

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 33 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2021

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



ROOTS “Door in een sociale wijk op te groeien voel ik me snel op mijn gemak bij (nieuwe) mensen” *Greg Dela, deejay en producer*

ACTUEEL Is de afbakening van werkingsgebieden dé bottleneck bij de vorming van de woonmaatschappijen? Of wat nog meespeelt.



Carien Neven, voorzitter VVH.

INTRO

Uitbreiding en versnelling aanbod sociale woningen: het draait niet enkel om de centen

Vorige maand stond het in de kranten. De huurprijzen in Vlaanderen zijn weer flink gestegen tot een gemiddelde van 755 euro per maand. Jammer genoeg stijgen die prijzen niet recht evenredig met de gezondheidsindex. Waardoor de betaalbaarheid voor huurders steeds verder onder druk komt te staan. Want de huur neemt een almaar grotere hap uit het huishoudbudget van heel veel gezinnen. De betaalbaarheid op de private huurmarkt wordt daardoor voor nog meer mensen dan vroeger een groot probleem. Dit versterkt nogmaals ons pleidooi voor een stevige uitbreiding van het sociaal woonaanbod. Om zo aan de 170.000 mensen die op de wachtlijst staan een oplossing te bieden. Willen we de wachtlijsten substantieel inkorten en op (lange) termijn wegwerken, dan moet het bouwritme voor sociale woningen flink omhoog. Minstens moet dat verdubbelen tot 5.000 woningen extra per jaar. Hiervoor zijn extra middelen nodig, veel extra middelen. Maar uitbreiding en versnelling kan ook op andere manieren in de hand gewerkt

worden. Onder andere door sneller vergunningen af te leveren op gemeentelijk vlak. En door de procedures die doorlopen moeten worden, te versnellen. Een stap in die goede richting is alleszins gezet door de VMSW. Wekelijks roept ze de beoordelingscommissie bijeen die normaal gezien minstens drie keer per jaar beslist over de programmatie van sociale woonprojecten. Hierdoor kunnen bouwprojecten sneller opgestart worden. Misschien moeten we dan ook nadenken over het voorstel van Minister Somers om lege kantoorruimtes om te vormen tot woningen. Niet zomaar. Want kantoren liggen zelden op een aantrekkelijke plek. Ze hebben geen of amper (groene) buitenruimtes en zijn op een andere manier gebouwd. Wel vormen lege kantoorruimtes een kans om, mits voorwaarden, ons sociaal woningbestand versneld uit te breiden!

Carien Neven
voorzitter VVH

Colofon

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

Werkten mee aan dit nummer: Carien Neven, Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Birgit Coninx, Sven Van Elst, Tom Bridts, Deira De Rijcke, Laurenz Van Landeghem, Patricia De Meyer, Pieter Walraet, Robert de Mûelenaere, Ann Smeets

Redactiecomité: Els Matthysen, Erik Thora, Jan Hendrickx en Tom Bridts

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1, 3-4, 6, 8-9, 10, 13, 16-17, 20, 34-36), Patrick Leurs (p.2), cvba Wonen (p.3, 12, 14-15), archief Greg Dela (p.5, 7), SHM De Voorkempen (p.24), Woonhaven Antwerpen (p.26), Inge Van Den Heuvel (p.35)

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

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

Fundamenten in pdf: www.vvh.be
Redactie: fundamenten@vvh.be

Verantwoordelijke uitgever:
Björn Mallants, directeur VVH

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

IN DIT NUMMER

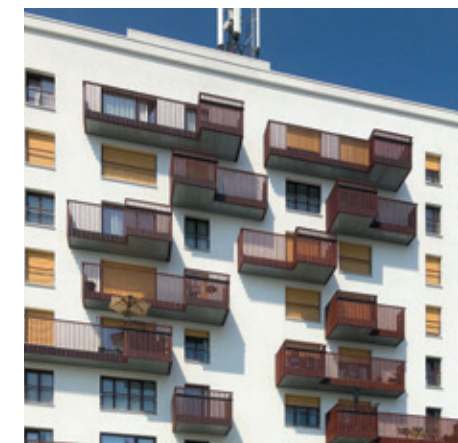


4 ROOTS

Gregory Delahaye (24) (stage name: Greg Dela) is een opkomend talent. Hij werkt als deejay/producer en groeide op in de Oostendse Vuurtorenwijk, een sociale woonwijk net buiten het centrum op een boogscheut van de zee. 'Er was hier altijd wel iets te doen, ook al regende of sneeuwde het, we speelden buiten op straat of op de vele speelpleintjes hier in de wijk.'

20 ACTUEEL

Is de afbakening van werkingsgebieden dé bottleneck bij de vorming van de woonmaatschappijen? Of wat nog meer meespeelt.



10 DOSSIER

Circulair bouwen: maak sociale woningen meer structureel aanpasbaar. De sleutelwoorden: hergebruik, intensivering, multifunctionaliteit, tijdelijkheid of aanpasbaarheid van ruimtegebruik. Lees meer over het proefproject veranderingsgericht bouwen, een renovatieproject van cvba Wonen op het Hoogbouwplein in Zelzate.

26 VIJF VRAGEN OVER

prijsverhogingen bouwmaterialen; Confederatie Bouw licht toe.

En verder ...

- 19 MAO – Besparingen
- 24 VLEM – Stijgende woningprijzen van sociale koopwoningen
- 28 WERKGEVER – Oprichting sectoraal sociaal fonds in de steigers
- 30 RECHTSPRAAK – Regeling rond burenhinder in wetgeving verankerd
- 34 VVH – Hoorzitting Vlaams Parlement (17 juni) over hervorming sociale huisvestingssector – Housing Europe op bezoek bij VVH – Gezocht: hulp van deskundigen. Wie dingt er mee?
- 36 HOME SWEET HOME – Sociale huurders over hun "thuis"



10

32 INSPIRATIE-DASHBOARD

Scan de QR-codes en ga op ontdekking bij SHM's. In dit nummer: bouwtools, klan-tenportaal en inspirerende websites.



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

DEEJAY EN PRODUCER

"Dat gevoel van thuiskomen in de sociale Vuurtorenwijk, dat wil ik op mijn toekomstige plek ook"

Gregory Delahaye (24) (stage name: Greg Dela) is een opkomend talent. Hij werkt als deejay (DJ) & producer en groeide op in de Oostendse Vuurtorenwijk, een sociale woonwijk net buiten het centrum op een boogscheut van de zee. 'Er was hier altijd wel iets te doen, ook al regende of sneeuwde het, we speelden buiten op straat of op de vele speelpleintjes hier in de wijk.'

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

Greg Dela groeide op in een gezin van vijf jongens. Zijn twee oudste broers wonen intussen zelfstandig. Tijdens het interview zit zijn moeder Nadine mee aan de keukentafel. Ze is terecht fier op haar jongste zoon. Ook al is het voor Greg als DJ wegens corona geen evidente periode geweest, tijdens het interview straalt hij een enorm enthousiasme uit. Zijn gedrevenheid werkt aanstekelijk. Uit alles wat hij zegt, blijkt een enorme maturiteit.

Zoveel wijzer

'In mijn kindertijd lag er in de Vuurtorenwijk nog veel braakliggend terrein. Ik herinner me nog goed hoe we daar kampen bouwden en crossten over de zandbergen. Later kwamen er ook "officiële" speelpleintjes in de wijk. We speelden buiten van 's morgens vroeg tot 's avonds laat. De oudere kinderen zorgden er-

voor dat de kleintjes op tijd terug thuis geraakten. Het unieke was dat ik van jongs af aan met kinderen en jongeren van uiteenlopende leeftijden in contact kwam.' Greg ging ook in de wijk naar school. Het college lag op vijf minuten wandelen van zijn huis. 'In mijn klas zaten zowel kinderen van wie de ouders sociaal huurden, als van ouders die huurden op de privémarkt. En je merkte wel dat de kinderen uit die tweede groep minder makkelijk contacten legden. Ik was het gewoon om met andere kinderen te spelen.' ▶

BIO Gregory Delahaye (stage name: Greg Dela) - Vlaams DJ/producer
Geboren in Oostende, 24 mei 1996

Bekendste trackrecords: (2019) What They Want, I Think It's Time (2020) Heaven Is A Place On Earth, Good Kinda Bad (2021) Different Moon

Met zijn veelzijdige stijl staat Greg Dela op het punt om een wereldberoemd artiest te worden.

Hij wordt gedraaid op radiozenders als Q-music, MNM, Topradio en Tipik.

Zodra de DJ/producer een entree begon te maken in de muziekwereld, ontving hij veel steun van Martin Garrix, Dimitri Vegas & Like Mike, David Guetta, Don Diablo, Oliver Heldens, Fedde Le Grand, Sam Feldt, Mike Williams en vele anderen.



Kleine Greg in Vuurtorenwijk.

Twee andere werelden

'Vrienden die op de privémarkt huurden of een eigen huis hadden, die hadden vaak een kamer voor zich alleen, ze hadden een zwembad en ze kregen altijd de nieuwste fiets. Als zij bij ons thuis kwamen, vonden ze het leuk dat er zoveel leven was, dat ik met mijn broers op de kamer sliep. Ik droeg goedkope kleren en reed met een tweedehandsfiets. Eerlijk? Voor mij maakte dat echt niets uit. Integendeel, als ik er nu op terugkijk heeft het me veel opgebracht. Door in een sociale wijk op te groeien, voel ik me snel op mijn gemak bij (nieuwe) mensen. Ik voel bijvoorbeeld ook

snel aan als iemand van mijn vrienden met iets "zit". Ik heb niet het gevoel dat ik "slimmer" in het leven sta, maar misschien wel "verder"? Doordat we het thuis niet breed hadden, ben ik snel zelfstandig moeten worden. Ik ging als jongetje van acht alleen naar de bakker en was op dat moment het brood uitverkocht, dan moest ik snel rekenen hoeveel pistolets ik met 200 frank kon kopen en dan maar hopen dat we daarmee genoeg te eten hadden voor zeven. Daardoor ga je sneller je plan trekken, ook in andere dingen.' Doordat Greg niet alles in de schoot geworpen kreeg, kan hij het met minder stellen. Het was vaak lang uitkijken en

sparen voordat ze bijvoorbeeld een *PlayStation* konden kopen. Maar als die er dan was, was het genieten met de hele familie. 'Het heeft ook lang geduurd voordat mijn ouders zich een internetaansluiting konden permitteren. Ik deed mijn huiswerk in de bibliotheek. We reden met een tweedehandsauto. Die hing dan volledig door als iedereen erin zat (lacht). We aten wat die week in promotie was. Maar het mooiste was de "ambiance" bij ons thuis. Ik sliep met een broer op de kamer, soms wel met drie in een stapelbed. Een warme en gezellige drukte.'

'We vinden het fantastisch dat er binnenkort zonnepanelen zullen gelegd worden. Dat zal wel een positief effect hebben op onze energiefactuur.'



Vuurtoerenwijk.



Greg in actie op het Beachfestival.

Zijn grote passie voor muziek

'Hoe ik zonder internet met muziek in aanraking ben gekomen? Mijn nonkel was geabonneerd op *PC magazine*. De diskettes die daar bij zaten, die gaf hij aan ons. Zo konden we offline computerspelletjes spelen. En op één van die diskettes stond een muziekprogramma. Daar ging ik als negenjarige mee aan de slag. Al mijn zakgeld en wat ik verdiende met klusjes spendeerde ik aan cd's. Muziek was mijn passie. Op mijn kamer speelde ik continu muziek. Door muziek kwam ik in een andere wereld, daar kon ik mijn zorgen vergeten, daar kon ik echt mezelf

zijn. Al gauw ging ik ook zelf muziek componeren. Ik heb nooit les gevolgd, ik ben een "self-made man" zeg maar (lacht). De muziek die ik uitbracht, sloeg blijkbaar aan.' Intussen brengt Greg Dela ook nummers uit op heel grote labels waaronder het label van *Lost Frequencies* (*Found Frequencies*). Sinds het nummer *Heaven is a place on earth* is zijn muziek beginnen "boomen" op de radio. 'Dat nummer bracht ik vorig jaar uit in april, midden in de lockdown. Iedereen voelde zich op dat moment wat down. En net op dat moment stond ik op het punt om door te breken als DJ. *Lost Frequencies*

had me gevraagd of ik wilde draaien op *Tomorrowland*. Corona strooide roet in het eten, maar een beetje ook dankzij corona behaalde ik op 30 december 2020 met dat nummer wel één miljoen streams.' Greg blijft er heel bescheiden onder. Tijdens corona gaf hij livestreams met veel internationale uitstraling, onder meer vanop o.a. het *Albert I-monument* in Nieuwpoort en vanop het *Thermae Palace* in Oostende.

