

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 34 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2022

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



ROOTS “Ten huize Blanckaert, een sociale woning in Veurne, heerste er altijd een gezellige drukte. Ik heb de Blanckaerts goed gekend. Van toen *Tuurke* nog een klein jongetje was.”
Buurman Herman Deygers (94)



Carien Neven, voorzitter VVH.

INTRO

Geen woning te koop

De lopende transformatie naar de nieuwe woonmaatschappijen zet de hele sociale huisvestingssector voor grote uitdagingen. Het betekent nieuwe werkingsgebieden, nieuwe vennootschappen met nieuwe bestuurders, herverkaveling van eigendommen en herschikking van personeelsploegen met aangepaste arbeidscontracten. Heel wat extra werk dus, terwijl de normale business moet blijven draaien, en liefst nog op een hoog pitje want de wachtlijsten worden niet korter. En alsof dat nog niet genoeg is, worden ondertussen de spelregels ook nog constant en cours de route aangepast. Pas lezen we in de eerste, principieel goedgekeurde teksten van het Besluit van de Vlaamse Regering over de woonmaatschappij, dat er een tijdelijk moratorium op de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen (buiten de onbewoonbare) wordt vastgelegd tot 2028. Niemand wil dat er patrimonium wegvloeit uit de sector, maar dit fruikt natuurlijk verschillende ontwikkelingsmogelijkheden met het oog op een zinvolle herinvestering in nieuwe bouw-

projecten die een uitbreiding van het patrimonium beogen. Onze huurmaatschappijen hanteren deze verkopen, met goedkeuring van de Afdeling Toezicht, ook om op lange termijn en in het kader van professioneel macromanagement hun vennootschap financieel gezond te houden. Niemand heeft er baat bij als onze vennootschappen financieel overkop gaan of slecht beheerd worden. Niet de sociale huurder, niet de kandidaat-sociale huurder, niet de vennootschap en ook niet onze samenleving. Een herziening van deze bepaling zou een welkom kerstgeschenk voor de sector zijn.

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, Laurenz Van Landeghem, Anita Jans, Evi Jordens, Tim Vanbrabant, Marc Vanden Eynde, Jan Hendrickx.

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

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1, 3-7, 16, 26), Patrick Leurs (p.2), SHM IJzer & Zee (p.8), archief Anita Jans (p.9), Kevin Coeckelbergs (p.20), archief SHM's (p.24-25), Jan Van Bostraeten (p.28), Jeroen Broeckx (video p.28)

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

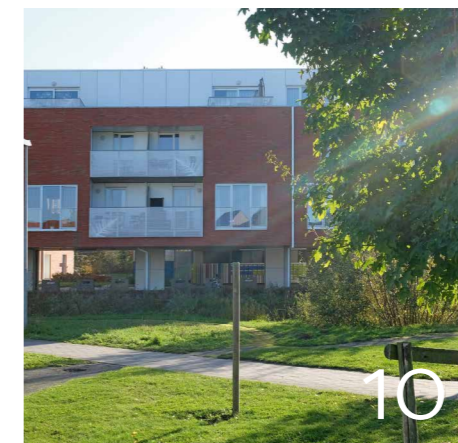


4 ROOTS

Het is een goed bewaard geheim, maar wist je dat ook Will Tura is opgegroeid in een sociale woonwijk? En dat hij door zijn roots in sociaal wonen sociale huurders een hart onder de riem steekt?

16 VLEM

Erfpacht: de oplossing voor betaalbare koopwoningen? Juridisch is een systeem met erfpacht complexer dan de klassieke sociale koop.

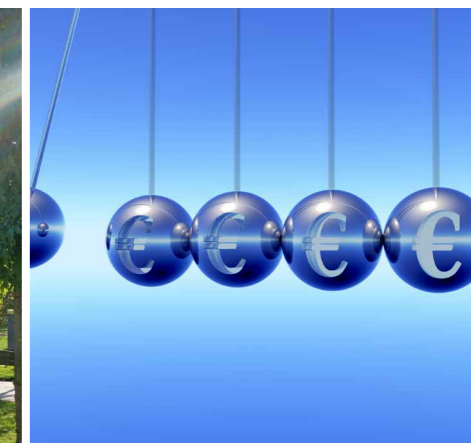


10 ACTUEEL

In dit artikel hebben we het eens niet over de woonmaatschappij, maar wel over een van de factoren die nodig zijn om die woonmaatschappij vorm te geven, namelijk een robuust financieeringsmodel. De échte besparingen zitten in het model sociaal wonen zelf dat een enorme *return on investment* oplevert voor een heel beperkte overheidskost.

20 VIJF VRAGEN OVER

Crisiscommunicatie, alles start met een goede voorbereiding, het gebruik van de juiste kanalen, een goede timing...



22 WERKGEVER

De vaccinatie van werknemers: op het kruispunt van arbeidsrecht en GDPR. Opgelet met vragen over COVID-vaccinatie van medewerkers.

En verder ...

- 24 INSPIRATIE-DASHBOARD – Scan de QR-codes en ga op ontdekking bij SHM's. In dit nummer focussen we op initiatieven rond collectief ruilen en collectief gebruik.
- 26 VVH – Zweeds bezoek bij VVH - Aankondiging studiereis Wenen
- 28 HOME SWEET HOME – Sociale huurders over hun "thuis"



! Mooi, het leven is mooi'

WILL TURA, ZANGER EN MUZIKANT

“Mooi, het leven is mooi” of hoe Will Tura vanuit zijn roots in sociaal wonen andere sociale huurders een hart onder de riem steekt

“Hoop doet leven. Ik ben zo eenzaam zonder jou...” Will Tura scoorde, als meest succesvolle Vlaamse artiest ooit, zo’n 100 nummer-één hits. Dat hij veel muzikaal talent heeft, staat als een paal boven water. Maar dat hij via zijn muziek het leven van miljoenen Vlamingen verzachtte, dat mensen troost vinden in zijn teksten, is dat niet zijn allergrootste verdienste? Will Tura groeide op in een sociale woning in Veurne. Zijn familie moest met weinig rondkomen. Dat hij het lief en leed van elke dag zo mooi kan verwoorden, spelen zijn roots daarbij een rol? Fundamenten vond antwoorden in de documentaire “Hoop doet leven” en ging praten met een van zijn fans die een sociale woning huurt en met Tura’s schoonzus Anita Jans, bestuurder bij de sociale huisvestingsmaatschappij KBM*

*KBM, de Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting.

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

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 binnentrap, is het leven mooi. “Mooi, het leven is mooi” draait vrolijke toertjes op haar platen-speler. De vele LP’s en singeltjes onthullen haar lange “relatie” met Will. Sonja is al fan van Will Tura sinds zijn eerste successen. “Tura en ik, wij zijn even oud. Telkens als ik het moeilijk had in mijn leven, kon ik me optrekken aan zijn liedjes. Toen ik kort na mijn scheiding “Mooi, het leven is mooi” hoorde op de radio heeft me dat geholpen om mijn verdriet te verwerken. Dankzij Tura’s teksten voel ik me begrepen en gesteund. Uiteraard heb ik ook veel steun gehad aan mijn kinderen, maar zijn muziek... dat is toch een kostbaar extraatje.’ Dat Will Tura is opgegroeid in een sociale woning, dat wist ze niet. ‘Hij vertelt daar nooit over en dat is wel jammer. Maar nu begrijp ik nog beter waarom we zo’n “klik” hebben.’

