn 5 dochters, wandelen & avontuur
Opleiding: Ingenieur in de scheikunde en landbouwindustrieën

Carrière: Na 7 jaar bij Agfa ben ik met mijn familie geëxpatriëerd naar Chili waar ik gedurende 7 jaar actief was aan de universiteit en als consultant in een ziekenhuis. Sinds mijn terugkeer naar België werkte ik 4 jaar bij de Arteveldehogeschool in projectwerking en 7 jaar als consultant in de gezondheidssector. In 2018 werd ik CEO voor Zorg-Saam ZKJ.

Toekomstplannen sociale huisvesting: Op korte termijn 100 koopwoningen realiseren om de lange wachtlijsten weg te werken. De organisatie klaar maken voor de nieuwe realiteit en daarbij de belangen verdedigen van de mensen die zoeken naar sociale koopwoningen.

Passies: lezen, koken en wandelen in de bergen
Opleiding: Licentiaat rechten

Carrière: Voordien was ik voornamelijk actief in verschillende functies binnen lokale besturen.

Toekomstplannen sociale huisvesting: Op korte termijn zal de woonmaatschappij een feit zijn, een hele uitdaging voor alle actoren. We zullen samen trachten om, met respect voor ieders eigenheid, een nieuwe, performante maatschappij uit te bouwen. Deze reorganisatie moet ertoe leiden dat onze klanten op een nog betere manier geholpen worden. Maar ook de medewerkers mogen niet uit het oog verloren worden. Het veranderingstraject zal ook voor hen goed begeleid moeten worden. Een goede communicatie zal hierbij uitermate belangrijk zijn.

DIRECTEURS

GROEPSAANKOOP ABR Betere prijs en betere voorwaarden

VVH organiseerde voor de tweede keer op rij een groepsaankoop ABR (alle bouwplaatsrisico's). In 2020 organiseerde de koepelorganisatie verschillende infosessies. VVH stelde op 7 september 2020 na openbare aanbesteding het verzekeringskantoor Van Dessel aan. Hun taak: VVH en de leden begeleiden en adviseren bij de plaatsingsprocedure en de opvolging van de raamovereenkomst voor de ABR-polissen. Na de publicatie van de opdracht in december 2020 werd deze op 12 april 2021 gegund aan Ethias. De polissen startten op 1 mei 2021 en sluiten daarmee aan op de huidige polissen uit de vorige groepsaankoop. Er namen 49 SHM's deel aan de groepsaankoop. Dat is een stijging van ongeveer 20% ten opzichte van de vorige procedure in 2016 (39 deelnemers). Samen beheren deze maatschappijen meer dan 100.000 sociale huurwoningen, wat bijna 70% van het volledige patrimonium sociale woningen inhoudt. Ondanks de verstraking van de markt heeft VVH voor haar leden een zeer interessante prijs voor nog gunstigere voorwaarden (cfr. vorige groepsaankoop) kunnen bedingen.

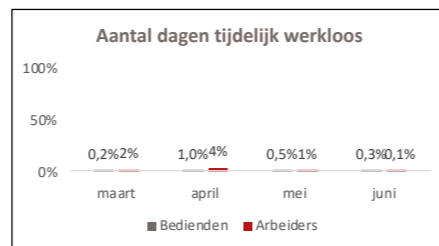
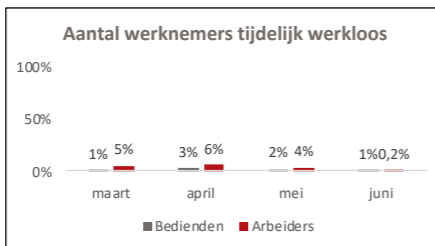
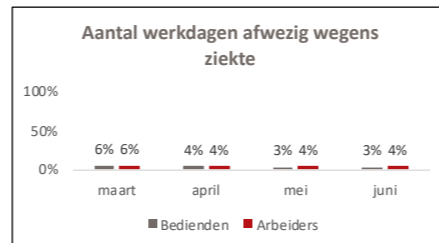
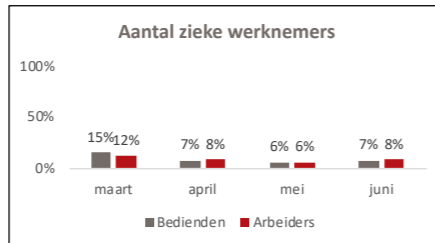
ALGEMENE VERGADERING VVH

Op woensdag 28 april 2021 organiseerde VVH haar jaarlijkse algemene vergadering. Ook dit jaar werd omwille van de coronapandemie de vergadering digitaal georganiseerd via Microsoft Teams. 56 van de 76 leden waren aanwezig of vertegenwoordigd door volmacht. Het jaarverslag kan je terugvinden op www.vvh.be. We hopen dat in 2022 de algemene vergadering opnieuw in levenden lijve zal kunnen doorgaan en niet meer vanop afstand.