Wat maakt jou tot een succesvolle DJ?

'Je moet creatief en authentiek zijn en jezelf continu bijscholen. Er komt veel meer bij kijken ▶



‘Het mooiste was de “ambiance” bij ons thuis. Ik sliep met een broer op de kamer, soms wel met drie in een stapelbed. Een warme en gezellige drukte.’

dan puur het “draaien”, zoals social media en beeldbewerking. Je moet het publiek kunnen “lezen”. Je moet drie tot vier nummers vooruit kunnen denken. Van de nummers die ik zelf componeer, voel ik meestal goed aan welk nummer potentieel heeft. Dat ik mensen goed aanvoel en er elke dag volledig voor wil gaan, daar hebben mijn roots me wel bij geholpen.’

Sociaal wonen als bron van solidariteit

‘Al was ik eigenlijk een verlegen jongetje, door de vele contacten in de wijk, ben ik meer open en sociaal geworden. In alle eerlijkheid, er

werd ook wel eens op mij neergekeken, omdat ik uit een sociale wijk kwam of omdat ik goedkopere kleren droeg. Mensen reageren vaak uit onwetendheid, vanuit zogenaamde vooroordelen. Om dat bij te sturen, vind ik dit interview ook heel belangrijk, want ik ben er best wel fier op en blij om dat ik hier op-groeide. Mensen moeten me nemen zoals ik ben. Maar niet iedereen kan die sociale druk even goed aan. Daarom neem ik het ook altijd op voor mensen die het moeilijk hebben. Zo zaten in mijn klas twee Afrikaanse jongens die vanwege hun huidskleur vaak gepest werden.

Racisme, daar kan ik niet tegen. Ik gaf hen graag wat extra aandacht of ik nodigde hen uit op mijn verjaardagsfeestje. Want we zijn allemaal mensen. Mensen doen vaak niet de moeite om iemand van een andere cultuur te leren kennen, en dat is jammer.’

Sociaal wonen als bron van wijsheid

‘Ik besepte al van jongs af aan dat je in het leven niks voor niks krijgt. Omdat je weet dat als je het financieel niet breed hebt, je kansen klein zijn, ga je je extra inzetten. Daardoor beseft je dat je hard moet werken om er iets van te ma-

ken. Elke cent die mijn ouders uitgaven, daar werd bij ons thuis tien keer over nagedacht. En daar pluk je later ook de vruchten van. Het maakt je “financieel” wijs. Ik heb geleerd om te vechten voor mijn droom. Het grote voordeel is dat als het je meer moeite kost, je hogere toppen zal scheren als je effectief je doel bereikt. Mijn droom is om fulltime met muziek bezig te zijn, een label op te richten en mensen met talent te managen. Om het financieel rond te krijgen werk ik momenteel halftijds als technicus in een ziekenhuis.’

Welke impact heeft een beperkt budget?

‘Ik werk halftijds in het ziekenhuis, halftijds werk ik als DJ. Het wordt voor mensen – ook in sociale woningen – alsnaar moeilijker om de eindjes aan elkaar te knopen. Ook al hebben ze een sociale woning, de energiekosten zoals elektriciteit nemen alsnaar toe. Mensen hebben er vaak geen idee van hoe je je als sociale huurder moet aanpassen om rond te kunnen komen. Zo mochten we niet te lang op onze laptop werken, omdat anders de elektriciteitsrekening te hoog zou zijn. En douchen, dat moest zo kort mogelijk. Als ik soms van vrienden hoor dat die een kwartier onder de douche staan? Daarom vinden we het zo’n fantastisch nieuws dat er binnenkort zonnepanelen zullen gelegd worden. We hebben daar een brief van gekregen. Dat zal wel een positief effect hebben op onze energiefactuur.’

Wat maakt je huis tot een thuis? Hoe belangrijk is de plek waar je woont?

‘Of je nu van je werk komt of thuis komt na een avondje stappen, als je je huis binnentapt, moet je je onmiddellijk “thuis” voelen. Dat gevoel van in de *Vuurtorenwijk*, dat wil ik op mijn toekomstige woonplek ook. Als je uit een sociale woonwijk komt is het moeilijk om iets te kopen, spaargeld heb ik niet veel. Maar het is me toch gelukt om samen met mijn broer Tonny een huis te kopen. We hebben

‘Elke cent die mijn ouders uitgaven, daar werd bij ons thuis tien keer over nagedacht. En daar pluk je later ook de vruchten van. Het maakt je “financieel” wijs.’

net de compromis getekend. Het is een rijhuis in Oostende, een huis met twee verdiepingen, eigenlijk dezelfde stijl als hier.’

Wat heeft het leven jou geleerd?

‘Leef elke dag alsof het je laatste is. Ik schrijf elke morgen op wat ik die dag wil bereiken en ik vink het één voor één af. Ik stop enkel als ik zie dat alles gedaan is. Mijn advies? Het is beter om iets minder te verdienen, dan elke dag tegen je zin naar je werk te gaan. Als je doet wat je graag doet, dan kan je ook het beste van jezelf geven. Zet elke dag een stapje verder, kom uit je comfortzone en maak je dromen waar.’



Verken samen met Greg de Oostendse sociale Vuurtorenwijk.





HERGEBRUIK, INTENSIVERING, MULTIFUNCTIONALITEIT, TIJDELIJKHEID OF AANPASBAARHEID

DOSSIER CIRCULAIR & VERANDERINGSGERICHT BOUWEN: "MAAK SOCIALE WONINGEN MEER STRUCTUREEL AANPASBAAR"

Circulair bouwen begint bij het ontwerpen en bouwen voor nu mét de volgende generaties in ons achterhoofd. Door veranderingsgericht bouwen ga je tijdelijkheid of aanpasbaarheid structureel inbouwen in het bouwproces. De sleutelwoorden zijn: hergebruik, intensivering, multifunctionaliteit, tijdelijkheid of aanpasbaarheid van ruimtegebruik. Samen met externe partners toetsen meer en meer SHM's de mogelijkheden van veranderingsgericht bouwen af. Fundamenten praat met Pieter Walraet van *KPW architecten* over de uitdagingen van deze nieuwe manier van bouwen. Directeurs Patricia De Meyer van *cvba Wonen* en Anneleen Eelen van *Zonnige Kempen* delen hun ervaringen.

Tekst: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER
COMMUNICATIE VVH

Foto's: ELS MATTHYSEN EN CVBA WONEN

Verander zo weinig mogelijk

'De basis van circulair bouwen is verander zo weinig mogelijk en laat een gebouw zo lang mogelijk staan,' zegt architect

Pieter Walraet van *KPW architecten*. 'Al is de verversingscyclus van een woning veel korter dan die van een kantoorgebouw, een woning zou minimum 100 jaar tot zelfs 200 jaar moeten meegaan. Er is geen reden waarom een goed gebouwde structuur niet zolang zou kunnen blijven staan. Intern moet je uiteraard veel sneller aanpassingen doen. Want technieken en technologieën wijzigen voortdurend. We moeten veranderingsgericht ontwerpen en bouwen zodat woningen gemakkelijker kunnen aangepast worden aan nieuwe noden en wensen van de huidige of toekomstige bewoners. Zo zijn verbouwingswerken minder ingrijpend en la-

ten ze ook minder afval na. Zorg voor eenvoudige en flexibele gebouwstructuren. Dat kan door bepaalde gebouwelementen (vb. binnenwanden) of componenten (vb. skeletconstructie van een buitenwand) te demonteren en te hergebruiken.'

Wat is interessant om circulair te maken?

Walraet: 'Het allerbelangrijkste is de structuur van een gebouw. Zorg dat je de volledige "plateau" terug leeg kunt maken tot een casco toestand. Zorg dat de technieken en de kokers goed bereikbaar zijn. Technieken gaan niet de volledige levensduur van een gebouw mee. Het is iets wat er na verloop van tijd uit moet. Vaak betekent dynamisch bouwen het incalculeren van een buffer, bijvoorbeeld zwaardere draagstructuren. Of iets meer plafondhoogte of vloeropbouw voor integratie van nieuwe technieken, minder dragende ▶

'Vaak betekent dynamisch bouwen het incalculeren van een buffer zoals zwaardere draagstructuren of iets meer plafondhoogte of vloeropbouw voor de integratie van nieuwe technieken'



Zorg dat je de volledige "plateau" terug leeg kunt maken tot een casco toestand.

wanden zodat een nieuwe invulling gemakkelijker wordt. En bij nieuwbouw voorzie je best iets meer dan voor het eerste gebruik noodzakelijk is. Op lange termijn zijn deze initiële extra kosten (zowel naar investering als naar milieu-impact) snel weggecijferd ten aanzien van alle extra voordelen bij veranderingsgericht bouwen.'

Verminderen als eerste stap

Ook **Anneleen Eelen**, directeur van *Zonnige Kempen* spreekt uit ervaring. Naast hun kantoorruimte paste deze SHM circulair bouwen toe in diverse sociale woonprojecten. 'In elke ontwerp-renovatiebeslissing moet je aftoetsen of je kan minderen (reduceren) en als je toch iets nieuws moet toevoegen, zorg dan dat het gemakkelijker herbruikbaar is. Maar de eerste stap is "reduce". Zorg ervoor dat je minder ruimte nodig hebt. En net daar zit het probleem. De standaard van het traditionele gezin met twee ouders met twee kinderen is niet meer de standaard. We hebben niet enkel een diversiteit aan gezinnen, ook binnen een gezin is het aantal gezinsleden vaak divers doordat kinderen afwisselend bij de ene of de andere

ouder wonen waardoor de woning vaak onderbezet is. Om te vermijden dat we megalomane woningen moeten bouwen met een maximum capaciteit om aan iedereen tegemoet te kunnen komen, moeten we ervoor zorgen dat we als SHM flexibel met ons patrimonium leren omgaan.'

Flexibele woonvormen

Walraet: 'Veranderingsgericht bouwen herbergt demografische veranderingen en nieuwe woonvormen zoals bijvoorbeeld *boemerangwonen* (kinderen gaan het huis uit, komen terug thuis wonen bij relatieproblemen) of *mikadowonen* (nieuw samengesteld gezin waarbij de gezinsbezetting wisselt wanneer de kinderen bij mama of papa verblijven).

Flexibele wanden/units koppelen

Walraet: 'De essentie is eenvoudige structuren. Voorzie in de planopbouw de mogelijkheid om units indien nodig samen te voegen of terug los te koppelen. De renovatie van de sociale woontoren in Zelzate (zie case p.15), een project dat we samen met *SHM cvba Wonen* realiseerden, is daar een mooi voorbeeld van.

Zo hebben we o.a. bij de appartementen met twee slaapkamers en aanpalend een appartement met één slaapkamer een doorgang voorzien. Het kleine appartement kan omgebouwd worden tot een studio en de andere kamer kan bij het appartement met de twee slaapkamers gevoegd worden. En met een extra doorgang, kan je die woning ombouwen tot een *kangoeroewoning*.'

