

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 34 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2022

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



ROOTS "Dat iedereen samen op het plein speelde, zonder onderscheid in huidskleur of sociale klasse, dat vond ik enorm verrijkend" Karim Bachar – Belgisch zaalvoetballer – voetbalcoach – jeugdwerker – politicus

DOSSIER sociaal wonen in Wenen. De sociale mix waar Vlaanderen zo naar streeft, is in Wenen de normale gang van zaken.



Carien Neven, voorzitter VVH.

INTRO

Geachte minister Diependaele en collega-ministers van de Vlaamse regering,

Zoals jullie weten zijn wij, de SHM's en de SVK's, ondertussen volop bezig de grote hervorming in onze sector zo optimaal, efficiënt en kostenbeperkend mogelijk, te realiseren. Dat doen we o.a. via besprekingen, onderhandelingen, en financiële en organisatorische plannings. We werken mee aan het finetunen van het centraal inschrijvingsregister, de aanpassing van alle ICT-portalen, en aan de nieuwe toewijzingsreglementen. We zoeken oplossingen. Hoe de paritaire comités op elkaar afstemmen om geen ongelukken te veroorzaken in onze personeelsploegen? U weet dat dit inderdaad geen *walk in the park* is, maar iedereen zet er de schouders onder.

En dat terwijl we ook nog allemaal onze reguliere opdracht blijven realiseren: bouwen, inhuren, verhuren, renoveren. Onder het motto voor onze huurders en kandidaat-huurders: "Together we can!"

Maar ik maak mij toch grote zorgen over een

onopgeloste kwestie. Met name de ongelijkheid in de huurprijzen waarmee we geconfronteerd worden als we éénmaal starten in onze nieuwe woonmaatschappijen. Hoe gaan onze collega's dit aan de woonloketten uitleggen aan de kandidaat-huurders? Krijgen ze een woning die ingehuurd wordt, dan moeten ze substantieel meer huur betalen dan de kandidaat-huurder die misschien morgen aan de beurt is, en die in een eigen huurwoning terecht komt? Terwijl ze allemaal op diezelfde lijst staan te wachten, allemaal wachtend op een betaalbaar onderdak voor hen en hun gezin.

Kunt u hier alsnog iets in ondernemen of kunnen we naar u verwijzen als er hierover vragen en klachten komen?

Met vriendelijke groeten

Carien Neven

voorzitter VVH

Colofon

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

Werken mee aan dit nummer: Carien Neven, Gert Eyckmans, Els Matthysen, Erik Thora, Birgit Coninx, Sven Van Elst, Alain Bielen, Paul Deckers, Tom Bridts, Diederik Vermeir

Redactiecomité: Els Matthysen, Erik Thora, Jan Hendrickx, Tom Bridts, Veerle Dubois, Alain Bielen

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p. 1,3,4, 8-10,12, 14-17, 19-21, 33-35, 36), Karel Hemerijckx (p.2), archief Karim Bachar (p.6), Patrick Smets (p.7), Marc Sourbron fotografie (p.22) project Heirstraat Kleine Landeigendom Maasmechelen, Mine Dalemans (p.24) project Sociale Energiesprong, beelden SHM's (p.26-29)

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:

Gert Eyckmans, 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."



4 ROOTS

Wist je dat Mousa Dembélé, Radja Nainggolan, Romelo Lukaku én Karim Bachar allemaal opgroeiden in een sociale woonwijk? In deze «roots» het verhaal van Karim Bachar (46), de beste zaalvoetballer die België ooit heeft voortgebracht. Hij groeide op in het Antwerpse Zuid, in twee verschillende sociale woonwijken. "Het was de mooiste periode uit mijn leven."

24 VIJF VRAGEN OVER

een vereenvoudigde manier van renoveren waarbij huurders niet moeten verhuizen.



IN DIT NUMMER



12 DOSSIER sociaal wonen in Wenen

In een notendop:

- 50% van de Weners woont in openbare of gesubsidieerde huisvesting;
- De sociale mix waar Vlaanderen zo naar streeft, is in Wenen de normale gang van zaken;
- Wenen bouwt jaarlijks 7.000 nieuwe sociale woningen;
- De maximale inkomensgrens ligt in Wenen 60% hoger dan in Vlaanderen.

19 ACTUEEL – over engagement, obstakels en te weinig tijd

Waar een wil is, is (g)een weg naar de woonmaatschappij?