Sociale woning in Veurne

In de zomer van 1940, bij het begin van de Tweede Wereldoorlog, wordt in het West-Vlaamse Veurne Arthur (“Tuur”) Blanckaert geboren. Hij is de vierde in een gezin van vijf kinderen. Ten huize Blanckaert, een sociale woning in de Hobelaan in Veurne, heerst er altijd een gezellige drukte. Tuurs vader werkt net over de grens in een Franse schrijnwerkerij. Ze zijn een hechte familie en daarom worden de Blanckaerts in Veurne de Siciliaanse familie genoemd. ‘We zouden letterlijk ons leven voor elkaar geven.’ 1945. Zijn ouders zijn blij dat de oorlog voorbij is en willen zo snel mogelijk het normale leven hervatten. Hun focus: dat hun kinderen zo snel als mogelijk een goede stiel leren. De jonge Tura: ‘In tegenstelling tot mijn broers en zus, is het bij mij helemaal niet zo duidelijk waarvoor ik in de wieg gelegd ben. Ik heb twee linkerhanden en school interesseert mij nauwelijks. Mijn ouders maken zich dus zorgen over mij ... tot ik ontdek welk talent ik heb.’ ▶

Dat Tura is opgegroeid is een sociale woonwijk? Nu begrijp ik nog beter waarom we zo’n “klik” hebben.’ Sociale huurder Sonja



Ten huize Blanckaert, een sociale woning in de Hobélaan in Veurne, heerst er altijd een gezellige drukte'

De ontdekking op zolder

Tura's jongste broer Jean-Marie is nog niet geboren – hij is tien jaar jonger dan Will – als de zevenjarige Tura op zolder een “gouden” ontdekking doet. ‘In Veurne is er elk jaar een rommelmarkt en voor mijn ouders is het altijd weer een gelegenheid om grote schoonmaak te houden. Ik ben op zolder met mijn pa als ik daar in een doos een kleine mondharmonica vind. Het is iets wat ik niet kende. Tot ieders verbazing kan ik erop spelen. “Onze Tuur heeft

talent”, zegt mijn pa en hij besluit een gloednieuwe mondharmonica voor mij te kopen. De harmonica wordt een stukje van mezelf. Ik heb hem sindsdien altijd op zak. Net als mijn grootvader kan ik onmiddellijk alles op het

gehoor naspelen. Als mijn ma mijn harmonica niet hoort, weet ze dat ik in *café 't Schipke* ben, het café van mijn nonkel Gustaaf gelegen in de sociale woonwijk. Daar staat ook een drumstel waarop ik uren aan één stuk speel,

Op de zolder van hun sociale woning vindt de kleine Tuur een oude mondharmonica. ‘Tot ieders verbazing kan ik erop spelen.’

niet altijd tot grote vreugde van de klanten. Wanneer men me vraagt wat ik later zou willen worden, antwoord ik steevast: “muzikant”.

Muziek is “Tuur” en Tuur is “muziek”

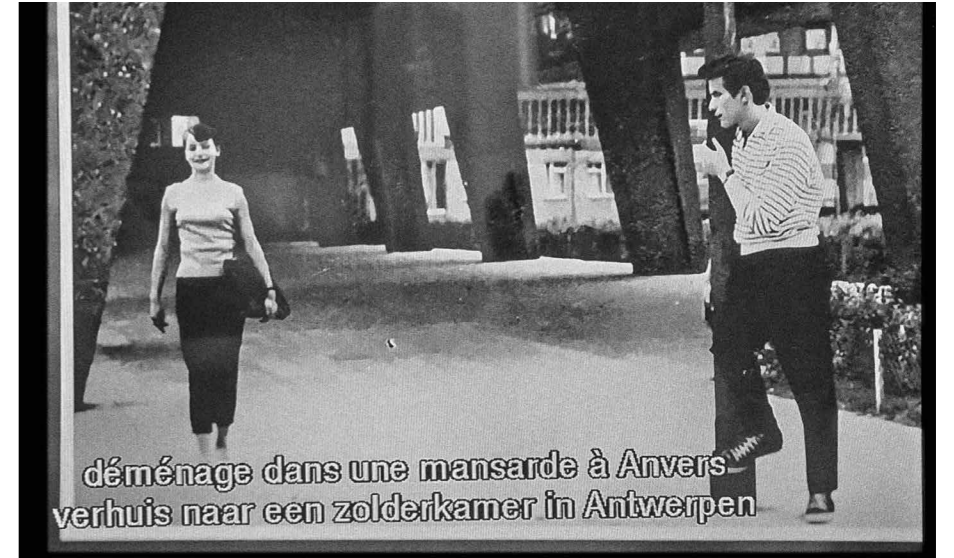
Zijn ouders hebben al snel door dat muziek niet zomaar een bevestiging is voor Will. ‘Het is mijn passie. Muziek is simpelweg “Tuur” en Tuur is “muziek”.’ Will's droom: naar de muziekacademie gaan, maar zijn ouders hebben het niet breed en kunnen de lessen niet betalen. ‘Ik kon gelukkig gratis muziekles volgen. Als tegenprestatie moest ik meelopen met de fanfare in de wijk. Ik speelde meestal klarinet en af en toe ook trom. En thuis zong ik zonder ophouden, samen met mijn moeder die ook muzikaal was. De burens zeiden soms als ze een dag niks hoorden: “Ai, zou er iets met de Blanckaerts zijn? We horen daar niets?” Het was bij ons thuis: muziek, altijd maar muziek.’

Professionele stappen

Het is via de postbode, die Will vaak hoorde zingen, dat Tuur wordt voorgesteld aan de beroepskomiek Walter Richard die alle grote revues in Veurne en omstreken organiseert. Op elfjarige leeftijd mag hij optreden in een revue. Tuur brengt er een jodelnummer. Het is dezelfde Richard die voor de jonge muzikant een artiestennaam bedenkt: *Will Tura*, telkens vier letters, zegt hij zoals *Coca Cola*. Op 17-jarige leeftijd tekent Will een contract bij de grootste muziekproducent van het land (Jacques Kluger). Bye bye love is zijn eerste single. ‘Ik ben apetrots als ik in Veurne de platenwinkel binnenstap en dadelijk mijn plaat opmerk. Het nummer wordt wel geen hit. Ook de volgende nummers niet.’

Filmopnames in Antwerpse sociale woonwijk ‘t Kiel

1958. Will is 18 jaar als hij wordt benaderd door een filmbedrijf dat hem de hoofdrol aanbiedt in een speelfilm, de verfilming van het boek van Marnix Gijsen *De lange nacht*. ‘Ze zien mij



Will Tura in sociale woonwijk, Antwerpen Kiel.

Will Tura speelde de hoofdrol in een film opgenomen in de sociale woonwijk in Antwerpen Kiel. ‘Ik moest mijn kledij zelf betalen en zelf alle stunts doen.’

als “de Europese James Dean” en bieden mij 100.000 frank aan. Dat bedrag zou pas na de opname uitbetaald worden. Een carrière als filmidool lijkt in het verschiet te liggen. Ik teken een contract, verhuis naar een zolderkamer in Antwerpen en werk vier maanden mee aan de film. Ik moet mijn kledij zelf betalen en zelf alle stunts doen. De vele valpartijen van trappen of over trapleuningen leveren me dagelijks open kniewonden op. Het is hard labeur. Op een morgen arriveer ik op de set en hoor ik de regisseur roepen en tieren tegen de producent. Het geld is op, de opnames worden stop gezet.’ Tura besluit vervolgens om zijn toekomst vooral in de muziek te zoeken

in plaats van op het witte doek. Op 2 augustus 1958, Tura's achttiende verjaardag, treedt hij in Erpe-Mere voor de eerste keer solo op onder de naam Will Tura. Hij begint met het componeren van zijn eigen nummers.

Van sociale woning naar eigen woning in Brussel

Omdat hij voor elke afspraak in Brussel vanuit Veurne vijf uur onderweg is, besluiten de Blanckaerts in 1962 om naar Brussel te verhuizen. Zijn broer Hubert en zijn zus Jacqueline, allebei getrouwd ondertussen, blijven in Veurne wonen. ▶



Standbeeld Will Tura in zijn geboortestad Veurne.

Jaren 60: De grote doorbraak met “Eenzaam zonder jou”

Tijdens een vakantie in Zuid-Frankrijk in de zomer van 1962 schrijft Tura een melodie die zijn leven zal veranderen. Hij krabbelt de noten op een paar bierviltjes en neemt deze mee naar Vlaanderen, waar *Ke Riema* er een tekst op schrijft. De titel wordt *Eenzaam zonder jou* en het lied wordt aan het einde van het jaar zijn nieuwe single. Plots gaat het snel. Na een enthousiaste ontvangst bij het grote publiek wordt het in april 1963 Tura's eerste nummer één. Het betekent de grote doorbraak voor de 22-jarige zanger en *Eenzaam zonder jou* zal zijn hele carrière hét nummer blijven waarmee hij het meest geïdentificeerd wordt.

Een standbeeld in Veurne

Op 2 augustus 2020 werd Will Tura tachtig jaar. Zijn geboortestad Veurne eerde hem met een standbeeld, waarvan de onthulling echter

uitgesteld moest worden vanwege de coronapandemie. Ook een gepland concert in de stad ging daardoor niet door. Maar op radio en televisie werd deze mijlpaal wel uitgebreid bejubeld.