Leerproces

'De renovatie van de woontoren verliep in twee fases. In fase één zijn de polyvalente oplossingen overal voorzien', aldus **Walraet**. 'In fase twee gaan we dat minder doen.' **Patricia De Meyer**, directeur *cvba Wonen*: 'Overall flexibele wanden voorzien is complex en duur. Daarom hebben we tijdens het proces beslist om in de tweede fase slechts 16 van de 64 appartementen dynamisch te maken. 25% leek ons een goede verhouding voor de testcase, want de vraag blijft of we het ooit zullen gebruiken. En als de nood er is, moet je gelijktijdig twee appartementen vrij hebben én kandidaat-huurders hebben die op dat ogenblik in aanmerking komen voor *kangoeroe- of zorgwonen*. De toe-

komst zal uitwijzen of deze wanden ooit zullen verplaatst worden en hoe vlot deze omschakeling verloopt. Maar de optie is er alvast, dus er kan op geanticipeerd worden. Zeker bij een grotere renovatie in de verre toekomst waarbij je huurders tijdelijk verhuist, zie ik dit zonder extra breekwerk als een grote plus.' 'Als ontwerper moet je te allen tijden kritisch durven blijven over je eigen benadering', voegt **Walraet** toe. 'Bij veranderingsgericht bouwen moet je de ruimte krijgen om te experimenteren. Mocht een oplossing niet werken of mocht er toch onvoldoende vraag naar zijn, dan is het goed dat je altijd kan teruggaan naar een standaard woonproduct voor de SHM. Dat is een essentieel uitgangspunt en dat geeft SHM's het vertrouwen om er al dan niet in mee te gaan. Waar flexibiliteit inbouwen in een renovatieproject op korte termijn een meerkost genereert, zullen flexibele oplossingen in een nieuwbouwproject geen of een te verwaarlozen kost zijn.'

Hou de intelligentie duidelijk

Walraet: 'Zorg dat als je intelligentie in gebouwen voorziet, je deze flexibiliteit goed documenteert. De basis is een database van gebruikte materialen en oplossingen per project (oud en nieuw). Dit kan per SHM, maar nog beter is gebundeld voor de hele sector. Zo ontstaat er een *urban mining potentieel* of databank waaruit de hele sector kan putten. Daarnaast is het ook belangrijk om de intelligentie visueel zichtbaar te laten in het gebouw. Stel: je hebt een dynamisch wanddeel volledig verborgen achter een gladde pleisterlaag. Niemand ziet dat. En enkele jaren later is men het misschien vergeten. Maar stel dat hetzelfde onderdeel met zichtbare schroeven is verankerd, dan weet elke nieuwe intervenant: *hier kan er iets worden losgemaakt*.' Maar ook esthetiek is belangrijk. In de woontoren in Zelzate is op de flexibele wand enkel een fijn groefje zichtbaar – onopvallend – maar wel nog herkenbaar als een flexibel element terug te vinden voor de kenners.



Patricia De Meyer, directeur *cvba Wonen*.

Zet in daar waar je de meeste veranderingen verwacht

Walraet: 'Een woning is geen kantoorgebouw dat regelmatig verandert, maar op een bepaald moment zal je als SHM moeten renoveren. Als je dan door veranderingsgericht bouwen kan renoveren met minder kosten, met minder afbraakwerken en met minder belasting voor het milieu, dan heeft dat alleen maar voordelen. Zoek naar die componenten, die "sweetspots" waarvan je denkt dat ze het verschil kunnen maken. Intelligentie steken in zaken die niet snel veranderen heeft uiteraard niet veel zin. Daarom voorzie ik als ontwerper gebouwen met vrijdragende platen waardoor je de invulling flexibeler kan wijzigen, van draagmuur naar draagmuur, van kolom naar kolom, omdat ik weet dat dit soort operaties zal plaatsvinden binnen de levensduur van een gebouw. Ook wat extra hoogte voorzien, geeft meer flexibiliteit. Of focus op die aspecten waar door slijtage het snelst een verandering nodig is. Als je bijvoorbeeld nu niet wil investeren in passieframes, kan je een systeem voorzien dat je gemakkelijk kan demonteren met vaste kaders waar je de bestaande inschuift.' Dat beaamt ook **Eelen**: 'Zorg dat alles demonteerbaar is.

Door de nieuwe gevelbekleding in ons renovatieproject *Vinkenhof* te schroeven in plaats van te kleven, maakten we het materiaal demonteerbaar.'

PARTNERSHIPS – ontzorgen van technieken

'De technieken in een gebouw worden almaar complexer,' vervolgt **Walraet**, 'gedreven door stijgende comforteisen voor (energiezuinige) woningen. Denk daarbij aan collectieve warmtepompinstallaties, PV-panelen, warmte- en zonneboilers... complexe installaties die een specifiek onderhoud vragen. Als ontwerper is het onze taak om de dingen zoveel mogelijk te vereenvoudigen. Het circulair businessmodel draagt dat ontzorgen in zich. Stel jezelf de vraag of je als SHM eigenaar moet zijn van de technische installaties of kan je voor bepaalde technieken of onderhoud misschien beroep doen op externe partners? Stel dat je bijvoorbeeld preventief de bekabeling voor zonnenerwing voorziet, omdat je problemen van oververhitting verwacht in bepaalde units? (toegepast in project *Windmolenveld van Woonpunt Zennevallei*). Preventief bepaalde intelligentie of bepaalde oplossingen voorzien, voor mocht een probleem zich stellen, ook dat is circulair bouwen.'

PARTNERSHIPS voor huishoudtoestellen en licht- en wasuren

Walraet: 'Een mooi voorbeeld is het *Papillon* project. Daar kregen sociale huurders de kans om energievriendelijke huishoudtoestellen aan te kopen via een partnership aangegaan door de SHM. (een energiezuinig toestel huren voor €7/maand, inclusief voor 10 jaar onderhoud en herstellingen). Of stel dat je leasingafspraken maakt voor de verlichting (*light as a service*), ook dat is circulair bouwen. Het onderhoud en de vervanging van lampen neemt de fabrikant dan voor zijn rekening. Je koopt het gebruik aan en hebt ▶





'Het ultieme doel en de ambitie van zowel bouwheer als ontwerper is circulair en veranderingsgericht bouwen opschaalbaar te maken'

als SHM geen eigenaarschap meer. Dat geldt ook voor collectieve wasbars. Het is de fabrikant die investeert in collectieve wasmachines waardoor die meer belang heeft bij duurzame machines. Hij rekent het gebruik door in "wasuren". **Eelen:** 'SHM's zijn het gewend om hun bewoners te stimuleren naar collectief gebruik, niet naar eigenaarschap. Een mooi voorbeeld zijn projecten met collectieve tuinen. We proberen het collectief gebruik en samenwerken (zoals buurtwerk) te stimuleren, dus waarom zouden we met partnerships ook geen voortrekkersrol kunnen spelen. Vijftien jaar geleden zijn we al gestart met een soort van aanleunwoningen waarbij we zwaar hebben ingezet op collectiviteit: kleine basic studio's met collectieve leefruimtes, een wasserette...'

Dynamische gebouwelementen

'De uitdaging is om dynamische gebouwelementen slim en gericht in te zetten zodat het financieel haalbaar blijft. Stel dat we elk onderdeel van een gebouw demontabel zouden ma-

ken, maar deze intelligentie nooit zouden gebruiken, dan hebben we misschien eerder een negatieve milieu-impact. Intelligentier is niet per definitie altijd wijzer of beter voor het milieu. Dat maakt het ook een moeilijke kwestie.'

Betaalbaarheid en haalbaarheid?

Walraet: 'Het komt erop aan om gericht en slim in te zetten op het gebruik van een beperkt aantal dynamische gebouwelementen, zodat er met een minimale kostprijs een maximale, veranderingsgerichte impact gerealiseerd kan worden. Het ultieme doel en de ambitie van zowel bouwheer als ontwerper is circulair en veranderingsgericht bouwen opschaalbaar te maken. Het technische niveau van de gebouwelementen bepaalt vandaag in de praktijk nog in sterke mate de haalbaarheid van veranderingsgericht bouwen. Er is nood aan gebouwelementen met onafhankelijke subelementen die gelaagd zijn samengesteld volgens de levensduur. Ze werken met een minimum aan toegankelijke, eenvoudige en om-

keerbare verbindingen. Vandaag voldoen heel wat gebouwelementen niet aan deze vereisten. Op dat vlak is er dus nog werk aan de winkel.' ▶

Meer lezen?

Wil je meer lezen over circulair bouwen en meer zicht krijgen op de uitdagingen waar de transitie voor staat? De *Kompasgroep Circulair bouwen* bundelde haar ervaringen in een rapport. Kijk ook eens naar de praktijkanalyses van een aantal sloopprojecten. In een korte fiche per project wordt aangegeven wat wel en niet werkte.



Samenvatting



Volledig rapport

PROEFPROJECT VERANDERINGSGERICHT BOUWEN: HET RENOVATIEPROJECT VAN CVBA WONEN OP HET HOOGBOUWPLEIN IN ZELZATE

cvba Wonen – blik op de toekomst

Patricia De Meyer, directeur cvba Wonen: 'Duurzaam bouwen is meer dan energiezuinig bouwen (BEN). Daarom willen wij met *cvba Wonen* ook inzetten op circulariteit. Bij het Hoogbouwplein in Zelzate namen we dit principe al mee bij de beslissing om het gebouw een tweede kans te geven. In het renovatietraject kreeg de kapstok niet enkel een nieuwe jas, er wordt ook rekening gehouden met toekomstige veranderingen. Met dynamische wanden bijvoorbeeld kan je toekomstgericht inspelen op nieuwe woon-

vormen zoals meegroeiwoningen, kangoeroewoningen of zorgwoningen.'

De opdracht

In Zelzate wilde de VMSW en cvba Wonen op het Hoogbouwplein nieuwe woonbehoeften invullen in of rond een bestaand appartementsgebouw. Het bestek ging uit van een "uitbuiking" van het woongebouw om meer woonruimte te kunnen aanbieden. Het oude BPA* liet een dergelijke uitbuiking echter niet toe. Dit resulteerde in een meer fundamentele upgrade van het gebouw op casco-niveau.

*BPA: Bijzonder plan van aanleg.

Succesvolle samenwerking rond veranderingsgericht bouwen

Na het gunnen van de opdracht werd een onderzoeksteam toegevoegd aan het proces-team. In opdracht van OVAM werd dit onderzoeksteam gevraagd om het vocabularium en de maatregelen rond veranderingsgericht bouwen scherp te stellen aan de hand van een concreet bouwproject. Door de samenwerking met dit team rond veranderingsgericht bouwen (*OVAM, KPW architecten, VITO, VUB en KU Leuven*) zijn de geesten van zowel het ontwerpteam als de bouwheer gerijpt. ▶

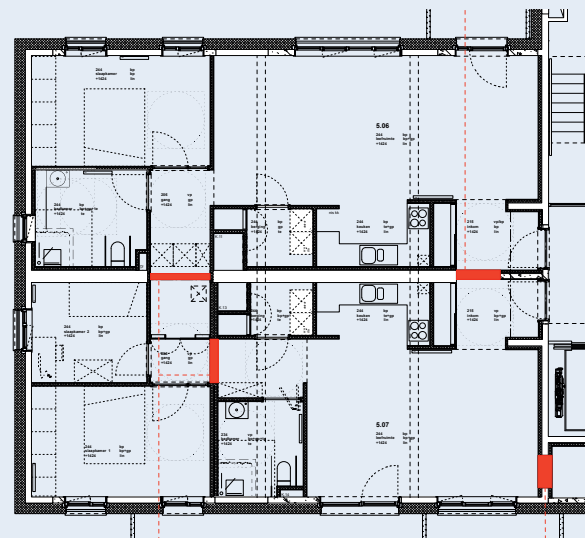


Renovatie Hoogbouwplein. Fase één gerenoveerd (links), fase 2 te renoveren (rechts).

Dynamische bouwelementen – flexibele wanden

De bestaande woontoren bestond hoofdzakelijk uit tweeslaapkamerappartementen. Door de inbreng van een veranderingsgerichte planopbouw en een beperkt aantal dynamische elementen en wanden is een transformatie mogelijk naar bijvoorbeeld een extra groot appartement en een studio. De flexibele wanden hebben een dikte tussen 22 en 36cm. Deze dikte is noodzakelijk omdat ze in de woningscheidende wanden worden geplaatst waardoor ze aan dezelfde strenge eisen onderworpen moeten zijn als deze die van toepassing zijn op de betreffende wand waarin ze geïntegreerd worden. Deze omvatten specifieke eisen naar brandveiligheid,

Rode wanden zijn dynamisch en onderling uitwisselbaar.