Om ervoor te zorgen dat al onze werknemers zonder kleerscheuren in de nieuwe woonmaatschappijen terecht komen, is het nu echt nodig dat we allemaal samen, SHM's (huur en koop), SVK's, VMSW, Wonen Vlaanderen, de minister, de lokale besturen... met de neuzen in dezelfde richting werken aan het opruimen van de obstakels op de weg naar de woonmaatschappij.

En verder ...

- 18 MAO – Schuilen voor de oorlog of schuilen voor de woningnood
- 22 VLEM – De bouwshift: een extra dosis arsenicum voor sociale koopwoningen?
- 24 VIJF VRAGEN – Vereenvoudigde manier van renoveren waarbij huurders niet moeten verhuizen
- 26 INSPIRATIE ONLINE – Inspiratie nodig voor een zorgzame wijk? SHM's zetten actief in op sociale cohesie
- 30 RECHTSPRAAK – Airbnb in sociale huisvesting: welke gevolgen in de rechtspraak?
- 33 VVH – Gert Eyckmans, nieuwe directeur VVH – Algemene vergadering ASTER – Studiereis Wenen: feedback deelnemers
- 36 HOME SWEET HOME – Sociale huurders over hun "thuis"



WIE IS KARIM BACHAR?

Geboren in Antwerpen op 11 augustus 1975
Woonde van 1980–2000 in sociale woningen in Antwerpen Zuid.

Voetballer en coach

- Koos voor zaalvoetbal bij belofteploeg Berchem Sport;
- Techniektrainer bij Beerschot en Berchem Sport;
- Kapitein van nationale zaalvoetbalploeg;
- Speelde 101 interlands voor België en scoorde 61 doelpunten.

Prijzen

- Won meerdere kampioentitels, bekens van België, Beneluxbekers en supercup;
- Won twee keer de gouden schoen;
- Werd drie keer uitgeroepen tot beste coach van het land.

Jongerenwerking

Werkte voltijds voor de jeugdendienst van stad Antwerpen.

Politiek

2006–2018: Gemeenteraad Stad Antwerpen Jeugd en sport;
2019–nu: Schepen Stad Antwerpen van Gelijke Kansen, Samenlevingsopbouw, Integratie en Inburgering;
Betrokken bij heel wat sociale projecten voor kansarme jongeren in stad Antwerpen;
In 2014 was hij te zien als een van de hoofdrolspelers in de documentaire "De pleintjes".

KARIM BACHAR – BELGISCH ZAALVOETBAL-LEGENDE – VOETBALCOACH – JEUGDWERKER – POLITICUS

"Gelukkig biedt de sociale huurmarkt ook een vangnet voor wie omwille van huidskleur of handicap moeilijker een woning kan huren op de private huurmarkt"

Wat Mousa Dembélé, Radja Nainggolan, Romelo Lukaku en Karim Bachar naast voetbal met elkaar gemeen hebben: ze groeiden allemaal op in een sociale woonwijk. In deze «roots» het verhaal van Karim Bachar (46), de beste zaalvoetballer die België ooit heeft voortgebracht. Hij schopte het tot kapitein van de nationale zaalvoetbalploeg, won meerdere kampioentitels en bekens en twee keer de gouden schoen. Hij was ook succesvol als trainer en coach. Zijn ouders zijn afkomstig uit Marokko en vestigden zich in de jaren 70 in Antwerpen. Hij groeide op in een sociale woning in het Antwerpse Zuid, eerst in de Kloosterstraat en nadien in de Van der Sweepstraat. "Het was de mooiste periode uit mijn leven."

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

Op de vraag voor een interview antwoordt Karim Bachar onmiddellijk heel enthousiast en volmondig «ja». Twee dagen later ontmoeten we elkaar. Plaats van afspraak voor het interview en de fotoshoot: *Sint-Andriesplaats* in Antwerpen. Gezwind komt de futsal-legende, de populaire naam voor zaalvoetbal, aangereden op een Antwerps Velo-deelfietsje. Dat er net vandaag een wijkfeest is op het pleintje *Sint-Andriesplaats*, linkt heden mooi aan het verleden. 'Ook vroeger waren er volksfeesten op de *Sint-Andriesplaats*, in de volksmond gekend als de *Vismarkt*. Heel de buurt kwam hier net als vandaag samen, toen ook al een mooie mix van mensen van diverse afkomst en niveaus. Ook mijn ouders kwamen op het pleintje zitten en leerden zo hun burens kennen.'