Sociale woningen in de Hobélaan in Veurne

Vandaag zijn in de straat waar Tura opgroeide nog vijf sociale woningen die door de Veurnse sociale huisvestingsmaatschappij *Ijzer & Zee* worden verhuurd. Vele woningen die dateren van het jaar 1922, werden destijds van zodra ze leegkwamen, verkocht aan de bewoners, de zittende sociale huurders. Onder hen ook Herman Deygers. De 94-jarige man woont al 70 jaar in de Hobélaan, schuin tegenover Tura's ouderlijk huis. Voor dit artikel poseert hij op de cover van deze Fundamenten trots voor de woning waar Will Tura opgroeide. 'Ik heb de Blanckaerts goed gekend. Van toen *Tuurke* nog een klein jongetje was. Iedereen kende elkaar.

Het was de beste straat van Veurne, echt waar. Voor de film van zijn schoonzoon Luk Alloo zijn ze hier ook komen filmen. Telkens als Will Tura in Veurne is, komt hij even kijken in onze straat.'

Tura's schoonzus, Anita draagt sociaal wonen een warm hart toe

Anita Jans (69), Tura's schoonzus, is bestuurder bij de Limburgse sociale huisvestingsmaatschappij KBM (Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting). Anita leerde Jean-Marie, Tura's jongste broer, kennen tijdens een optreden van Will Tura in Koersel waar Jean-Marie die avond instond voor licht & klank. Anita draagt sociaal wonen een warm hart toe. In Tura's ouderlijke huis in de Hobélaan in Veurne is ze nooit geweest. Dat Will Tura opgroeide in een sociale woning, dat wist ze niet.

Een hart voor sociaal wonen

'Mijn vader werkte als secretaris voor het OCMW', vertelt Anita. 'Daardoor kwam ik als kind al vroeg met armoede in aanraking. Ik hoorde hem dan tegen mijn moeder vertellen hoe mensen kwamen bedelen voor een zakje kolen, dat zij geen geld hadden om iets op de privémarkt te huren. Dat hij hen via een sociale woning een "betaalbaar" dak boven het hoofd had kunnen geven... daar werd hij altijd blij van.' Net zoals haar vader werd Anita ook bestuurder bij SHM KBM. 'Ik ben een fan van sociaal wonen. Het is essentieel als je armoede wil bestrijden. Helaas zijn de wachtlijsten in Beringen, net zoals in heel Vlaanderen, erg lang ... Om gemeentebesturen te overtuigen om toelating te geven voor nieuwe projecten, kiezen we voor een geïntegreerde aanpak. KBM kiest bewust voor woningen die qua stijl niet "sociaal" ogen en die we zoveel als mogelijk integreren in bestaande wijken. Bij de keuze van architecten hechten we veel belang aan degelijkheid, frisheid, ervaring en een goede samenwerking.'

WILL TURA in het kort

Geboren op 2 augustus 1940. Groeide op in de Hobélaan, een sociale woonwijk in Veurne. Will Tura trouwde in 1973 met Jenny Swinnen. Zij kregen een zoon (1974) en een dochter (1975). Tura's schoonzoon is presentator en televisiemaker Luk Alloo.

Will Tura is de meest succesvolle Vlaamse artiest ooit.

- maakte tussen 1962 en 2018 meer dan 60 albums
- schreef 500 liedjes
- had 100 nummer één hits
- staat al 60 jaar op de planken

Ik ben fan van sociaal wonen'

Bron: Wikipedia en de DVD *Hoop doet leven*, documentaire over het leven van Will Tura gemaakt door Dominique Deruddere

1974 – Will Tura met zijn schoonzus Anita Jans.



Een robuust financieringsmodel, een noodzaak voor de woonmaatschappij'

ECHTE BESPARING IS HET MODEL SOCIAAL WONEN ZÉLF

Robuust model sociaal wonen levert een enorme *return on investment* op voor een zeer beperkte overheidskost

Dit keer gaan we het eens niet over de woonmaatschappij hebben, maar wel over een van de factoren die nodig zijn om die woonmaatschappij vorm te geven, namelijk een robuust financieringsmodel.

Herinner u, *de sky was de limit* om de economie te stutten tijdens de lockdowns. Dat niet al die middelen terecht kwamen bij wie het echt nodig had, was een kleine prijs om te betalen om naast een gezondheids crisis ook een economische crisis te voorkomen. Dat die uitgaven – en ook de verminderde inkomsten als gevolg van de epidemie op diverse vlakken – een gat in de begroting sloegen, was voor de apostelen van de vrije markt geen beletsel om blijvend te pleiten voor meer en aangehouden ondersteuning voor ondernemingen en zelfstandigen. De bluts namen we wel met de buil.

Begrotingstekorten versus schulden

Nu blijken dezelfde apostelen, niet geheel wars van vooruitschrijdend inzicht, tot de conclusie te komen dat de Vlaamse staatsschuld 'ontploft'. Daarin gesteund door een 'alarmsignaal' van het Rekenhof. Het probleem met dergelijke berichten is dat er vaak begrip-

pen uit de context worden gerukt of, meer nog, bewust verkeerd worden voorgesteld. Zo worden begrotingstekorten en schuld nogal makkelijk door mekaar gehaald en geplaatst in een frame dat de berichtgever goed uitkomt, vaak vanuit een eerder ideologische benadering. Zo kan het gebeuren dat apostelen die hebben gepleit voor uitzonderlijke uitgaven tijdens corona om de economie te stutten, nu plots de grote schuldgraad die daaruit voortvloeit aangrijpen om 'kritisch te zijn waar de overheid geld aan uitgeeft'. Een tekort om vanuit de samenleving uitzonderlijk ondernemersrisico te solidariseren wordt hier dus feitelijk aangegrepen om structurele solidariseringsmechanismen – zoals sociaal wonen – te culpabiliseren: *de schuld is te wijten aan te genereus beleid (en dus niet aan uitzonderlijke omstandigheden)*. In een dergelijke visie speelt een bepaald wereldbeeld, geen beleidsmatige en feitelijk onderbouwde aanpak.

Investerings schulden versus schuld als gevolg van uitgaven

Hetzelfde zien we bij het onderscheid dat niet – of onvoldoende – wordt gemaakt tussen schuld als gevolg van investeringen en schuld als gevolg van uitgaven die niet gedekt zijn door inkomsten. In het laatste geval zien we natuurlijk een directe link tussen de begroting (meer uitgaven) en de Vlaamse schuld. Het tekort moet natuurlijk gefinancierd worden

via bijkomende schuld. In het andere geval gaat het echter om investeringen. Hier wordt schuld gemaakt, maar daar staat een direct 'actief' tegenover. Dat kan bijvoorbeeld een gebouw zijn, maar ook een lening aan een derde partij – bijvoorbeeld een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). Dat soort schuld is een slimme benutting van overheidsmiddelen. Een bedrijfsleider die investeringen met liquide middelen financiert, gaat een woelige aandeelhoudersvergadering tegemoet. Toch wordt ook die schuld de overheid 'kwelijk genomen'. En aangegrepen om te besparen.

Leningen aan de SHM's direct door Vlaanderen

Een bijkomende complexiteit is het feit dat onze sector – zowel de VMSW als het VWF – sinds medio 2015 niet meer via deze 'intermediaire' instellingen wordt gefinancierd, maar direct door Vlaanderen. Dit is het gevolg van de consolidatie van de VMSW en het VWF. Ze werden opgenomen in de 'Vlaamse schuldperimeter', waardoor een aparte financiering – met gewestwaarborg – niet meer nodig was. Dit impliceert dat de leningen aan de SHM's dus niet meer via de VMSW met een waarborg verlopen, maar eigenlijk direct door Vlaanderen worden voorzien. Hetzelfde geldt voor sociale leningen. Dit wil dus ook zeggen dat een (aanzienlijk) deel van de directe schuld nu ook door activa uit onze sector gedekt worden. ▶

Een onderscheid dat niet (altijd voldoende) gemaakt wordt, mogelijk ook bewust. We kunnen in dit kader ook nog even aanstippen dat Vlaanderen zelf een heel belangrijke en kostelijke investering zoals *Oosterweel*, niet in de begroting opneemt. Ook hier blijkt een eerder voluntaristische visie op schuld, gewestwaarborgen, begrotingstekorten...

Bovendien is ook een groot deel van de schuld van 'sociale huisvesting' historisch opgebouwd. Een deel van de huidige schuld zijn zelfs leningen vanuit de jaren 70! Vlaanderen heeft geprobeerd deze leningen buiten de overheidsschuld te houden, maar in 2014 werd duidelijk dat dit niet langer kon. En op dat moment werd dus een schuld van vele jaren investeren in sociaal wonen 'geconsolideerd', dus in de Vlaamse schuld opgenomen. Die schuld was er daarvoor natuurlijk ook, en die werd en wordt gaandeweg afbetaald door de sector én heeft gezorgd voor een zeer aanzienlijk patrimonium. Het nu voorstellen alsof

fietsen, iedereen argumenten en cijfers vindt om zijn eigen groot gelijk te bewijzen. We zien hier dus een debat waar cijfers geplukt worden uit een ondoorzichtig model om de eigen maatschappijvisie te onderbouwen, eerder dan dat cijfers gebruikt worden als fundament om een onderbouwde beleidsvisie uit te werken.