BEVRAGING CORONA Impact coronacrisis op afwezigheid werknemers?

In de zomer van 2020 stuurde VVH een bevraging uit naar haar leden om een beeld te krijgen van de impact van de coronacrisis op de afwezigheden van werknemers voor de periode maart – juni 2020. In totaal beantwoordden 44 SHM's van de 85 de bevraging. Goed voor een responsgraad van 52%. De 44 SHM's hebben in totaal 1378 medewerkers in dienst, wat overeen komt met een voltijdsequivalent van 1287 medewerkers (= 106.821 werkdagen voor de periode maart – juni 2020).

Op basis van de percentages kan over het algemeen gesteld worden dat de coronacrisis een minimale invloed heeft gehad op de tewerkstellingsgraad van het personeel van de 44 sociale huisvestingsmaatschappijen die deelgenomen hebben aan deze bevraging. Al kent de maand maart van 2020 in veel gevallen wel een piek, wat te maken kan hebben met de drastische maatregelen die in het begin van de coronacrisis genomen werden. Voor de volledigheid dient er wel op gewezen te worden dat deze resultaten enkel een gemiddeld beeld geven van de impact van de crisis op 52% van de sector en dat het niet uitgesloten is dat de impact voor bepaalde SHM's verschilt van het gemiddelde.



TEKST: DEIRA DE RIJCKE, STAFMEDEWERKER ALGEMEEN BELEID VVH – BIRGIT CONINX, COMMUNICATIE EN PROJECTEN VVH – SVEN VAN ELST, ALGEMEEN SECRETARIS VVH
FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH



KRIS PEETERS OVER ASTER Duurzaamheid bij SHM's

Kris Peeters, vicepresident van de Europese Investeringsbank, kwam poolshoogte nemen van de evolutie van ASTER. Björn Mallants, sprak daarbij ook de ambitie uit van de sociale huisvestingssector om het patrimonium te verduurzamen. Peeters over het ASTER-project: 'Projecten als ASTER passen op meer dan één manier in de prioriteiten van de Europese Investeringsbank (EIB). ASTER gaat namelijk over duurzame en betaalbare sociale woningen. Als de klimaatbank van de EU is het onze taak om het tegengaan van de klimaatopwarming zoveel mogelijk te ondersteunen. Door sociale woningen duurzamer te maken dragen ze actief bij aan de vermindering van de ecologische voetafdruk en een lagere energiefactuur voor sociale huurders. De betaalbaarheid van sociale woningen verbeteren, draagt bij aan sociale cohesie. En cohesie doorheen Europa ondersteunen, blijft één van de prioriteiten van de EIB. Graag kijken we bij de EIB hoe we dit project verder kunnen ondersteunen,' aldus Peeters.



Kris Peeters (links) en Björn Mallants bij VVH.

REBEL ADVISORY EN EUBELIUS Begeleiding financieringstraject ASTER

Rebel Advisory en Eubelius zullen ASTER cv adviseren en begeleiden bij het financieringstraject van het grootse zonnepanelenproject in de sociale huisvestingssector. Hun opdracht bestaat zowel uit een objectief due diligence-onderzoek van het financieel plan en het opmaken van de nodige documentatie voor potentiële financiers als het voeren van gesprekken met financiële instellingen om het nodige kapitaal voor de investering, voorlopig geraamd op 200 miljoen euro, bij elkaar te brengen. Zowel Rebel Advisory als Eubelius begeleiden in het verleden, met succes, al verschillende duurzame investeringsprojecten.

Meer info:

<https://www.rebelgroup.com/nl/>
<https://www.eubelius.com/nl/>
<https://aster.vlaanderen.nl>

'EEN (T)HUIS VOOR IEDEREEN' Inspiratieboek sociaal wonen

In dit boek toont de VMSW 19 innovatieve, inspirerende en warme sociale woonprojecten, waarbij zowel kleine als grote, innovatieve, sociaal geëngageerde, wijk- en kernversterkende nieuwbouw- en renovatieprojecten aan bod komen. En omdat sociaal wonen vooral over mensen gaat, brengt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen deze projecten via de verhalen van de medewerkers uit de sector, van hun en onze partners en natuurlijk van de sociale huurders en kopers zelf.

Het boek is te koop bij Uitgeverij Politeia voor 26 euro, inclusief btw maar zonder verzendkosten: <https://www.politeia.be/nl/publicaties/267687-een+thuis+voor+iedereen>.



HOME SWEET HOME

Een huisdier als trouwe vriend

Albertine woont op haar 100ste nog zelfstandig in haar sociale woning. Het is hartverwarmend om te zien hoe zij op haar oude dag nog geniet van haar huisje en hoe ze dat netjes onderhoudt. Haar familie komt dagelijks langs, maar als ze zich toch al eens alleen voelt, dan is haar hondje Sisi daar.

TEKST EN FOTO: ELS MATTHYSEN