Van een private naar een sociale woning

Antwerpen, 11 augustus 1975. Karim Bachar wordt als eerste kind geboren in het Antwerpse Zuid. Begin jaren 80 krijgt de familie Bachar haar eerste sociale woning toegewezen in de *Kloosterstraat nummer 82*,

een drieslaapkamer appartement op de derde verdieping. Ideaal voor een gezin met drie kinderen. Toen begin jaren 90 de woningen moesten gerenoveerd worden, kregen ze een andere sociale woning in de *Van der Sweepstraat*, eveneens in Antwerpen Zuid. Karim vertelt enthousiast over zijn kindertijd: 'We woonden in een sociale woonwijk, maar het voelde vooral heel "sociaal". Iedereen was er voor elkaar, als één grote familie. Zat je even zonder melk of boter als de winkels al gesloten waren, dan ging je wat melk of boter bij de burens halen. Maar even goed voor een babbeltje liepen we binnen en buiten bij elkaar.'

Welke momenten koester je het meeste?

'Kocht je een pakje friet, dan was dat niet jouw pakje friet, maar je deelde dat zonder daarover na te denken. Dat warme, sociale gevoel tussen de bewoners, maar ook het respect van de winkeliers voor de buurt, dat deed deugd. Als kind besef je niet de je in een sociale woning woont. Het is gewoon jouw «thuis». Ik woonde er heel graag, zowel in de *Kloosterstraat* als later in de ▶

Die discriminatie was er niet in onze wijk, daar voelde ik me gewaardeerd. Het was een veilige thuis.'



1978 - Karim met zijn ouders in Antwerpen.

Van der Sweepstraat. Omdat we in een appartement woonden, speelden en voetballen we heel veel buiten, zowel op ons eigen (binnen)pleintje, als later ook verderop op de pleintjes van *Sint-Andries* of de *Vlaamse en de Waalse kaai*.'

Sociale mix, diverse achtergronden

Alle kinderen uit de buurt speelden samen op de pleintjes, kinderen van ouders mét en zonder migratierechts, kinderen van eenvoudige afkomst wiens ouders privé of sociaal huurden, maar ook ouders die meer welgesteld waren en een eigen huis hadden. 'Dat iedereen samen op het plein speelde, zonder onderscheid in huidskleur of sociale klasse, dat vond ik enorm verrijkend.' In 2014 was Karim Bachar te zien als een van de hoofdrolspelers in de documentaire *De pleintjes* samen met jeugdvriend en acteur Matthias Schoenaerts. Deze film vertelt het verhaal van de straatvoetbalcultuur in Antwerpen met getuigenissen van straatvoetballers die het gemaakt hebben (waaronder ook Mousa Dembélé en Radja Nainggolan). In sociale woonwijken op

het Kiel, Borgerhout, Deurne of Stuivenberg speelt het sociaal leven van duizenden jongeren zich van 's morgens vroeg tot 's avonds laat af op straten en pleinen waar ze dromen van een grote toekomst.

Het belang van jeugdwerking en het publieke domein

'We hadden weinig geld en middelen', vertelt Bachar, 'maar wel veel vriendschap en plezier. Alles draaide rond sport: lopen, voetbal... Van thuis uit deden wij geen activiteiten, maar via de jeugdwerking van de wijk ben ik voor de eerste keer gaan zaalvoetballen, naar de cinema en naar een zwembad gegaan. Ondanks de verscheidenheid speelden we allemaal samen. Dat is nu wel enigszins anders. Het zijn vandaag de kansjongeren die gebruik maken van de pleintjes, terwijl de middenklasse meer deelneemt aan het georganiseerde vrijetijdsaanbod. Vandaar dat de pleintjes wat stiefmoederlijk worden behandeld, en dat is jammer. Want naast het sociale aspect is er ook veel talent uit voortgekomen.'

Ik kijk met heel veel trots terug op mijn roots en wil die mix van toen ook graag doortrekken vandaag'

Van de pleintjes naar voetbalclubs

Bachar speelde zowel veld- als zaalvoetbal. Op zijn 16de is hij bij eerste Nationale futsal beginnen spelen, op het hoogste niveau. 'Dat ik daar een vergoeding voor kreeg, was een openbaring voor mij. Tussen mijn 16 en 24 jaar leefde ik enkel van mijn voetbalinkomsten en ik deed ook hier en daar wat «jobkes». Vergeet niet, zaalvoetbal in België heeft geen «profspelers». Je wordt betaald door sponsors van je club. Zo werkte ik vol-

tijds voor de jeugddienst van stad Antwerpen en daarnaast bouwde ik mijn carrière verder uit in het futsal. Om je een idee te geven van mijn avonden als jongere: ik trainde op maand- en woensdagavond in de zaal, op dinsdag- en donderdagavond op het veld. Vrijdagavond speelde ik een wedstrijd in de zaal en zaterdag of zondag een wedstrijd op het veld. Het is een enorm engagement maar je krijgt er zoveel voor in de plaats.'