Het bovenstaande illustreert de complexiteit waar beleidsverantwoordelijken elke dag mee moeten werken. En dit natuurlijk in een context waar dit ook nog aanschouwelijk moet vertaald worden in een laagdrempelige communicatie naar de 'kiezer'. Een slogan als *'Vlaamse schuld ontploft door sociaal wonen'* resoneert uiteraard in dergelijke context beter dan een genuanceerd beeld van de financieringssysteem van sociaal wonen en de effecten op de economie, de koopkracht van de huurder, de terugverdieneffecten via *non-shelter* effecten... Zo resoneert ook de frase *'geef die mensen toch gewoon dat geld in de vorm van een huursubsidie'* veel beter dan de

bewijst dat het een solide dam tegen armoede is. De complexiteit om ons model sociaal wonen in te passen in een rigide overheidslogica – en de makkelijke aanvallen die dat met zich meebrengt – kunnen nooit een excuus zijn om de handdoek in de ring te gooien. Meer nog, die complexiteit, die gelaagdheid illustreren net de robuustheid van een model. Een model dat inderdaad ook eenvoudig uitgelegd moet kunnen worden, en daar moeten we blijvend aan werken. Maar een model dat ook in zijn checks and balances het bewijs aandraagt van zijn blijvende waarde. Net zoals een gerecht tot een hoger niveau wordt getild door evenwichtig complexe texturen en smaken te verweven.

Bij wijze van gedachtenexperiment zouden we de financiering van sociaal wonen ook anders kunnen bekijken. Het uitgangspunt is dat onze doelgroep niet voldoende middelen heeft om op eigen kracht een betaalbare én kwalitatieve woning te bekomen. Sociaal wo-

gevangen grote implicaties, op vlak van de begroting, op vlak van de schuld. En zoals gesteld worden die implicaties vaak nogal kort door de bocht gebruikt om bepaalde beleidskeuzes te 'onderbouwen'. En dat illustreert net de vreemde puzzel, die ook in het publieke debat moeilijk te duiden valt. Omdat verschillende invullingen eenzelfde effect kunnen hebben voor huurder, SHM en overheid. Maar net door de eigenheid van het financiële overheidshuishouden kent het heel verschillende vertalingen. Stellingen die door apostelen voor deze of gene waarheid aangegrepen kunnen worden om boude verklaringen te lanceren.

Zo zou je de sociale korting – het bedrag dat de SHM's aftrekken van de markthuur, ongeveer 300 euro gemiddeld per maand per huurder – ook in het handje van de huurder kunnen geven (of als directe subsidie aan de SHM). Dan wordt er geen schuld via leningen aan SHM's opgebouwd want de kost komt direct in de begroting. Dat zou de overheid dan 540 miljoen euro per jaar kosten als je het verschil tussen markthuur en sociale huur, in de realiteit een stuk minder omdat de SHM's door hun sociaal doel een stuk onder de markthuur woningen rendabel kunnen aanbieden. In het huidige model wordt het verschil echter gecompenseerd door goedkope leningen aan -1%. Maar die leningen worden wel direct bijgeteld bij de Vlaamse schuld. Nochtans is dit om vele redenen een veel interessantere piste... Maar het geeft dus wel de kans aan apostelen van deze of gene waarheid om dit als argument tegen ons model sociaal wonen te gebruiken en de groeiende schuld als reden om te besparen te prediken... zonder twijfel ook op sociaal wonen.

Ter herinnering, de woonbonus was op zijn zenit goed voor 1,8 miljard euro aan jaarlijkse begrotingsuitgave! Dus, een directe uitgave die gedekt moet worden door inkomsten. ▶

Een slogan als 'Vlaamse schuld ontploft door sociaal wonen' resoneert in een besparingscontext beter dan een genuanceerd beeld van de financieringssysteem van sociaal wonen en de effecten op de economie, de koopkracht van de huurder, de terugverdieneffecten via non-shelter effecten...'

de schuld 'ontploft' getuigt niet van eerlijke communicatie. Dit aangrijpen om te besparen in onze sector nog minder.

Creatief in cijfers en argumenten

Het is eigenlijk niet meer dan logisch dat in dergelijk kluwen, waar bovendien bedrijfsmatige en beleidsmatige logica's door mekaar

realiteit van non take-up, prijsopdrijvende effecten, verdringing van de 'zwakken', discriminatie...

Een solide dam tegen armoede

En toch is dat het verhaal dat verteld moet worden, en verteld moet blijven worden. Omdat ons model nu al meer dan honderd jaar

nen biedt deze mensen woningen aan. De kost van die woningen is hoger dan de bijdrage die onze doelgroep kan betalen. We voorzien als samenleving een compensatie om dat verschil op te vangen. Textbook sociale zekerheid met andere woorden. In het debat dat we hierboven aanhaalden, heeft echter de manier waarop dit wordt op-



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 smalle 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

De sociale correctie voor sociaal wonen zou als directe uitgave maar een fractie daarvan zijn. Maar de woonbonus veroorzaakte geen schuld, want gevat in de begroting. Het huidige model van sociaal wonen kost een fractie, maar de schuld groeit wel...

Sociaal wonen via leningen

Laten we ook niet vergeten dat momenteel nog altijd het gros van die 1,8 miljard van de woonbonus jaarlijks betaald wordt binnen de Vlaamse begroting. De afbouw gaat – logisch – maar druppelsgewijs. Net dat druppelsgewijs effect is de reden om sociaal wonen via leningen en niet via directe subsidies te financieren. En net dat wordt dus regelmatig als argument gebruikt om te besparen in onze sector. Dat smaakt wrang, zeker in vergelijking met het geld dat wegvloeit naar systemen zoals de – stopgezette! – woonbonus.

Koopkrachtstijging

De vaststelling is dat sociaal wonen als het over financiering gaat – maar ook op vele andere vlakken – altijd op de schopstoel zit. De directe kost is laag, maar door de leningen groeit de schuld. Die schuld wordt grotendeels terugbetaald, maar is dus toch een reden om besparingen te bepleiten in onze sector. Een ongemakkelijke waarheid is bovendien dat een groot deel van de opgebouwde schuld voor sociaal wonen sociale leningen voor individuele burgers zijn! Waarop de Vlaamse overheid op dit moment overigens winst maakt. Maar het draagt wel bij aan de schuld...

De financiering via leningen zorgt voor een directe injectie in nieuwe bouwprojecten – en dus in de private bouwsector, de motor van onze economie – van meer dan een miljard euro per jaar. Dat is inherent aan objectfinanciering – financiering van projecten. De echte impact op de economie is nog een stuk groter. Berekeningen uit het buitenland leren dat een euro investering in de bouw van sociaal wonen een multiplicator effect heeft van maal drie!

Bovendien levert dit een directe koopkrachtstijging van onze huurders op van meer dan 500 miljoen euro per jaar.

Dat zou wel een heel kostelijke grap zijn via directe financiering.

De conclusie is dus heel duidelijk: het model sociaal wonen in Vlaanderen levert een enorme *return on investment* voor een zeer beperkte overheidskost. De keerzijde van de medaille is dat er een investeringsschuld ontstaat. Die schuld wordt dan aangegrepen om letterlijk de rekening te maken van de sector en te pleiten voor besparingen. Terwijl de echte besparing net het model sociaal wonen zélf is. Een besparing voor de overheid, een besparing voor de huurder én een netto rendement voor de samenleving.