De dynamische wand is opgebouwd uit twee delen, een kader en het eigenlijke invulpaneel uitgevoerd in MDF.



akoestiek, luchtdichtheid, isolatie, (de)monteerbaarheid en esthetiek.

Gemeenschappelijke ruimtes herdacht

Walraet: 'Op de gelijkvloerse verdieping, die uit bergingen bestond, zijn nu collectieve ruimtes gemaakt vanuit de visie op andere woonvormen zoals het "gestippeld" wonen. Deze casco-ruimtes faciliteren in de eerste plaats het wonen op een kleine oppervlakte voor alle appartementen. In combinatie met een fijne en gevarieerde buitenruimte krijg je kwaliteiten die anders zijn voorbehouden voor de grotere individuele woning. De doelstelling moet zijn het compact wonen even geriefelijk te maken als het grondgebonden wonen.' De Meyer: 'Voor de invulling van de polyvalente ruimte hebben we de huurders die er nu al wonen, bevroegd. De meeste huurders wilden dat het een ontmoetingsruimte zou worden voor de bewoners zelf waar ze gezellig samen kunnen zijn of een bewonersvergadering kunnen houden. De meesten wilden niet dat er (familie)feestjes gehouden zouden worden. Ook een wasbar werd door niemand aangekruist als mogelijke invulling.'

Energieoplossingen – durf te investeren in energiezuinige toestellen

Walraet: 'We stelden ons de volgende vraag, welk type van energieverbruik heeft de meeste impact? Weet dat de energiefactuur (en de daaraan gekoppelde milieu-impact) in een bouwproces uiteen valt in enerzijds energieverbruik voor technieken (gekoppeld aan verwarming, ventilatie en sanitair warm water) en anderzijds de verbruikersenergie (verlichting, wassen, koken). Weet ook dat de EPB- en de BEN-berekeningen geen rekening houden met de energie verbruikt door de mensen zelf. We hebben dit per appartement ingeschat op 600 euro per jaar. Als je dat vergelijkt met de financiële inspanning die we moeten doen om het energieverbruik voor technieken te reduceren van 220 euro naar 180 euro per jaar, is er dan niet meer effect te halen op het stuk van de gebruikersenergie? Vooral ook omdat die 600 euro een gemiddelde is waarbij we geen rekening houden met het feit dat deze bewoners regelmatig minder energiezuinige toestellen gebruiken (oude, minder performante toestellen). De optie van *cvba Wonen* om kwalitatieve toestellen aan te bieden, lijkt ons heel



juist.' De Meyer: 'In onze nieuwe projecten investeren we al sinds meer dan vijftien jaar in keukenapparatuur. De woningen worden altijd afgeleverd met een keuken voorzien van een kookvuur, oven, dampkap en koelkast.'

Verloop van de circulaire renovatie

Het appartementsgebouw wordt in twee fasen (telkens 32 appartementen) gerenoveerd. De woningen van de eerste fase zijn in het najaar van 2020 in gebruik genomen. De tweede fase is nu in uitvoering. De voorlopige oplevering van fase twee is voorzien voor begin 2022.

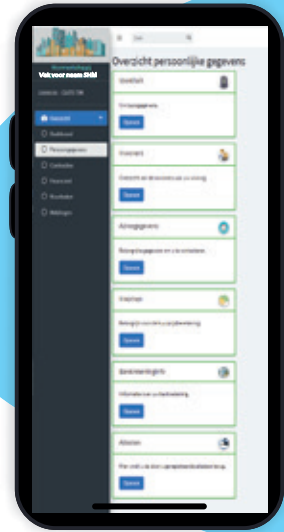
Heb je tips voor SHM's over circulair bouwen?

De Meyer: 'De bomen, die de vruchten zullen dragen die mogelijk in de toekomst kunnen geplukt worden, vandaag al planten, vergt heel wat extra inspanningen (lees: tijd en financiële impact) van alle actoren. Het ontwerpteam moet de nodige kennis hebben en tijd willen investeren ter voorbereiding en opvolging. Tenslotte speelt de aannemer een cruciale rol, omdat het initiatief voor de uitwerkbare details bij de aannemer ligt. Bereid je dus goed voor en laat je bijstaan door een team met kennis en ervaring ter zake. ■

Bron: Patricia De Meyer, directeur *cvba Wonen* - Pieter Walraet van *KPW architecten* - *OVAM* - www.ovam.be/renovatie-sociale-woningbouw-in-zelzate.

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

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

9. Ondersteuning

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

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

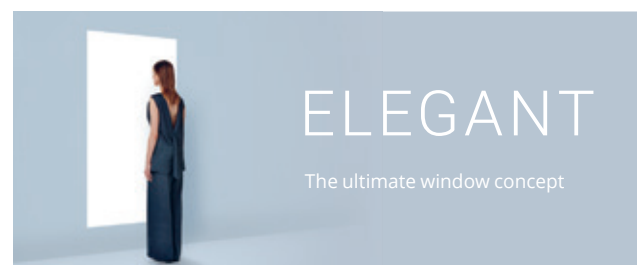
De continue toevoer van **verse lucht** en de gecontroleerde afvoer van vervuilde lucht zorgt voor een **goede luchtkwaliteit**

Optimaliseer de **gezondheid en comfort** van bewoners



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

www.renson.be



de ceuninck

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 - Besparingen

MAO

Al van in de vorige eeuw stellen academici van divers pluimage dat de overheidsinvesteringen inzake wonen in België/Vlaanderen behoorlijk scheefgetrokken zijn ten voordele van de eigendomsverwerving door middel van hetgeen vandaag de woonbonus heet. Toen al werd gesteld dat de gigantische sommen die daaraan besteed worden, zorgen voor een versterkt mattheuseffect: wie het al goed heeft, krijgt meer. Of: subsidies komen niet noodzakelijkerwijze diegenen ten goede die er nood aan hebben.

Ondertussen heeft de combinatie van de woonbonus met de historisch lage rentestand ervoor gezorgd dat de prijzen op de woningmarkt de pan uit swingen: subsidies in een niet- of nauwelijks gereguleerde markt komen immers hoofdzakelijk ten goede aan diegenen die ze niet nodig hebben (in dit geval de eigenaars/ontwikkelaars/verkopers/makelaars). Een wetmatigheid die blijkbaar zeer moeilijk te begrijpen valt, getuige de vele pleitbezorgers in de welzijnssector voor het opschalen van het stelsel van de huursubsidies ter leniging van de woonnood. Het zou een teken aan de wand moeten zijn dat ook de vastgoedsector een dergelijke opschaling wel ziet zitten...

De academici die het onevenwicht vaststelden, vonden een verschuiving van de krachtsinspanning naar de huurmarkt logisch: de historische achterstand op vlak van sociaal wonen – we zitten nog altijd in de staart van het Europese peloton – zou met de middelen die bespaard worden op de woonbonus ingehaald kunnen worden. De redenering had dus twee stappen: de eigendomsverwerving niet langer ondersteunen om bijkomend te kunnen investeren in het opwaarderen van de (sociale) huursector. Ook de bouwsector zou een dergelijk infuus in dank aanvaarden.

Het regeerakkoord voorzag o.m. in de afschaffing van de woonbonus: daarmee leek het academische advies gevolgd.

Even een terzijde: herinnert u zich nog dat we ooit gepleit hebben om de bevoegdheden Welzijn en Wonen bij één minister onder te brengen opdat de sectoren (en vooral hun administraties) zouden leren samenwerken? Is nooit gebeurd en vandaag zitten beide departementen elk nog steeds op hun eigen planeet. De huidige minister heeft naast Wonen ook Financiën en Begroting in portefeuille, en hij maakt wél de combinatie: hij beschouwt de afschaffing van

de woonbonus namelijk als een besparingsoperatie die als voorbeeld kan dienen voor het budgettaire beleid (HLN, 4 mei '21).

Daarmee wordt het ogenschijnlijk op academisch advies gesteunde beleid onderuitgehaald en kiest men ervoor om het onevenwicht op de woningmarkt te bestendigen onder het mom van goed financieel beheer. **f**



EN DE KLOK TIKT GENADELOOS VERDER...

Is de afbakening van werkingsgebieden dé bottleneck bij de vorming van de woonmaatschappijen? Of wat nog meespeelt.



De tijd dringt. Het decreet waarin het traject voor de woonmaatschappijen vervat zit, werd op 7 juli goedgekeurd. Bij het schrijven van dit stuk – 7 september – is de publicatie in het Belgisch Staatsblad nog niet gebeurd. Nochtans vormt dit decreet de wettelijke basis om de werkingsgebieden af te bakenen. De adviezen van de gemeentes hierover moeten binnen zijn tegen 31 oktober. Dat illustreert de krappe timing van dit ambitieuze traject richting de woonmaatschappij, dat moet landen op 1 januari 2023. Dat is binnen 1 jaar, 3 maanden, 23 dagen, 18 uur, 35 minuten en 49 seconden. En de klok tikt genadeloos verder...

TEKST: BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH

FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Hordenloop – onduidelijkheid troef

Het is duidelijk dat het traject bij het minste obstakel dat mogelijk het pad kruist uit koers zal worden geslagen. Een eerste belangrijk horde die genomen moet worden: de afbakening van werkingsgebieden op voorstel van de gemeentes en na advies van de woonactoren door de Vlaamse Regering. De trajecten lopen gelukkig al, hoewel het decreet nog geen kracht van wet heeft. Maar de procedure

creëert veel onduidelijkheid. Veel betrokken actoren – zowel de lokale besturen, SHM's, SVK's... – hebben het gevoel geen of een te beperkt zicht te hebben op de ontwikkelingen. Iedereen kijkt ook wat wantrouwig naar initiatieven van andere actoren. Facilitators werden het veld in gestuurd, maar ook daar is hun rol niet altijd even duidelijk én wordt die vaak verschillend ingevuld. Of zo lijkt het toch.

Wettelijk kader ontbreekt

Het decreet zelf bepaalt natuurlijk ook niet veel over de criteria die de Vlaamse Regering gaat hanteren om de werkingsgebieden af te bakenen. De minister stuurde er wel een brief over aan de lokale besturen. Maar er is geen wettelijk kader voorzien in het decreet, en ook niet in een uitvoeringsbesluit. Bovendien is de verwijzing naar de regiovorming verwarrend. Die oefening van de Vlaamse Regering is nog niet definitief. Er wordt ook in het decreet niet naar verwezen. De minister adviseerde zelf in het traject rond de regiovorming om dit niet te strikt toe te passen in het kader van de woonmaatschappijen. Toch wordt de lokale besturen gevraagd om de regio's te respecteren. De werkingsgebieden zouden volgens de minister best binnen de regio's vallen. In de beslissing van de Vlaamse Regering over de regiovorming wordt de vorming van de woonmaatschappijen volledig opgenomen in het traject. Het leidmotief is daar: "pas toe of leg uit". De vraag stelt zich hoe die uitleg beoordeeld zal worden. Alvast wijkt dit sterk af van het advies van de minister. Samen met het gebrek aan richtinggevend kader voor de beslissing van de Vlaamse Regering over werkingsgebieden

die de regiogrenzen overschrijden, zorgt dit voor weinig transparantie. Bovendien doen tal van geruchten de ronde over afspraken die al gemaakt zouden zijn, of over gemeentes die al een duidelijke "njet" gekregen hebben voor een "uitzondering".

Gemotiveerd én consequent beleid

Het zal de oefening van de Vlaamse Regering om een beslissing te nemen over de werkingsgebieden niet eenvoudig maken. Een beslissing die heel goed gemotiveerd moet worden, én consequent. Gemotiveerd en consequent beleid zijn principes die in onze sector maar al te bekend zijn, omdat – terecht – in het kader van de opdracht van algemeen belang die de SHM's vervullen behoorlijk bestuur essentieel is. Dit geldt uiteraard *a fortiori* voor de Vlaamse Regering. Een ogenschijnlijk slecht gemotiveerde of niet consequente afbakening van de werkingsgebieden kan de doos van Pandora openen. Dan ligt de weg open voor betwistingen, met verwarring tot gevolg.