Want sociaal wonen is niet het probleem. Sociaal wonen is de oplossing, een bewezen dam tegen armoede. Ons model sociaal wonen is bovendien zowel effectief als efficiënt. Doelgericht, want slechts één land binnen de OESO bereikt beter de meest precare doelgroep. Doelmatig, omdat binnen de groep van sociale huurders de laagste inkomens de grootste sociale correctie krijgen. Wie zonder oogkleppen naar ons model sociaal wonen kijkt, kan ook enkel die conclusie trekken. Het grootste probleem van sociaal wonen in Vlaanderen is en blijft het beperkte aanbod. We zullen als sector blijvend het genuanceerd

verhaal in de markt zetten en de waan van de dag inkapselen in onderbouwde en objectieve gegevens. Een steekvlam is spectaculair, maar ook snel weg, de krasse eeuweling die onze sector is, is hier om te blijven. Steekvlammen geven zwarte gerechtjes, verbrand vanbuiten en rauw vanbinnen... Een oven braadt met het nodige geduld gesmaakte gerechtjes op de juiste temperatuur. ■

Björn Mallants, directeur VVH

Want sociaal wonen is niet het probleem. Sociaal wonen is de oplossing, een bewezen dam tegen armoede.'



intratone

**NAAMPLAATJE
AANPASSEN?
DIGITAAL,
ONLINE &
DRAADLOOS**

**DRAADLOZE VIDEO
INTERCOMS VOOR
APPARTEMENTEN**

www.intratone.be



INHOUD

- 17 Project *WoonWelZeker* (WoonWel, Oostende)
- 18 Project *In de Bres* (stad Genk)
- 19 Is erfpacht de toekomst?

WOONWEL LANCEERT IN OOSTENDE PILOOTPROJECT "WOONWELZEKER"

Erfpacht: de oplossing voor betaalbare koopwoningen?

Met het pilootproject *WoonWelZeker* lanceert de Oostendse sociale huisvestingsmaatschappij WoonWel een relatief onbekend eigendomssysteem. De unieke pijlers in dit project: de grond wordt in erfpacht gegeven én de woning blijft voor altijd binnen het sociaal wonencircuit. Ook al wordt WoonWel opnieuw eigenaar bij een eventuele herverkoop, de koper zal altijd kunnen genieten van een gerealiseerde meerwaarde. Daarnaast zorgt de focus op collectiviteit voor een extra dimensie in dit project.

Tekst: TOM BRIDTS, DIRECTEUR KLEINE LANDEIGENDOM MECHELEN EN OMSTREKEN

Foto: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Het concept van erfpacht in woningbouw is zeker niet nieuw. Een aantal collega's en gemeentebesturen experimenteren er al langer mee. Sinds de Vlaamse Regering in 2014 alle subsidies voor sociale koopwoningen schraptte, is de betaalbaarheid van sociale koopwoningen immers een belangrijk aandachtspunt. De Vlaamse Overheid schuift erfpacht al jaren naar voren als een mogelijk antwoord. Maar in de praktijk blijkt dat dit toch niet zo eenvoudig is. De formule wordt op dit ogenblik amper toegepast.

WoonWelZeker (WoonWel, Oostende)

In Oostende willen ze het alleszins uitproberen. Evi Jordens, directeur van WoonWel, verduidelijkt: 'Meer en meer zien we dat kandidaten voor sociale koopwoningen afhaken, omdat ze zelfs met een Vlaamse Woonlening de financiering niet rondkrijgen. En dat brengt de verkoopbaarheid van een aantal projecten in de verdrinking.' Met het pilootproject wil de maatschappij nu een stapsteen creëren tussen sociale huur en de traditionele sociale koop met erfpacht als basis.

In een groter project met 57 wooneenheden worden 11 sociale koopwoningen aangeboden onder de noemer *WoonWelZeker*. De boodschap: «Wonen in een eigen comfortabele woning, wél betaalbaar voor iedereen en mét woonzekerheid». Concreet gaat het om woningen met drie slaapkamers, een kleine privaatieve buitenruimte, maar geen eigen private tuin. Er is wel een gemeenschapsruimte en een gemeenschappelijke tuin voorzien. De woning wordt verkocht, maar de grond blijft eigendom van WoonWel die de grond voor 99 jaar in erfpacht geeft. Heel specifiek is dat de woningen niet aan derden verkocht kunnen



Evi Jordens, WoonWel.

worden. Verkopen kan enkel aan WoonWel, mits het voorkeurrecht dat in de aankoopakte wordt opgenomen. Als de koper toch zijn woning wil vervreemden, is er een deelname in de meerwaarde voorzien. Het erfpachtrecht kan evenmin worden overgedragen aan derden, maar het is wel verlengbaar. Daardoor blijven zowel de woning als de grond in de praktijk in het sociaal wonencircuit. 'Het voordeel voor de koper is dat de aankoop ongeveer 20% goedkoper is dan bij klassieke koopwoningen', ▶

Kandidaat-kopers haken noodgedwongen af omdat ze de financiering – zelfs met een bijzondere sociale lening – niet rond krijgen'

zegt Jordens. 'En dat is ook het doel van dit project: de kostprijs verlagen, zodat een grotere doelgroep kan aangesproken worden en het ook voor alleenstaanden mogelijk wordt om eigenaar te worden.'

Net om de kostprijs laag te houden wordt de erfpachtcanon voor de grond ook beperkt tot 100 euro op jaarbasis, jaarlijks te indexeren. Gedurende de looptijd van de erfpacht is er een woon-verplichting voor de erfpachtnemer of voor zijn erfgenamen. Bij overlijden gaat de erfpacht ook automatisch over op de erfgenamen. Overdracht door een zakelijk recht (bijvoorbeeld door schenking) is echter niet mogelijk. Door de termijn op 99 jaar te zetten en verlenging mogelijk te maken, is de koper trouwens zeker dat hij of zij levenslang in de woning kan blijven wonen.

Daarmee wijkt deze constructie af van wat gangbaar is in de sector. WoonWel werkte daarom nauw samen met de VMSW, Wonen Vlaanderen en een plaatselijke notaris om de juridische context te laten aansluiten bij het Overdrachtenbesluit en de erfpachtwetgeving. Dankzij die samenwerking kwam er een nieuwe standaardakte tot stand, die vertrekt van de modelakte in de huidige wetgeving.

WoonWel heeft er ook bewust voor gekozen om in te zetten op gemeenschapsvorming, ondermeer door een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschapsruimte te creëren. En daar gaat de maatschappij vrij ver in: het volledige collectieve gedeelte wordt mee ontworpen door de uiteindelijke kopers en het buurthuis zal door hen beheerd (moeten) worden. Dat dit niet evident is, beseffen ze in Oostende ook. Daarom werd een beroep gedaan op *Gemeengoed* om dit proces te begeleiden. Samen werkten ze een volledig traject uit op maat van het project, met een sociale media- en perscampagne, communicatie naar de bestaande kandidaten op de wachtlijst in Oostende, infomomenten met steun van de notaris... Daarmee wil WoonWel komen tot een nieuw register (specifiek voor erfpacht-

projecten in Oostende) waar enkel wie echt geïnteresseerd is zich op kan inschrijven. Bestaande kandidaten krijgen uiteraard voorrang. Met de ingeschreven kandidaten zullen gesprekstafels georganiseerd worden, zodat de kopers mee de gemeenschappelijke tuin en gemeenschapsvoorziening kunnen ontwerpen. Daarna moet nog bekeken worden welke juridische constructie het meest aangewezen is voor het beheer van het buurthuis. WoonWel blijft in elk geval eigenaar van het gebouw. Op dit ogenblik staat WoonWel zo goed als klaar om de omgevingsvergunning aan te vragen en zijn er al een twintigtal geïnteresseerden die zich hebben aangemeld. De verkoop is gepland voor 2024.



Tim Vanbrabant, Stad Genk.

In de Bres (stad Genk)

Een gelijkaardig initiatief werd in de Stad Genk opgestart onder de naam "*In de Bres*", dat gerealiseerd werd in 2019-2020. Door het grondaandeel uit de verkoop van de woningen

te houden, wilde het stadsbestuur, als eigenaar van de grond, een antwoord bieden op de stadsvlucht van jonge Genkse gezinnen en betaalbare grondgebonden woningen aanbieden op een toplocatie op wandelafstand van het station. Hoewel het geen sociaal huisvestingsproject is, werd er voorrang gegeven aan een specifieke doelgroep op basis van inkomen, leeftijd en lokale binding. Het project bestaat uit een mix van 5 halfopen woningen, 2 gesloten bebouwingen, 1 open bebouwing en 3 tweewoonsten, die gerealiseerd werden door een private bouwheer (op basis van een samenwerkingsovereenkomst en gekoppeld aan een recht van opstal). Omdat men op een specifieke doelgroep mikte, werd ook een toewijzingsreglement goedgekeurd.

Het grondaandeel werd bij de verkoop van de woning voor 99 jaar in erfpacht gegeven, voor een maandelijkse erfcijns van 40 tot 100 euro. Ook hier is geen kooprecht voorzien, maar de erfpacht is wel overdraagbaar. Na het verstrijken van 99 jaar komt de grond met de opstal, de woning, terug naar de stad Genk en krijgt de eigenaar van de woning een vergoeding voor de opstal.

In de eerste fase werden 9 van de 10 grondgebonden woningen toegewezen. Voor de 3 tweewoonsten (6 wooneenheden) en één gesloten bebouwing was er geen interesse. Daarvoor zal de Stad Genk in 2022 een tweede oproep lanceren.

Het grote voordeel van dit project is dat de stad Genk ook een doorgedreven evaluatie van het project maakte. Daar zijn toch wel wat interessante conclusies uit te trekken volgens diensthoofd Wonen van de stad Genk, Tim Vanbrabant:

Conclusies project In de Bres

1. Met de huidige grondprijzen en de gevraagde erfpachtcanon blijkt de kostprijs voor de erfpacht pas na ruim 80 jaar die van een hypothecair krediet te overstijgen. Zeker voor de lagere inkomens is dit een groot voordeel.

2. Een benchmark leerde dat de verkoopprijzen substantieel lager waren dan die van andere klassieke woningbouwprojecten – wat ook de bedoeling was. Enkel een project van sociale huisvestingsmaatschappij Landwaarts scoorde nog beter dan *In de Bres* qua betaalbaarheid.

3. Door de toepassing van het specifieke toewijzingsreglement werd de doelgroep maximaal bereikt: 100% van de kopers zijn jonge koppels. De uitval bij de kandidaten werd ook onderzocht. Daaruit bleek dat onder meer het verkrijgen van een hypothecair krediet bij de bank een factor was waardoor kandidaten moesten afhaken. Veel banken wilden trouwens niet meegaan in het erfpachtverhaal als basis voor een hypothecair krediet. Het Vlaams Woningfonds beleent dergelijke projecten wel. Ook een te lange wachttijd tussen inschrijving en toewijzing en de twintigjarige bewoningsplicht die hier ook voorzien werd, bleken voor sommige kandidaten een struikelsteen.


4. Voor de stad Genk was dit een arbeidsintensief project, met een hoge kostprijs. In een volgende fase of bij eventuele toekomstige projecten zal er bovendien meer aandacht besteed moeten worden aan het juridische kader, een betere mix van woningtypologieën en een betere en duidelijkere uitkoopregeling. Een samenwerking met de sociale koopmaatschappij biedt hiertoe interessante opportuniteiten.

Is erfpacht de toekomst?

De twee bovenstaande projecten tonen dat erfpacht ongetwijfeld een zinvolle piste is om woningen betaalbaar te houden. Maar de "catch" zit natuurlijk dieper: als de koper de grond niet betaalt, wie dan wel? In deze twee gevallen betaalde de sociale huisvestingsmaatschappij of de overheid de gronden en ontvangt deze op lange termijn ook de meerwaarde ervan. Het voordeel is bovendien dat – zeker in het systeem van WoonWel – de grond én de woning beschikbaar blijven voor sociaal wonen. Dat lijkt zeker interessant voor maatschappijen met historische gronden die nagenoeg niets (meer) kosten. Helaas zijn dat uiteraard ook de gronden die het meeste

koop.

Voorlopige slotsom: er is al heel wat pionierswerk verricht, maar het antwoord op de vraag of erfpacht nu de ideale oplossing is voor betaalbaar wonen is niet eenduidig. Soms wel, maar soms wellicht ook niet.

Daarom zal de sector een werkgroep rond erfpacht opstarten. Het doel is een aantal collega's bijeen te brengen om op de mogelijkheden van erfpacht door te werken, om te komen tot een soort "do's and don'ts", praktijkvoorbeelden, aangepaste modeldocumenten... 

Na 99 jaar komt de grond met de opstal, de woning, terug naar de stad Genk en krijgt de eigenaar van de woning een vergoeding voor de opstal'

opbrengen bij een verkoop. Met de huidige grondprijzen lijkt erfpacht op nieuwe projectgronden niet vanzelfsprekend. Het kan natuurlijk een expliciete beleidskeuze zijn.

Een tweede vraag is wat het effect kan zijn van een aankooprecht na bijvoorbeeld 10 jaar, waarbij de koper de aankoop van het grondaandeel in feite 10 jaar uitstelt? En hoe kan dat juridisch en financieel waterdicht gemaakt worden? Ondermeer sociale huisvester Vooruitzien heeft een project in voorbereiding dat daarop wil inzetten.

Ten slotte blijft het nog altijd zoeken naar de juiste sluitende overeenkomsten, die ook op lange termijn de nodige zekerheid geven. Dat blijkt ook een van de belangrijkste conclusies te zijn van de twee aangehaalde projecten: juridisch is een systeem met erfpacht toch nog een stukje complexer dan de klassieke sociale

Oproep: Heb je interesse om mee te werken in deze werkgroep? Geef dan gerust een seintje aan birgit.coninx@vvh.be.

Het voordeel is dat de grond én de woning beschikbaar blijven voor sociaal wonen'

Vijf vragen over crisiscommunicatie

Een oefening met de lokale overheid bereidt je voor op zware crisissituaties (oefening Antwerpen in 2019). © Kevin Coeckelbergs

1 Wat is crisiscommunicatie?

Crisiscommunicatie wordt vaak omschreven als het verzamelen, verwerken en verspreiden van informatie die van belang is om een crisissituatie aan te pakken. Een crisissituatie is een onverwachte gebeurtenis die dreigt activiteiten van een organisatie te verstoren. Vertalen we dat naar de praktijk, dan is het verstandig om onderstaande tips rond crisiscommunicatie breder toe te passen. Dus niet alleen wanneer een gebouw in brand staat. Crisiscommunicatie is ook perfect toepasbaar als een gebouw zonder lift zit, als de verwarming uitvalt of als een geplande verhuis uitgesteld wordt.

2 Hoe bereid jij je voor op een crisis?

Een antwoord dat vaak wordt gegeven is: op een crisis kan je je niet voorbereiden, want elke crisis is uniek. Ook al is elke crisis anders, als organisatie bereid je je best

goed voor. Dat kan op verschillende manieren, maar een eenvoudige voorbereiding met direct veel resultaat is een theoretische scenario-oefening maken. Wat als een groot appartementsgebouw ontploft, wat moet je dan doen? Door daarover te brainstormen ontstaat er automatisch een lijst met te nemen acties en een overzicht van belangrijke contactgegevens. Ook een overleg met de lokale overheid is aangewezen zodat er een overzicht is van welke hulp zij kunnen aanbieden. In overleg met de gemeente of de stad kan ook een rampoefening georganiseerd worden om de theorie in de praktijk te testen.

3 Wat is het basisprincipe van crisiscommunicatie?

In de literatuur wordt het basisprincipe als volgt samengevat: *'we know, we do, we care and we'll be back'*. In elke crisiscom-

municatie die gevoerd wordt, moeten die aspecten vervat zitten. Om te beginnen, zeker als er slachtoffers zijn, is het belangrijk om empathisch te reageren. Betuig altijd je medeleven, los van de vragen die je krijgt. Daarna overloop je wat je weet en vooral, wat je als organisatie doet om die crisis te bezweren. Bij een zware ramp communiceert brandweer of politie over de feiten, als organisatie focus je dan meer op hoe jij voor je bewoners zorgt en wat de omstandigheden waren die de crisis hebben veroorzaakt. Dit principe is ook perfect toepasbaar in communicatie over kleinere incidenten, maar wel met een grote impact, zoals liften of verwarming die niet werken. Communiceer empathisch naar je bewoners en beschrijf de acties die je neemt.

Een tweede tip is om op voorhand na te denken over wie in welke situatie de pers te woord staat. Beschik je over een woordvoer-

der, laat die dan de basisperscommunicatie voeren. Maar bij zware incidenten met veel menselijk leed moet de directeur of de voorzitter het woord nemen.

Een derde tip: zorg dat vragen die binnenkomen over een crisis naar één e-mailadres en één telefoonnummer gaan. Ook daarover kan je al tijdens je voorbereiding nadenken zodat je die gegevens altijd vlot in je communicatie kan communiceren.

4 Wanneer stopt de crisiscommunicatie?

Het *'we'll be back ...'* is een heel belangrijk en vaak vergeten element in crisiscommunicatie. Of het nu naar bewoners, naar omwonenden, naar pers, naar personeel of naar bestuursleden is, je moet perspectief geven over wanneer ze een nieuwe communicatie mogen verwachten. Bij grote crisissen kan dat van uur tot uur zijn, bij kleinere incidenten is dat op een termijn van een dag of een paar dagen. Maar door de communicatie daarmee af te sluiten, geef je perspectief en vermijd je vragen die tussendoor komen. De communicatie over een crisissituatie stopt dus niet als het vuur geblust is of als de verwarmingsfirma laat weten wanneer ze komen om te repareren. De crisis stopt als de klant aangeeft dat de crisis voorbij is.