De woonmaatschappijen kunnen natuurlijk pas gevormd worden als het werkingsgebied bekend is. Het zijn de sociale woonactoren die er actief zijn, die binnen dat werkingsgebied de woonmaatschappij vorm zullen moeten geven.

Stemrechtverdeling van lokale besturen

Om een complex dossier nog wat ingewikkelder te maken, is ook de verdeling van de stemrechten van de lokale besturen opgenomen in het voorstel dat de gemeentes moeten doen tegen 31 oktober. De Vlaamse Regering gaat die verdeling ook afkloppen, samen met de werkingsgebieden, zo staat in de *Memorie van Toelichting*. Die verdeling zorgt op veel ►

'De woonmaatschappijen kunnen natuurlijk pas gevormd worden als het werkingsgebied bekend is'

plaatsen voor extra nervositeit. Stemrechten en het vermeende “gewicht” van het lokaal bestuur liggen altijd gevoelig. Een stemverdeling die geen rekening meer houdt met aandelen, maar met – dixit het decreet – objectieve criteria, kan sluimerende frictie verder uitvergrooten. De complexe puzzel voedt het gevoel van sommige lokale besturen dat ze “minder te zeggen gaan hebben” door deze regeling. Een gevoel dat ook sterk leeft bij de afbakening van de werkingsgebieden. Met als gevolg dat er regelmatig een kleiner werkingsgebied naar voor wordt geschoven om meer impact te hebben op de woonmaatschappij, of zeker te zijn van een zitje in de raad van bestuur. Die is, zoals bekend, beperkt tot vijftien bestuurders. Dat hiermee afbreuk wordt gedaan aan uitgangspunten die aan de woonmaatschappij worden toegedicht rond effectiviteit en efficiëntie, lijkt *collateral damage*.

Aaneengesloten werkingsgebieden

Bij de afbakening van de werkingsgebieden wordt ook gesteld dat deze aaneengesloten moeten zijn. Dit principe is wél decretaal verankerd. Maar ook daarop zijn uitzonderingen mogelijk. Het valt af te wachten hoe de puzzel die de gemeentes indienen er uit gaat zien. Alvast horen we toch diverse geruchten over gemeentes die een voorstel zullen doen van een werkingsgebied dat regiogrenzen overschrijdt en/of niet aaneengesloten is. De adviezen van de sociale woonactoren over de werkingsgebieden zullen waarschijnlijk op een aantal plaatsen negatief zijn. Hoe de voorstellen rond de stemverdeling eruit zullen zien, is koffiedik kijken. En dan is het natuurlijk af te wachten hoe de Vlaamse Regering deze hele oefening zal afronden. De uitgangspunten uit het Vlaams Regeerakkoord, die al een grote uitdaging vormden, zouden we bijna vergeten als we terugkijken op de afgelopen maanden. Net omdat gaandeweg alsmaar andere obstakels werden toegevoegd, zoals de regiovorming, recent

de stemverdeling... Het lijkt soms alsof we langs een ravijn scheuren met een auto en al rijdend de krik uit de koffer trachten te wrikken om een leuke band te vervangen.

Eén sociaal woonmodel

De woonmaatschappij heeft als belangrijkste doel het sociaal woonbeleid in Vlaanderen te versterken. In een gemeente kan maar één woonmaatschappij actief zijn die de werking van de huidige SHM's en SVK's integreert. Uiteraard leidt dat ook tot één sociaal woonmodel. In vorige edities van dit tijdschrift gingen we daar al uitvoerig op in. We willen het verschil blijven maken voor onze doelgroep: de sociale huurders en kandidaat-huurders. Structuren zijn maar een middel, de werkingsgebieden zijn zelf maar een feitelijke situatie waarbinnen die structuur opereert. En toch hebben we al een groot deel van deze legislatuur besteed aan net dat, het afbakenen van een feitelijk kader, zodat kan begonnen worden met het effectief vormen van de sociale woonactoren en het uitwerken van het sociaal woonmodel waarbinnen zij het recht op wonen gaan invullen. Een sociaal woonmodel dat de woonbehoefte van vele gezinnen en alleenstaanden concreet aanpakt. We hebben nog 1 jaar, 3 maanden, 23 dagen, 17 uur, 48 minuten en 32 seconden om dat uit te werken. En de klok tikt genadeloos verder...

Houd expertise aan boord

Om de woonmaatschappij te vormen is een belangrijk aandachtspunt het aan boord houden van onze medewerkers. Deze schat aan ervaring is een noodzakelijke voorwaarde om op 1 januari 2023 te starten met slagkrachtige woonmaatschappijen. Samen met de collega's van HUIRPunt neemt VVH daar het voortouw. In overleg met de vakbonden werkte VVH een protocol uit over de mensen die dat Vlaamse woonbeleid elke dag in de praktijk waar maken. We hopen dit op korte termijn met de minister af te toetsen. Het

engagement van de Vlaamse Regering is in deze cruciaal.

Beleidsverleg cruciaal

Ook de overdracht van patrimonium om de woonmaatschappijen te vormen is zoals we eerder melden een heikel punt. We werken daar vanuit de sector aan praktisch haalbare pistes met een evenwicht voor alle betrokken actoren. Daarover wordt intens overlegd met het beleid. Op vlak van het sociaal woonmodel werd de regelgevende vertaling een eerste maal goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Ook daarover is overleg met het beleid en zullen we intern onze visie verder uitklaren. Een aantal elementen hebben duidelijk nog nood aan een praktische vertaling, zoals het centraal inschrijvingsregister, de toewijzingsraad voor de 20% toewijzingen aan doelgroepen, de juiste invulling van die doelgroepen.

Focus op onze huurders en kandidaat-huurders

Voor al die aspecten tikt de klok ook genadeloos verder... De sector is klaar en bereidt zich intern nog meer diepgaand voor om de woonmaatschappijen in de praktijk vorm te geven. We zullen dat naar goede gewoonte in constructieve dialoog doen, met een VVH-eigen gezond kritische houding. Want binnen de afgebakende werkingsgebieden zijn het de medewerkers en bestuurders van SHM's en SVK's die de woonmaatschappij praktisch vorm zullen geven. Zij zullen het gezicht zijn van de woonmaatschappij. En laten we vooral de echte reden waarom we bestaan niet vergeten, onze huurders en kandidaat-huurders. Nog 1 jaar, 3 maanden, 23 dagen, 17 uur, 3 minuten en 18 seconden om dat rond te krijgen. 📌

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

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





OOK SOCIALE KOOPWONINGEN ONTSNAPPEN NIET AAN PRIJSSTIJGINGEN

Stijgende woningprijzen in Vlaanderen

De media staan bol van alarmende berichten over onwaarschijnlijk hoge prijzen voor woningen, waardoor een betaalbare woning verwerven – zeker voor jongeren – haast onmogelijk is geworden. Een perfecte aanleiding voor Fundamenten om even na te gaan hoe het gesteld is met de prijzen van sociale koopwoningen in Vlaanderen.

Tekst: TOM BRIDTS, DIRECTEUR KLEINE LANDEIGENDOM MECHELEN EN OMSTREKEN

Foto: KAPELAKKER, BRECHT (SHM DE VOORKEMPEN)

Cijfers van *notaris.be* bevestigen alvast de stijgende woningprijs in Vlaanderen: voor een eengezinswoning lag de prijs in 2020 18% hoger dan in 2016. Voor appartementen bedraagt de stijging 16%. Voor een woning telde een koper in 2020 gemiddeld 306.629 euro meer, voor een appartement 247.562 euro. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en de secundaire woonmarkt.

Navraag bij de VMSW leert ons alvast dat ook de sociale huisvesting niet ontsnapt aan deze evolutie, maar dat is uiteraard geen verrassing. Alleen blijkt de stijging voor sociale koopwoningen nog meer uitgesproken te zijn dan in de privésector. In een tijdspanne van vijf jaar (2016-2020) zijn de verkoopprijzen van sociale nieuwbouw-koopwoningen gestegen met 22%. Waar in 2016 de gemiddelde verkoopprijs nog onder de 175.000 euro bleef, is in 2020 de kaap van 215.000 euro niet ver meer af.

Of hoe een sociale koper op vijf jaar tijd maar liefst 38.500 euro meer betaalt voor een nieuwbouwwoning.

Gemiddelde verkoopprijs sociale koopwoning in Vlaanderen (2016-2020)

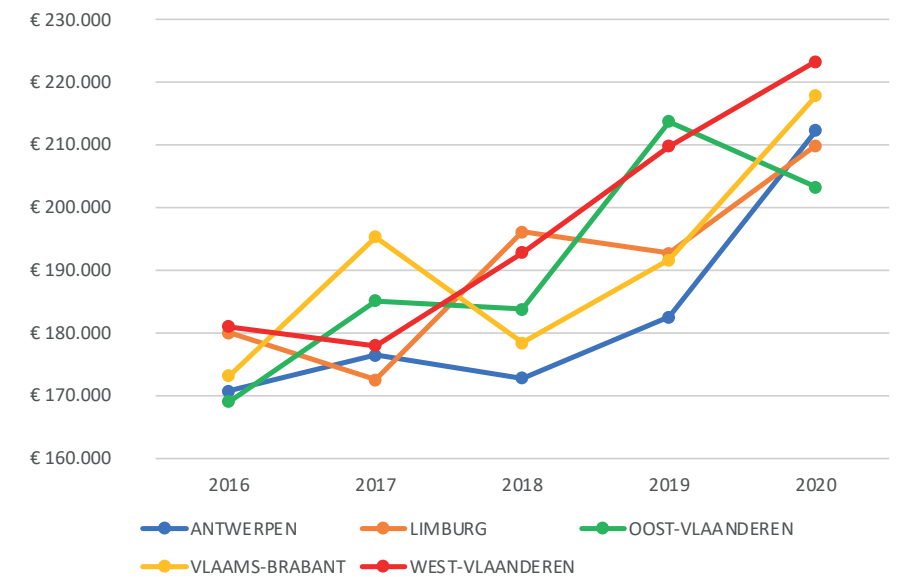


Bron: VMSW

Deze cijfers maken geen onderscheid tussen woningen en appartementen. Evenmin wordt er rekening gehouden met de typologie van de woningen en het aantal slaapkamers. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen daalt ook opvallend vanaf 2019 (570 in 2020 t.o.v. 902 in 2016). 2018 was het topjaar met 1052 verkochte woningen.

Hoewel er in absolute cijfers wel een verschil te merken is tussen de provincies, valt het niet te ontkennen dat de stijging zich over heel Vlaanderen manifesteert. In Limburg (+17%) en Oost-Vlaanderen (+20%) stijgen de prijzen minder snel dan in Vlaams-Brabant dat met (+26%) koploper is. Dan volgen Antwerpen (+24%) en West-Vlaanderen (+23%). Ondanks deze provinciale verschillen is de trend onmiskenbaar: ook sociaal kopen wordt duurder.

Evolutie prijs nieuwbouw per provincie



Bron: VMSW

Voor wederverkopen is de stijging van de kostprijs minder uitgesproken (+18%), maar evengoed duidelijk aanwezig. Bovendien is de stijging ook hoger dan die in de private markt. Met een veertigtal verkopen per jaar ligt het aantal wederverkopen echter vrij laag, waardoor het moeilijk is om hier gefundeerde uitspraken over te doen.

De sociale koopsector volgt dus de tendens op de private markt. De algemene stijging van de bouwkost ten gevolge van stijgende grondstoffenprijzen en de strengere normen van de voorbije jaren hebben hier zeker schuld aan, net als de stijgende prijzen voor bouwgronden.

Twee elementen doen echter vermoeden dat er hier ook meer aan de hand is. In de eerste plaats is de stijging binnen de sociale koopsector meer uitgesproken dan in de privé-

sector, en dat is niet alleen te verklaren door stijgende bouwkosten. Ten tweede stellen we de grootste stijging vast in 2019 (+7%) en in 2020 (+8%). Zou het kunnen dat het schrappen van alle subsidies voor de sociale koop in 2014 hierbij een rol speelt? 2018 was niet toevallig een topjaar voor de sociale koop. Nog een vaststelling: in 2018 noteerden we heel hoge aanbestedingsprijzen, en het effect daarvan is wellicht merkbaar in de verkoopprijzen in 2019 en 2020.