5 Welke kanalen zijn geschikt voor crisiscommunicatie?

Naar de pers communiceer je via persconferenties (ter plaatse) en persberichten. Het is belangrijk om ook terug te koppelen naar je personeel. Zij zijn ook betrokken partij en krijgen vragen van klanten en anderen over zo'n crisis. Zorg ervoor dat ze de juiste antwoorden kunnen geven.

Naar je bewoners communiceer je best op de snelst mogelijke manier, sms'jes zijn hiervoor het meest geschikte kanaal. Hulpdiensten kunnen soms vragen om bijvoorbeeld snel iedereen te vragen om naar een bepaalde locatie te komen of om contact op te nemen met de organisatie. Daarnaast zijn vanzelfsprekend affiches, brieven, rondgangen door sociale dienst en andere kanalen die je standaard gebruikt van belang. Tot slot zijn er de digitale kanalen. Tijdens een crisis kan het interessant zijn om sociale media op te volgen om te kijken wat er wordt geschreven over de crisis. Ben je zelf actief op sociale media, dan deel je ook daar je crisiscommunicatie. Op de eigen website is het een must, maar vooral Facebook kan hier versterkend bij werken. Algemeen is het belangrijk om niet te kieskeurig te zijn in je kanalen. Communiceer zoveel mogelijk, maar zorg wel dat je altijd het overzicht houdt. ■

Jan Hendrickx, communicatieverantwoordelijke Woonhaven Antwerpen



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



OPGELET MET VRAGEN OVER COVID-VACCINATIE VAN WERKNEMERS

De vaccinatie van werknemers: op het kruispunt van arbeidsrecht en GDPR

Corona is terug van nooit helemaal te zijn weggeweest. Met ingang van zaterdag 20 november 2021 is telewerken in België opnieuw verplicht voor alle functies die zich hiertoe lenen. Eerder dit jaar werd ook al het COVID Safe Ticket ingezet als toegangsvoorwaarde voor bepaalde recreatieve evenementen in België. Ook op de werkvloer is het, volgens VVH, belangrijk om een realistisch beeld te hebben van de vaccinatiestatus van de werknemers, gelet op de impact hiervan voor de werkorganisatie en het welzijns- en preventiebeleid. Misschien overwoog u al om op te vragen welke me-

dewerkers gevaccineerd zijn? Let hier echter mee op, want u begeeft zich op het gladde ijs van de bescherming van persoonsgegevens.

Kan ik mijn werknemers verplichten om zich te laten vaccineren?

Tot op vandaag (bij het schrijven van dit artikel, november 2021) legt de overheid de burgers, met uitzondering van het zorgpersoneel, geen enkele verplichting op om zich tegen het coronavirus te laten vaccineren. Bijgevolg hebben werknemers de vrije keuze. U kan uw werknemers dus niet verplichten om zich te laten vaccineren.

Kan ik mijn werknemers stimuleren om zich te laten vaccineren?

Het is in onze sector niet toegelaten om werknemers die gevaccineerd zijn voordeliger te behandelen of niet-gevaccineerde werknemers te benadelen. De werkgever zou zich dan schuldig maken aan discriminatie op basis van iemands gezondheidstoestand en dat is uiteraard verboden.

De FOD WASO voorziet wél de mogelijkheid om een bonus toe te kennen als het aantal afwezigheidsdagen door ziekte vermindert, maar enkel op voorwaarde dat er in de onderneming een preventieplan aanwezig is. In dat

geval kan de werkgever gebruik maken van het systeem van de resultaatgebonden bonus overeenkomstig CAO nr. 90.

Mag ik informatie over de vaccinatie van medewerkers registreren?

Op dit ogenblik is het niet toegelaten om de vaccinatiestatus van werknemers bij te houden of een vaccinatiebewijs op te vragen. Dit vormt volgens de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) een verwerking van gezondheidsgegevens, wat verboden is op grond van artikel 9.1 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR). Zelfs het louter stellen van de vraag aan een werknemer of hij of zij gevaccineerd is, kwalificeert als een verboden gegevensverwerking.

Wel biedt de GDPR een aantal uitzonderingsgronden, maar momenteel is aan geen enkele van de voorwaarden voldaan om hierop een beroep te kunnen doen. Zo is er geen wettelijke grondslag voorhanden die het verwerken ervan in de arbeidscontext toestaat. Ook heeft de GBA het standpunt ingenomen dat het niet mogelijk is om de verwerking van gezondheidsgegevens te baseren op de uitdrukkelijke toestemming van de werknemer, gelet op de druk die door de werkgever op hem of haar uitgeoefend zou kunnen worden. Mocht een werkgever toch informatie over de vaccinatie van zijn medewerkers registreren of opvragen, dan riskeert hij (zware) GDPR-boetes.

Wat als ik vermoed dat een bepaalde werknemer niet gevaccineerd is?

Omdat de vaccinatie tegen het coronavirus niet bij wet verplicht is, kan de weigering tot vaccinatie geen reden tot ontslag zijn. U kan niet-gevaccineerde werknemers ook de toegang tot de werkplek niet ontzeggen of die toegang laten hangen van het tonen van een vaccinatiebewijs. Het anders behandelen van werknemers waarvan u vermoedt dat ze niet gevaccineerd zijn, is in strijd met de anti-discriminatiewetgeving¹.

Zelfs het louter stellen van de vraag aan een werknemer of hij of zij gevaccineerd is, kwalificeert als een verboden gegevensverwerking'

Hoe zit het dan met de plicht van de werkgever om te zorgen voor de gezondheid en veiligheid van zijn personeel?

Artikel 20, 2° van de arbeidsovereenkomstenwet stelt dat de werkgever verplicht is om als een goede huisvader te zorgen voor de gezondheid en veiligheid van zijn werknemers bij het verrichten van de arbeid. Maar de GBA stelt ook dat deze verplichting geen uitzonderingsgrond vormt die het verwerken van gezondheidsgegevens kan rechtvaardigen.

Mag ik de preventiemaatregelen binnen mijn onderneming versoepelen na de vaccinatie van (bijna) alle medewerkers?

De vaccinatiegraad binnen uw onderneming beïnvloedt de wettelijke veiligheidsmaatregelen niet. Zoals hierboven toegelicht mag u de informatie over de vaccinatie van werknemers dan ook niet bijhouden en ook niet opvragen. Wettelijk gezien hebt u dus geen enkele kennis van de vaccinatiegraad. U dient daarom de opgelegde maatregelen te blijven volgen.

Kan ik de vaccinatiegraad in mijn onderneming te weten komen?

Inmiddels werd er vanuit de overheid per onderneming een systeem ontwikkeld om te ve-

rifiëren wat de vaccinatiegraad is met als doel het sensibiliseren binnen ondernemingen waar de vaccinatiegraad laag is. Het betreft geaggregeerde geanonimiseerde gegevens die ter beschikking gesteld worden van de arbeidsarts van de interne of externe dienst voor preventie en bescherming op het werk. De Hoge Raad voor Preventie en Bescherming op het Werk heeft wel een aantal voorwaarden vastgelegd waaraan moet worden voldaan opdat deze informatie ter beschikking kan worden gesteld².

Laurenz Van Landeghem, stafmedewerker algemeen beleid

Bronnen: www.gegevensbeschermingsautoriteit.be – Thema's – Covid-19 – Vaccinatie & Covid-19 op de werkvloer; www.werk.belgie.be; Wet betreffende de arbeidsovereenkomsten van 3 juli 1978, BS 22 augustus 1978, 9277; Wet ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie van 10 mei 2007, BS 30 mei 2007, 29016; Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, Pb. L. 119/1.

¹ Art. 4, 4° van de wet ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie verwijst naar het beschermde criterium: "huidige of toekomstige gezondheidstoestand". De vaccinatiestatus wordt hiermee gelijkgesteld.

² 1. De percentages worden enkel meegedeeld voor ondernemingen met minstens 50 werknemers.

2. Op vraag van de werkgever deelt de arbeidsarts aan de werkgever de vaccinatiegraad in de onderneming mee, alsook aan het Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk, of bij afwezigheid van dit comité aan de vakbondsafvaardiging.

3. In ondernemingen waar het aantal gevaccineerden tussen de 20% en de 90% ligt, worden de precieze percentages bezorgd aan de arbeidsartsen. Voor de ondernemingen waarbij het aantal gevaccineerden hoger of lager ligt, wordt enkel deze informatie verstrekt (en dus niet het precieze percentage).

ONLINE - UW INSPIRATIE-DASHBOARD

In deze rubriek delen sociale huisvestingsmaatschappijen een breed gamma aan inspiratiebronnen over de meest uiteenlopende thema's. Scan de QR-codes en ga op ontdekking. Ontdek initiatieven rond sluikeorten, 100 jaar sociaal wonen en hoe je je jaarverslag op Facebook promoot. Deze keer ook aandacht voor initiatieven rond collectief ruilen en collectief gebruik.

TEKST: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Collectief ruilen en collectief gebruik

Daar SHM's het gewend zijn om hun bewoners te stimuleren naar collectief gebruik, blijkt uit de vele inspirerende initiatieven die ze vaak met externe partners op touw zetten. In de volgende Fundamenten (lente 2022) zullen we dit thema verder uitdiepen. Neem alvast een kijkje bij onderstaande projecten.

STEKJESPLEKJE

SAAMO Limburg, een sociale partner van Cordium (Hasselt), opende in de sociale woonwijk Schoonbeek (Bilzen) een <Stekjesplekje>. Via een ruilkast kunnen huurders stekjes van planten die ze over hebben, ruilen voor een "stekje" dat één van de burens achterliet. Het principe van de meer gekende boekenruilkastjes.



© foto SAAMO Limburg

FIETSBIEB

De <Fietsbieb> is een concept gelanceerd door Beweging.net. Er werden al verschillende fietsbibliotheken gelanceerd in Vlaanderen, zo ook in Halle. Het gemeentebestuur van de stad is de stuwende kracht achter dit initiatief. SHM Woonpunt Zennevallei heeft als vastgoedpartner haar buurthuis ter beschikking gesteld als locatie voor de bib. Door de heel centrale locatie in één van hun grootste wijken, wil Woonpunt Zennevallei kwetsbare gezinnen helpen omdat het voor hen niet altijd evident is om een fiets op maat van hun kind(eren) te kopen. Een fietsje uitlenen via deze "uitleen dienst" kost 20 euro lidgeld per jaar en een waarborg van 20 euro per fiets. De waarborg krijg je terug wanneer de fiets in goede staat wordt teruggebracht. Tijdens de uitleenperiode zijn de ontleners verantwoordelijk voor het onderhoud en voor eventuele herstellingen aan de fiets.

zie p.4



BUURTTUIN

Het <buurttuintje Vogelweelde> is een samenwerking tussen heel wat verschillende partijen. vzw Soem* kwam met het idee. De milieudienst van de stad Halle zorgde voor de financiering en Woonpunt Zennevallei stelde als eigenaar een stukje grond ter beschikking. Pro Natura richtte het buurttuintje in en Buurtwerk Halle coördineert de werking ervan. De buurttuin is toegankelijk voor alle bewoners uit de buurt. Zij kunnen zelf een plant komen

zie p.4



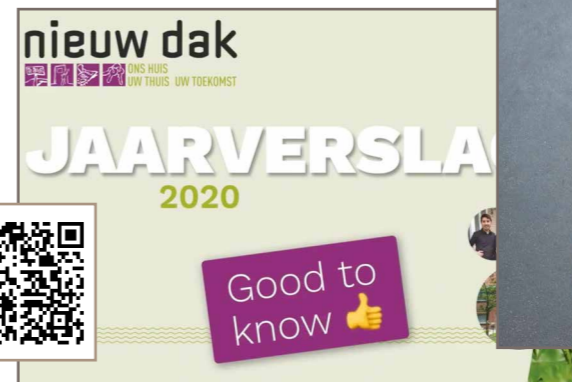
Hand in hand voor een propere wijk

Helpt Elkander (Waregem) stak haar ronde afvalcontainers in een nieuw jasje. De <spandoeken> die rond de containers gewikkeld worden, zijn bedrukt met natuurelementen waardoor ze op een positieve manier de aandacht trekken. De afvalbakken ogen niet enkel mooier, ze moeten ook het sluikeorten verminderen. Samen met stad Waregem, wijkagenten & IMOG volgt Helpt Elkander dit project nauwgezet op. Voor definitieve conclusies is het momenteel nog te vroeg maar op het eerste gezicht lijkt dit een positief effect te hebben.



Filmpje highlights jaarverslag

Bekijk in deze video de belangrijkste 'goed om weetjes' uit het jaarverslag van Nieuw Dak (Genk).



Honderd jaar sociaal wonen

<Verticale tuinen>

SHM !mpuls organiseerde voor hun 100-jarige bestaan tal van activiteiten. Eén daarvan was de workshop "Groene vingers". Samen met enkele huurders maakten ze op drie plaatsen verticale tuinen, die werden opgevuld met kleurrijke bloemen en eetbare kruiden. Na de workshop konden de buurtbewoners kruiden plukken om te gebruiken bij het koken. Nog een origineel voorbeeld van collectief gebruik dat verbindend werkt.



Boek: "Een verhaal van mensen"

Het boek <Honderd jaar thuis in eigen streek, een verhaal van mensen> van Woonpunt Zennevallei laat je kennis maken met verschillende huurders: Pulchérie uit Sint-Genesius-Rode, Suzan en Raymond uit Halle, Romain en Ilka uit Aalst. Ze vertellen hoe zij woonden of nog altijd wonen, verhalen doorspekt met leuke anekdotes uit hun sociale woonwijk. Het boek is mooi en overzichtelijk vormgegeven met prachtige foto's, waardoor de verhalen vanuit het hart van de sociale huurders mooi tot hun recht komen.

Lees hier het boek "100 jaar Woonpunt Zennevallei"





ZWEEDSE DELEGATIE SOCIAAL WONEN OP BEZOEK BIJ VVH

Op donderdag 18 november 2021 verwelkomde VVH een delegatie van de Zweedse sociale woonsector in haar kantoren. De Zweedse koepelorganisatie *Sveriges Allmännyttan* telt meer dan 300 leden met een patrimonium van maar liefst 900 000 woningen verspreid over heel Zweden. Net zoals VVH, ondersteunt *Sveriges Allmännyttan* haar leden op verschillende domeinen.

Björn Mallants, directeur van VVH, gaf de 17-koppige Zweedse vertegenwoordiging een boeiende inkijk in de Vlaamse sector en benadrukte ook de actuele problemen en uitdagingen. Het bezoek werd afgerond met een bezoek aan de site 'Nieuw Zuid' in Antwerpen. Joren Hofman, projectcoördinator Circulair Zuid van de stad Antwerpen, verduidelijde de circulaire opbouw van de site. Een actueel thema want duurzaamheid en energie-efficiëntie zijn ook in Zweden belangrijke aandachtspunten bij de bouw of renovatie van sociale woningen.

Interesse in het Zweeds model sociaal wonen? Lees het dossier 'Publieke huisvesting in Zweden' in het lentenummer van Fundamenten 2019-4.



Dossier Fundamenten 2019-4



Website Sveriges Allmännyttan



STUDIEREIS NAAR WENEN IN VOORJAAR 2022

In 2022 organiseert VVH voor haar leden een studiereis naar Wenen. Door corona is de studiereis naar de Oostenrijkse hoofdstad Wenen twee keer niet kunnen doorgaan. In het juni-nummer brengen we een uitgebreid dossier met inspirerende projecten en een toelichting over het Weens model sociaal wonen.

Wil je de sfeer opsnuiven van de vorige studiereis naar Stockholm? (video 4 min.)



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



“ HOME SWEET HOME

Via een sociale woning een beter leven opbouwen

Hanna Skeif en Klodine Deeb vluchtten in 2015 voor de oorlog in Syrië. Hanna: 'Ik werkte in Syrië als advocaat, maar heb alles achtergelaten om mijn vrouw en twee kinderen in veiligheid te brengen.' Na vier jaar op de wachtlijst, kregen ze in 2020 een sociale nieuwbouwwoning toegewezen bij de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting. 'Het is hier zalig wonen. Het mooie uitzicht op de natuur en de mensen, stimuleert ons om zelf ook in beweging te komen.' Hanna en Klodine leren Nederlands en volgen een opleiding. Het is hun droom om een goede job te vinden en een eigen woning te kopen. 'We willen dat ook andere mensen de kans krijgen om net als wij - via een goede woning - een beter leven op te bouwen.'



Wil je meer zien over Hanna en Klodine? Bekijk dit warme filmpje (4min) gemaakt n.a.v. 100 jaar Lierse Maatschappij voor de Huisvesting.