Kunnen we hieruit conclusies trekken voor 2021 en volgende jaren? De verwachting is alleszins dat ook 2021 stijgende prijzen zal meebrengen. Maar de belangrijkste conclusie van deze cijfers is dat het verschil tussen de gemiddelde private verkoopprijzen in Vlaanderen en de sociale koop substantieel is en blijft. ■

Vijf vragen over prijsverhogingen bouwmaterialen

De laatste maanden signaleren de SHM's sterke stijgingen van de prijzen in de bouwsector. Fundamenteen vroeg de Confederatie Bouw wat er aan de hand is.

1 Wat is het probleem met de prijzen in de bouw?

Sinds eind vorig jaar zijn de prijzen van heel wat bouwmaterialen zoals hout, staal, non-ferrometalen en isolatiematerialen stevig gestegen. Uit onderzoek van de *Confederatie Bouw*, waaraan eind juni 2021 417 bouwbedrijven hebben deelgenomen, bleek het volgende:

- 57% van de bouwbedrijven heeft te maken met prijsverhogingen van 15% en meer sinds eind vorig jaar;

- 29% spreekt van prijstoenames van 25% en meer;
- 10% gewaagt zelfs van prijsstijgingen van 50% en meer.

2 Hoe komt het dat er prijsstijgingen zijn in de bouw?

De prijsstijgingen zijn niet beperkt tot de bouwmaterialen alleen. Ook grondstoffen kennen een forse prijsstijging. Verschillende elementen spelen hierin mee. Uiteraard zit de coronacrisis er voor een groot stuk tussen. Heel wat producenten van materialen of derivaten die gebruikt worden in bepaalde materialen hadden verwacht dat die crisis langer zou aanslepen en dat ze een stevigere impact zou hebben. Omdat producenten minder consumptie verwachtten, gingen ze minder produceren. Maar het economisch herstel

kwam sneller dan verwacht en het was ook sterker waardoor de vraag naar bouwmaterialen meteen toenam, terwijl het aanbod niet voldoende is. Ook de productie van materialen is verstoord geweest door de pandemie (denk maar aan de gevolgen van de lockdowns en de quarantaine). Op wereldniveau zijn er nu meer dan een jaar later nog altijd zones die hiermee geconfronteerd worden. Wat het beperkte aanbod van hout en de bijbehorende hogere prijzen betreft, spelen er ook geopolitieke motieven mee. De stijging van de houtprijzen komt o.a. door een maatregel van de vorige Amerikaanse president Trump. Die heeft een ban ingevoerd op de import van hout uit Canada naar de VS, net op het moment dat de vraag naar hout in Amerika door de coronacrisis sterk steeg. Amerikanen wilden tijdens corona hun huis

opknappen. Veel huizen in de VS zijn grotendeels uit hout vervaardigd. Daardoor is er in de VS een tekort en wordt er massaal hout in Europa gekocht.

3 Wat raden jullie bouwprofessionals aan nu heel wat materialen duurder zijn geworden?

Bij nieuwe contracten werk je best met een dagprijs of een herzieningsclausule voor onvoorziene omstandigheden. Uit ons eerder aangehaald onderzoek blijkt dat 4 op de 10 aannemers werken met een dagprijs bij nieuwe contracten en 3 op de 10 met een herzieningsclausule. Gevolg daarvan is dat bouwen en verbouwen, ook in de sociale huisvesting, een stukje duurder kan worden. Maar die prijsstijgingen gelden niet enkel voor bouwmaterialen, ze zijn bijvoorbeeld ook van toepassing op chips, waardoor bijvoorbeeld ook elektrische producten en auto's duurder zijn. Het is een kwestie van vraag en aanbod.

4 Zullen deze prijsverhogingen van bouwmaterialen nog lang duren?

We verwachten dat de situatie in 2022 genormaliseerd zal zijn. De productie van de meeste derivaten en materialen zou dan opnieuw op een normaal niveau moeten zijn. Daarom verwachten we ook geen sterke terugval van het aantal bouwactiviteiten.

5 Wat heeft de Confederatie Bouw ondertussen ondernomen om die prijsstijgingen in de mate van het mogelijke te counteren?

We willen dat de federale regering deze omstandigheden als uitzonderlijk erkent. Dat houdt in dat de risico's niet integraal door de aannemer moeten gedragen worden want het gaat om abnormale prijsstijgingen. We zijn hierover in gesprek met de federale regering, meer bepaald met federaal minister van Economie Pierre-Yves Dermagne. Minister Dermagne heeft het Prijzenobservatorium bovendien gevraagd om samen met onze organisatie zo snel mogelijk een analyse van de prijzen-evolutie te maken om zo eventuele abnormale evoluties te detecteren. Daarnaast heeft hij de concurrentieautoriteiten gevraagd om waakzaam te zijn dat de prijsvorming marktconform blijft.

Ook op Europees vlak hebben we, binnen het kader van onze Europese bouwkoepel FIEC, de nodige stappen gezet door aan de Europese Commissie te vragen om eveneens op internationaal niveau concurrentieonderzoek naar prijsvorming te doen. Omdat prijsstijgingen een wereldwijd fenomeen zijn, is Europa de facto het belangrijkste niveau. Want ons land alleen kan daar weinig aan verhelpen. **E**

Robert de Mûelenaere, gedelegeerd bestuurder Confederatie Bouw

Terca

Avolto, charme troef

It's an
Eco-brick®
by Wienerberger

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.

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

Ontdek de Avolto collectie in onze showrooms in Londerzeel of Kortrijk. Of ga naar www.wienerberger.be/avolto

Wienerberger



Fonds voor bestaanszekerheid

DOELSTELLINGEN, OPDRACHTEN, FINANCIERING EN TAKENPAKKET

Oprichting sectoraal sociaal fonds in de steigers

Er is al geruime tijd sprake van de oprichting van een fonds voor bestaanszekerheid (FBZ), ook weleens “sociaal fonds” genoemd, in de sociale huisvestingssector. Binnen het paritair subcomité voor de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting van het Vlaams Gewest (PC 339.01) staan zowel de werkgeversdelegatie als de drie vakbonden volledig achter dit initiatief. Maar wat doet zo’n fonds precies?

Oprichting en beheer

Binnen paritaire comités en subcomités kunnen de representatieve werkgevers- en werknemersorganisaties gezamenlijk het initiatief nemen om een fonds voor bestaanszekerheid op te richten. De oprichting van een fonds voor bestaanszekerheid is dan ook altijd het resultaat van collectief overleg binnen het paritaire comité of subcomité. De eigenlijke oprichting gebeurt via een bij KB algemeen verbindend verklaarde cao. Fondsen voor

bestaanszekerheid genieten rechtspersoonlijkheid¹ en kunnen op die manier rechten en verplichtingen hebben.

Het beheer van een fonds voor bestaanszekerheid wordt autonoom, maar wel overeenkomstig de statuten² van het betrokken fonds, waargenomen door een paritair orgaan met vertegenwoordigers van de werknemers en de werkgevers. Het beheersorgaan beheert het kapitaal en verdeelt het onder de vorm van verschillende voordelen voor de werknemers van de sector. Binnen

het PC 339.01 werd voorgesteld om het beheer te mandateren aan 2 keer 3 vertegenwoordigers, paritair verdeeld tussen de vakbonden en de werkgeversdelegatie. Via een sociaal fonds kan een sector bijkomende sociale voordelen of bijzondere vergoedingen toekennen aan zijn werknemers.

Doelstellingen

Op grond van de wet van 7 januari 1958 betreffende de fondsen voor bestaanszekerheid kunnen deze organen volgende doelstellingen hebben:

- Het financieren, toekennen en uitkeren van sociale voordelen aan bepaalde personen;
- Het financieren en organiseren van de vakopleiding van werknemers en jongeren;
- Het financieren en verzekeren van de veiligheid en de gezondheid van de werknemers in het algemeen.

De toekenningsvoorwaarden, de omvang en de aard van al deze voordelen dienen ook opgenomen te worden in een bij KB algemeen verbindend verklaarde cao³.

Naast de bij wet vermelde doelstellingen kunnen fondsen voor bestaanszekerheid ook andere taken van sociaal nut op zich nemen, zoals:

- Het financieren en organiseren van specifieke maatregelen ter bevordering van de werkgelegenheid en van de opleiding van werknemers, werkzoekenden, werklozen of andere doelgroepen;

- De overname van bepaalde verplichtingen van de werkgever. In bepaalde bedrijfstakken werden een aantal werknemersverplichtingen zoals het gewaarborgd loon bij bepaalde gevallen van schorsing van arbeidsovereenkomst, het loon voor feestdagen, de aanvullende vergoeding bij SWT⁴ ... ten laste van het fonds voor bestaanszekerheid gelegd;
- Het inrichten van een sectoraal aanvullend pensioenstelsel of het uitvoeren van de solidariteitstoezegging van het sociaal sectoraal aanvullend pensioenstelsel⁵.

Financiering

Om de hierboven vermelde doelstellingen te realiseren binnen de sector waar het fonds voor bestaanszekerheid werd opgericht dient het orgaan over financiële middelen te beschikken. De financiering van het fonds voor bestaanszekerheid gebeurt via bijdragen die betaald worden door alle werkgevers uit de betrokken sector, conform de bepalingen van de statuten van het fonds⁶. De bijdragevoet varieert van sector tot sector. Bij de bepaling ervan wordt in de regel rekening gehouden met het aantal tewerkgestelde personeelsleden, het brutoloon van de werknemers... De inning en invordering van deze bijdragen kan op twee manieren gebeuren: ofwel staat het fonds voor bestaanszekerheid hier zelf voor in ofwel gebeurt dit via de RSZ volgens dezelfde richtlijnen als de basis-RSZ-bijdragen en tegen een vergoeding voor deze dienstverlening.

Het niet betalen van de bijdrage is een misdrijf⁷. De wet betreffende de fondsen voor bestaanszekerheid voorziet niet, in tegenstelling tot de RSZ-verplichtingen, dat de werkgever om billijkheidsredenen kan worden vrijgesteld van de uitvoering van zijn verplichtingen.

Bron: www.werk.belgie.be – thema’s – sociaal overleg – Fonds voor bestaanszekerheid; wet van 7 januari 1958 betreffende de Fondsen voor bestaanszekerheid, BS 7 februari 1958; wet van 28 april 2003 betreffende de aanvullende pensioenen en het belastingstelsel van die pensioenen en van sommige aanvullende voordelen inzake sociale zekerheid, BS 15 mei 2003

³ Deze zaken kunnen ook rechtstreeks opgenomen worden in de cao tot oprichting van het fonds.

⁴ Het stelsel van werkloosheid met bedrijfstoeslag (SWT) – het vroegere brugpensioen – is een stelsel waarbij werknemers van een zekere leeftijd die worden ontslagen, recht hebben op een vaste werkloosheidsuitkering en op een aanvullende vergoeding (bedrijfstoeslag) verschuldigd door de vroegere werkgever.

⁵ Art. 58 van de wet van 28 april 2003 betreffende de aanvullende pensioenen en het belastingstelsel van die pensioenen en van sommige aanvullende voordelen inzake sociale zekerheid, BS 15 mei 2003, 26407.

⁶ Zij worden eveneens vastgelegd in een algemeen verbindend te verklaren cao. Door de algemeen verbindend verklaring kunnen de nodige middelen worden verzameld door alle werkgevers uit de betrokken sector.

⁷ Het gaat om een sociaalrechtelijke inbreuk van niveau 2, wat bestraft wordt, hetzij met een strafrechtelijke geldboete van € 400 tot € 4.000, hetzij met een administratieve geldboete van € 200 tot € 2.000. Deze geldboetes worden vermenigvuldigd met het aantal betrokken werknemers.

Takenpakket

Het takenpakket van een fonds voor bestaanszekerheid bestaat er over het algemeen uit om bijkomende sociale voordelen of bijzondere vergoedingen toe te kennen aan de werknemers van de betrokken sector. Het concrete takenpakket verschilt van sector tot sector. Enkele voorbeelden:

- Uitkeringen toegekend aan werknemers die bij een vakbond zijn aangesloten (de vakbondspremies);
- Aanvullende uitkeringen voor tijdelijke of volledige werkloosheid;
- Aanvullende uitkeringen voor ziekte of ongeval (al dan niet van professionele aard);
- Volledige of gedeeltelijke overname van de brugpensioenuitkering, i.p.v. de werkgever;
- Het aanvullende vakantiegeld;
- De eindejaars-, getrouwheids- en anciënniteitspremie;
- Het loon voor aanvullende rustdagen die worden toegekend op basis van de vermindering van de arbeidstijd;
- Aanvullende pensioenrenten;
- Vergoedingen voor opleiding. ■

Laurenz Van Landeghem, stafmedewerker algemeen beleid

OOK GEVOLGEN VOOR HINDER DOOR BOUWWERKEN

Regeling rond burenhinder in wetgeving verankerd



In maart 2020 verscheen de nieuwe wet op het goederenrecht. Deze wet introduceert een nieuw boek 3 van het (hervormd) Burgerlijk Wetboek (BW), dat vanaf 1 september 2021 in werking treedt. Nieuw is onder meer de titel over 'burenrelaties', met een subtitel over 'burenhinder'. De wetgever vertrok echter niet van een wit blad: in grote mate gaat het om een codificatie van bestaande inzichten uit de rechtspraak. Zo oordeelde het *Hof van Cassatie* in de onder juristen gekende Kanaal- en Schoorsteenaren (1960) dat een passende compensatie is verschuldigd door diegene die bovenmatige burenhinder berokkent en daarmee het eigendomsrecht van zijn buur schendt. Voortaan is deze rechtspraak dus in wetgeving verankerd. Tegelijk zorgde de wetgever voor enige verduidelijking en werd 'de preventieve vordering inzake burenhinder' geïntroduceerd.

Wanneer is er sprake van 'bovenmatige burenhinder'?

Naburige eigenaars hebben elk een recht op gebruik en genot van hun eigendom. Dit houdt in dat zij elkaars nabijheid moeten verdragen en normale hinder moeten tolereren. Maar het is wel verboden om 'abnormale hinder' te veroorzaken. Het gaat in feite om een gebruiksbeperking in functie van het gebruik en genot van een *naburig* goed. Een abnormaal gebruik kan leiden tot de toekenning van een compensatie. Of zoals de wetgever het formuleert: "Bij de uitoefening van hun gebruik en genot eerbiedigen ze het geschapen even-

wicht door geen hinder op te leggen aan de nabuur die de normale ongemakken uit de nabuurschap overtreft en hem toerekenbaar is" (art. 3.101, eerste lid BW). De maatregel die een rechter eventueel kan opleggen bestaat uit een som geld, een vergoeding van kosten verbonden aan compenserende maatregelen of maatregelen om de hinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Daartoe moet aan drie voorwaarden zijn voldaan: de hinder is 'bovenmatig', er is sprake van 'nabuurschap' en de hinder is 'toerekenbaar'.

Bovenmatigheid: tijdstip, frequentie en intensiteit spelen een rol

De kwestie van de bovenmatigheid bepaalt welke hinder men moet tolereren of welke hinder net aanleiding kan geven tot een compensatie. In grote mate is dit een feitenkwestie, die de wetgever overlaat aan de appreciatie door de feitenrechter. Wel zijn in de wet enkele richtinggevendende principes voorzien, zoals het tijdstip, de frequentie en de intensiteit ervan. Maar geen van deze criteria is absoluut en de feitenrechter kan eventueel ook andere criteria gebruiken. Of een bepaalde mate van hinder bovenmatig is, blijft dus grotendeels subjectief. Bovendien spelen op de achtergrond wijzigende maatschappelijke opvattingen over wat (ab)normaal wordt bevonden. Het wegnemen van zonlicht is door de veelvuldige toepassing van zonnepanelen bijvoorbeeld gevoeliger geworden.

Nabuurschap

In de wetgeving vinden we ook geen een-

duidige omschrijving van wat 'nabuurschap' betekent, maar in de voorbereidende werken van de wetgever zien we wel de wens om bij de bestaande rechtspraak aan te sluiten. Belangrijk is dat de cassatierechtspraak een ruim toepassingsgebied hanteert. Zo meent het Hof dat de regeling inzake burenhinder niet enkel van toepassing is voor eigenaars, maar ook voor iedereen die over een 'attribuut van het eigendomsrecht' beschikt. Een voorbeeld is een persoonlijk recht op gebruik en genot van een woning, zoals een huurrecht. Ook sociale huurders komen dus zonder twijfel in beeld van de wetsbepaling. Bovendien hoeven de 'eigendommen' niet aanpalend te zijn: het volstaat dat deze zich in elkaars nabijheid bevinden.

Toerekenbaar

Bovenmatige burenhinder zal voorts alleen aanleiding geven tot een compensatie indien de hinder 'toerekenbaar' is. Het gaat in feite om een specifieke, foutloze aansprakelijkheid. Dit betekent dat de hinderverwekker niet noodzakelijk (juridisch) foutieve gedragingen stelt, maar dat hij of zij gebruik maakt van het goed op een wijze die tot de hinder aanleiding geeft. De burenhinderleer komt zoals gezegd dan ook neer op een gebruiksbeperking, omwille van het gebruik van een ander goed.

Betekenis voor sociale huisvesting

Een sociale huurder kan op grond van de nieuwe wetsbepaling zonder twijfel tegen burenhinder opkomen. Omdat de huurder kan worden aanzien als een 'buur' (= hij beschikt over een attribuut van het eigendomsrecht), heeft hij immers over de vereiste hoedanigheid een belang om op te treden tegen burenhinder die zijn recht op gebruik en genot van de woning beperken door abnormale hinder. Omgekeerd kan hij daar als hinderverwekker ook voor worden aangesproken door zijn of haar burenhinder. Door de sociale verhuurder is een vordering tegen de eigen huurder omwille van burenhinder in principe niet mogelijk. Beiden hebben wel bepaalde rechten op de woning, maar het gaat om hetzelfde pand, zodat zij juridisch gezien geen burenhinder van elkaar zijn. Bij burenruzies of problematisch woongedrag spreken huurders soms ook de verhuurder aan omwille van de hinder die andere huurders veroorzaken. Op de (private) huurmarkt geldt daarbij als principe dat de verhuurder niet verantwoordelijk is voor 'feitelijke stoornissen

omdat het recht op wonen van medehuurders daardoor onder druk komt te staan. De concrete taken en bevoegdheden van sociale verhuurders zijn daarbij omschreven in de sociale huurreglementering, zoals bemiddelen bij conflicten tussen huurders of de opzegging van de sociale huurovereenkomst als de wijze van bewonen de leefbaarheid in het gedrang brengt of overmatige hinder veroorzaakt.

Een sociale verhuurder moet actief tussenkomen bij burenhinder, omdat het recht op wonen van medehuurders anders onder druk komt te staan.

Hinder door werkzaamheden

Relevant voor de sociale verhuurder is ook dat artikel 3.101 nieuw BW verduidelijkt dat de hinder die voortvloeit uit werkzaamheden die de eigenaar expliciet of stilzwijgend heeft toegelaten, geacht worden hem toerekenbaar te zijn. Het gaat om een wettelijk vermoeden op basis waarvan een SHM bijvoorbeeld aansprakelijk kan zijn voor abnormale hinder door aannemingswerken, zelfs als de schade door

sprake is van hinder. Anderzijds is de bewijslast natuurlijk wel zwaar. Het risico moet ernstig en manifest zijn en bovendien moet het geobjectiveerd zijn. Zeker voor de eigenlijke uitvoering van de werken lijkt het een lastige kluit te worden om die voorwaarden te stellen. ■

Diederik Vermeir, Universiteit Antwerpen

"artikel 3.101 nieuw BW verduidelijkt dat de hinder die voortvloeit uit werkzaamheden die de eigenaar expliciet of stilzwijgend heeft toegelaten, geacht worden hem toerekenbaar te zijn"

'Een sociale verhuurder moet actief tussenkomen bij burenhinder, omdat het recht op wonen van medehuurders anders onder druk komt te staan'

van het huurgenot', wat kortweg betekent dat de verhuurder niet hoeft tussen te komen bij problemen tussen huurders. Voor een sociale verhuurder is dit – op basis van het sociaal huurstelsel – wél het geval. De overheid verwacht niet dat sociale huurders zelf naar de rechter stappen om het gebruik en genot van hun woning te vrijwaren. Bij de realisatie van het recht op wonen moeten sociale verhuurders er daarom op toezien dat de kwaliteit van de woonomgeving gevrijwaard wordt. Desgevallend moet de sociale verhuurder daarom actief tussenkomen bij burenhinder,

de fout van een aannemer is veroorzaakt. In strikt omschreven situaties kan de rechter zelfs preventieve maatregelen opleggen. Dit is het geval als een onroerend goed ernstige en manifeste risico's veroorzaakt inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling ten aanzien van een naburig onroerend goed. De eigenaar of gebruiker van dat goed kan in dat geval aan de rechter preventieve maatregelen vragen om te verhinderen dat het risico zich voordoet. Bij bouwgeschillen kan een dergelijke vordering potentieel belangrijk zijn. Een buur zal dan niet meer hoeven te wachten tot er effectief

ONLINE - uw INSPIRATIE-DASHBOARD

In deze 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 vaak vernieuwende "tools" SHM's gebruiken om verschillende thema's op een originele of innovatieve manier onder de aandacht te brengen.

TEKST: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

WEBSITE - Gebouwentool: patrimonium overzichtelijk in beeld

Wist je dat je op de websites van *WoninGent* en *Woonhaven Antwerpen* vanuit je luie stoel de sociale woningen van deze twee SHM's kan bekijken? Via een kersverse "gebouwentool", ontwikkeld vanuit een *user experience filosofie*, kunnen bezoekers in het patrimonium van deze SHM's grasduinen. Zowel bewoonde gebouwen als projecten in uitvoering en voorbereiding zijn opgenomen. Zo kunnen kandidaat-huurders een geïnformeerde wijkkeuze maken bij hun inschrijving op de wachtlijst. Maar ook huurders maken gretig gebruik van de mogelijkheid om hun eigen gebouw eens op te zoeken, zo blijkt. Ook voor filmploegen die een geschikt pand zoeken om opnames te draaien, is dit een gedroomd overzicht.

Concreet*: aan de hand van een kaart en een specifieke zoekfunctie worden zoekresultaten in lijsten weergegeven. Je kan hierbij filteren op adres, postcode, wijk of aantal slaapkamers.

Zowel op de kaart als in de lijst zijn de zoekresultaten aanklikbaar en leiden ze naar een nieuwe pagina met een beschrijving van het gebouw (foto, adres, wijk, type woningen, overzicht aantal woningen met aantal slaapkamers, aantal verdiepingen, bouwjaar, lift, aangepastheid aan zorgbehoefte). Naast gebouwgerelateerde

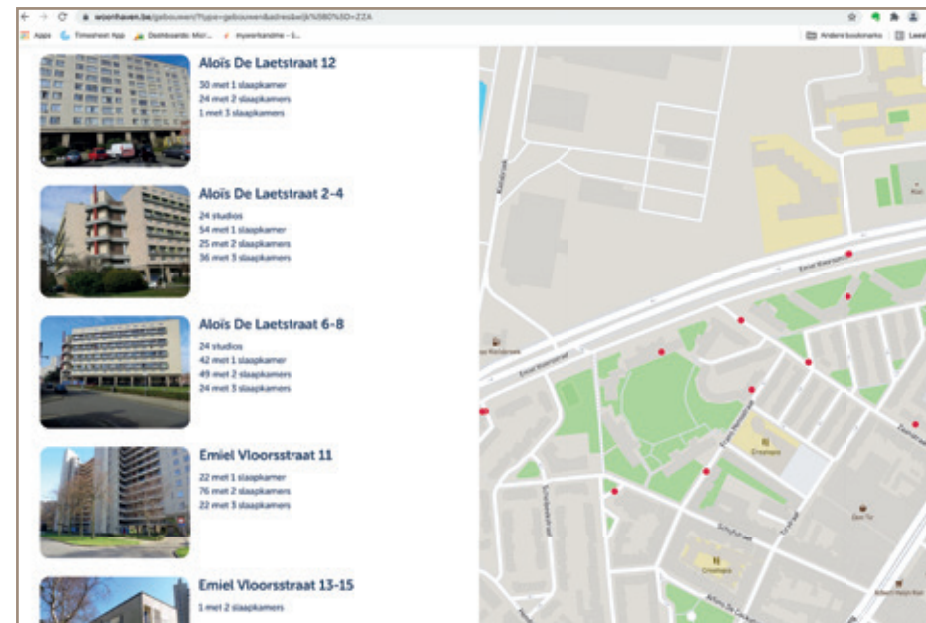
informatie zijn ook foto's en contactgegevens van de medewerkers die er werkzaam zijn, raadpleegbaar (sociaal assistent, wijktoezichter, leefbaarheidsmedewerker). Het patrimonium van Woonhaven Antwerpen en WoninGent ontdekken? Ga naar hun homepage of scan onderstaande QR codes.

*De functionaliteiten van de gebouwentools kunnen verschillen per SHM.

WoninGent



Woonhaven Antwerpen



KLANTENPORTAAL - "Mijn Nieuw Dak": extra digitale service

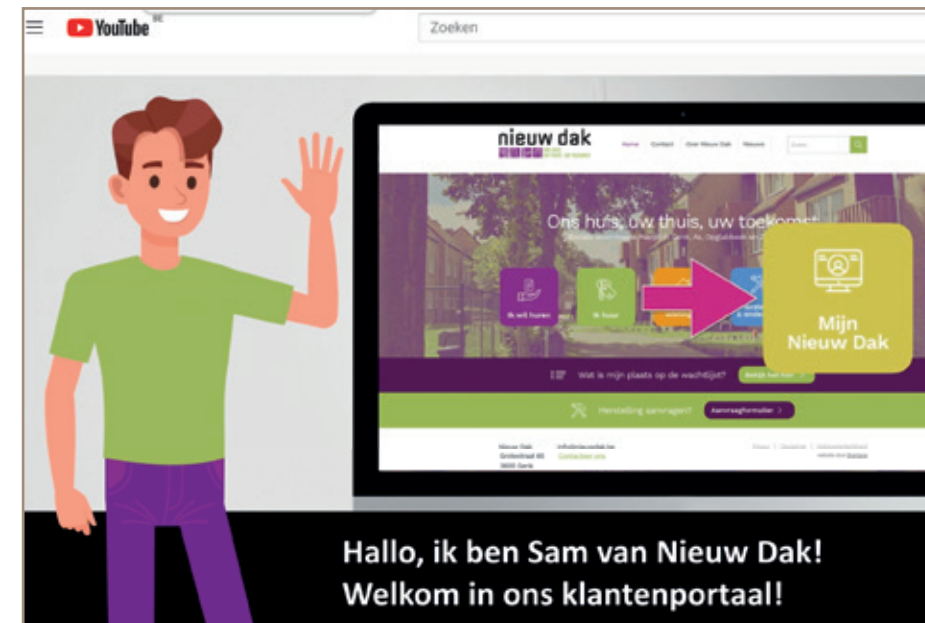
Via het klantenportaal "Mijn Nieuw Dak" kunnen huurders van Nieuw Dak sinds juli 2021 een aanpassing van hun huurprijs aanvragen, technische, administratieve of sociale meldingen doorgeven en de status van hun aanvragen opvolgen. Om huurders te helpen met

inloggen en hen wegwijs te maken in het klantenportaal maakte de SHM twee duidelijke animatiefilmpjes. Sophie Colson, communicatiemedewerker van Nieuw Dak: 'We kregen veel positieve reacties van onze huurders die deze extra service waarderen. Uiteraard blijven we ook bereikbaar via telefoon, website of persoonlijk op kantoor.'

Hoe inloggen?



Wegwijs in klantenportaal



Wim Van den Bruel, voorzitter Maatschappij voor de Huisvesting, Heist-op-den-Berg

MIJN INSPIRERENDE WEBSITES

www.winvorm.be

Deze website van een intercommunale heb ik leren kennen tijdens de vorige legislatuur toen ik schepen van Ruimtelijke ordening was. Winvorm is ver op haar tijd vooruit en geeft interessante lezingen met boeiende sprekers.



Projecten | Bond Beter Leefmilieu

Inspiratie op verschillende vlakken: cohousing, mobiliteit, wonen, bouwen...



Koning Boudewijnstichting

Maatschappelijk gericht op projectmatige zaken. Op hun website kan je ook zelf projecten indienen.



HOORZITTING VLAAMS PARLEMENT (17 juni) Hervorming sociale huisvestingssector



Vlaams
Parlement

Op 17 juni 2021 nam VVH als koepelorganisatie voor de sociale huisvestingsmaatschappijen deel aan de hoorzitting over het ontwerp van Decreet Woonmaatschappijen, van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed van het Vlaams Parlement. Dit decreet beoogt het invoeren van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen en een aantal aanpassingen aan het sociale huurstelsel, een hervorming van de sociale huisvestingssector met andere woorden. De hervorming houdt onder meer in dat er in elk geografisch werkingsgebied nog maar één erkende sociale woonactor actief mag zijn. Concreet heeft dit tot gevolg dat het sociale huisvestingslandschap grondig zal worden hertekend vanaf 1 januari 2023. De tussenkomst van VVH ging van start met een uiteenzetting over de speerpunten van de sector in het traject woonmaatschappij door Björn Mallants. Kort samengevat:

1. Er moet snel duidelijkheid komen over de werkingsgebieden en de uitzonderingen die in dat kader mogelijk zijn, met voldoende ruimte voor flexibiliteit;
2. Voor de operationele timing is een gefaseerde aanpak nodig: de juridische structuren tegen 1 januari 2023, met een jaar respijt voor de operationele implementatie en dus vooraleer echt van start te gaan met de woonmaatschappijen;
3. Het traject woonmaatschappijen mag maar een minimale impact hebben op het perso-

neel en de huurders. De Vlaamse overheid moet de kosten beperken die ze zelf in handen heeft of waarover ze kan onderhandelen;

4. De woonactoren moeten de leiding kunnen nemen in het hervormingsproces; ze mogen dit niet lijdzaam ondergaan;
5. De woonmaatschappijen moeten na de voorliggende oefening voldoende tijd krijgen om de nieuwe structuren en aanpassingen toekomstgericht en kwalitatief volgens de regels de kunst te implementeren.

Voorafgaand aan de hoorzitting hadden de parlementsleden van de verschillende politieke fracties een uitgebreide reeks vragen overgevoerd aan VVH. Aansluitend op de uiteenzetting over de speerpunten werd dieper ingegaan op de gestelde vragen door de aanwezige vertegenwoordigers van de sector: Björn Mallants (VVH), Yvette Dierckx (Woonpunt Mechelen) en Gert Eyckmans (De Ideale Woning). Daarnaast maakten de leden van de Commissie Wonen en Onroerend Erfgoed ook gebruik van de mogelijkheid om de vertegenwoordigers van de sector op het einde van de hoorzitting nog enkele bijkomende vragen te stellen.

De volledige hoorzitting herbeluisteren?



Laurenz Van Landeghem,
stafmedewerker algemeen beleid



Bezoek aan site Nieuw Zuid.

HOUSING EUROPE OP BEZOEK BIJ VVH Een traject doorheen sociaal wonen in Vlaanderen

VVH is lid van Housing Europe, de Europese koepelorganisatie van publieke, coöperatieve en sociale huisvesters. Op vrijdag 9 juli kwam een delegatie van Housing Europe langs bij VVH. Een uitgelezen moment voor VVH om een aantal nieuwe collega's van Housing Europe te ontmoeten en hen welkom te heten in de boeiende sector van sociaal wonen. Directeur van VVH, Björn Mallants, nam hen mee doorheen het Vlaamse sociaal wonen landschap en vertelde hen over de reeds geleverde prestaties, maar ook over alle uitdagingen die de sector nog te wachten staan. Nadien gaf sociale huisvestingsmaatschappij *Woonhaven Antwerpen*, samen met *CAW Antwerpen* (Centrum Algemeen Welzijnswerk), een interessante toelichting over hun nauwe samenwerking in de strijd tegen dakloosheid. Het CAW huurt 34 appartementen van Woonhaven maar treedt zelf op als huisbaas en zorgt voor voldoende sociale begelei-

ding. Het CAW bepaalt wie welk appartement huurt.

Als afsluiter van de dag stond een bezoek van de site 'Nieuw Zuid' op het programma, de nieuwe wijk langs de Scheldekaaien in Antwerpen waar innovatie, duurzaamheid en circulaire economie centraal staan. Een groene omgeving midden in de stad, waar sociaal wonen bovendien perfect in het plaatje past. *Woonhaven Antwerpen* bouwde drie energiezuinige woontorens met in totaal 96 woningen op de site.

Een leerrijke ervaring voor zowel VVH als Housing Europe.

Meer weten over Housing Europe?

www.housingeurope.eu

Birgit Coninx,
medewerker Communicatie en Projecten

Björn Mallants herverkozen als bestuurslid Housing Europe


Op donderdag 17 juni 2021 vond de virtuele algemene vergadering van Housing Europe plaats. Björn Mallants, directeur bij VVH, is sinds 2018 lid van het bestuur en werd tijdens de algemene vergadering opnieuw verkozen. De raad van bestuur bestaat uit acht leden en een voorzitter. Elk mandaat duurt drie jaar en kan worden verlengd. Naast het statutaire gedeelte, sprak Christian Kettel Thomsen, de nieuwe vice-voorzitter van de EIB over toekomstige uitdagingen voor de huisvestingssector.



GEZOCHT: hulp van deskundigen. Wie dingt er mee?

Uitdagingen: een EPC* voor elke sociale woning en een plaats voor elk personeelslid in de woonmaatschappij.

De transitie naar klimaatneutraliteit vergt o.a. kennis van de energiestatus van het sociaal woonpatrimonium. Om de SHM's te ondersteunen bij het in kaart brengen van de energieprestaties van woningen (incl. gemeenschappelijke delen appartementsgebouwen) organiseert VVH binnenkort een groepsaankoop voor een raamovereenkomst EPC en EPC gemene delen. Samen met het adviescomité (samengesteld uit medewerkers van de SHM's) wordt volop gewerkt aan de voorbereidingen. Meer informatie voor geïnteresseerde leden en dienstverleners volgt.

In functie van de vorming van de woonmaatschappijen zullen er heel wat fusies, overdrachten en ontbindingen van vennootschappen (cvba's, vzw's, nv's) binnen de sociale woonsector plaatsvinden. Een belangrijk vraagstuk is daarbij de (juridische) impact op het personeel en de gevolgen voor de werkgever (de private en publieke SVK's, SHM's en toekomstige woonmaatschappijen als werkgever). De nood aan onderzoek op sectorniveau en in een volgende fase bijstand bij onderhandelingen om tot oplossingen te komen, dringt zich op. VVH en HUURpunt gaan, als werkgeversorganisaties, samen met het adviescomité op zoek naar een gespecialiseerde dienstverlener. De opdracht wordt in het najaar van 2021 in de markt geplaatst. Wordt vervolgd. 

* EPC: Energieprestatiecertificaat

Deira De Rijcke,
stafmedewerker algemeen beleid

HOME SWEET HOME

Sociale huurder Sonja Voet over haar leven met Will Tura

Sonja Voet (80) verhuisde op haar 42ste samen met haar drie kinderen naar een sociale woning in Mortsel. Als ik Sonja's sociale woning binnenstap, is het leven mooi. "Mooi, het leven is mooi" draait vrolijke toertjes op haar platenspeler. De vele lp's en singletjes onthullen haar lange "relatie" met Will. Sonja is al fan van Will Tura sinds zijn eerste successen. Dat Will Tura is opgegroeid in een sociale woning, dat wist ze niet. 'Maar nu begrijp ik nog beter waarom we zo'n "klik" hebben.'

Lees het verhaal van Will Tura's roots in het winternummer van Fundamenten.