Wat kan sport betekenen voor jongeren?

'Via sport kan je jongeren - zonder dat ze dat beseffen - heel wat competenties aanleren. Mijn droom is om via zaalvoetbal jongeren te leren omgaan met anderen, leren zich aan regels te houden, zich neerleggen bij wat een scheidsrechter beslist ook al ben je niet akkoord, leren omgaan met winnen en verliezen, een winnaarsmentaliteit creëren... Voetbal heeft mij op het rechte pad gehouden. Ik had het geluk dat ik mijn talenten ontdekt heb en dat ik ze in een goede en veilige omgeving verder heb kunnen ontwikkelen.'

Een warme veilige thuis

'Ik heb meermaals meegemaakt dat ik in het uitgaansleven ergens niet binnen mocht omwille van mijn huidskleur. Dat er nu veel meer deuren opengaan, doordat ik een succesvol voetballer ben, geeft me een dubbel gevoel. Was dat respect er ook gekomen, mocht ik een andere carrière gehad hebben? Die discriminatie was er niet in onze wijk; daar voelde ik me gewaardeerd. Het was een veilige thuis. En gelukkig biedt de sociale huurmarkt

ook een vangnet voor wie omwille van huidskleur of handicap moeilijker een woning kan huren op de private huurmarkt, want draai of keer het hoe je wil, er wordt nog altijd gediscrimineerd.'

Belastinggeld voor sociaal vangnet

'Mensen klagen vaak dat ze teveel belastingen betalen, maar ik weet wat dat kan betekenen voor mensen doordat mijn ouders, en bijgevolg ik ook, er de vruchten van hebben geplukt. Mijn ouders kwamen in België toe zonder iets. Doordat «de maatschappij» hen onder haar hoede nam, via een sociale woning, hebben wij goed en goedkoop kun-

Dankzij een extra duwtje kunnen mensen van een meer bescheiden afkomst hogerop geraken. Sociaal wonen is een hulpmiddel om in het leven verder te geraken of als opstap naar een ander leven.'

nen wonen waardoor wij comfortabel konden leven. Via betaalbaar onderwijs maar ook via het jeugdwerk betaald door de samenleving heb ik als jongere veel kunnen ontdek-

ken waaronder ook mijn talent voor het zaalvoetbal - via de jeugdwerking van de wijk ben ik voor de eerste keer gaan zaalvoetballen.' ▶



Karim Bachar als voetbalcoach.



Karim met sociale huurders, Antwerpen Zuid.

Sociaal wonen als bron van wilskracht, inspiratie en solidariteit

'Doordat we het thuis niet breed hadden, heb ik er harder voor geknokt om geld te verdienen. Dat heeft me die extra «drive» gegeven om er elke dag opnieuw voor te blijven gaan. Want in het leven krijg je niks cadeau. Van daaruit is ook mijn interesse voor jeugdwerk, voetbalcoaching en later mijn politiek engagement gegroeid. Want als ik het goed heb, probeer ik andere mensen te helpen om net als ik vooruit te gaan. Ik kijk met heel veel trots terug op mijn roots en wil die mix van toen ook graag doortrekken vandaag.'

Sociale mix - een «nieuwe» droom

'Al is het gemakkelijker gezegd dan gedaan, ideaal is het om mensen met diverse inkomens bij elkaar te brengen en uiteraard moeten mensen die meer verdienen dan meer betalen voor hun woning. Zo krijg je een gezonde

mix. De wijk «Nieuw Zuid» in Antwerpen waar mijn mama vandaag woont, is daar een heel mooi voorbeeld van. Dat in «Nieuw Zuid» met hippe appartementsblokken voor welgestelde mensen ook een sociale woonblok staat voor mensen die sociaal huren, dat vind ik fantastisch. Inzetten op wijkfeesten bevordert ook in deze context het «goed samenleven». Als mensen elkaar in een relaxte context leren kennen, verdragen ze ook meer van elkaar.'

De grootste uitdaging voor de sociale huursector: meer sociale woningen

'Er moeten meer sociale woningen komen. De grootste uitdaging zit in de randgemeentes. Extra sociale woonprojecten bouwen, blijft daar, meer dan in grootsteden, een politiek moeilijk evenwicht. Buurtprotesten tegen plannen van nieuwe sociale woonprojecten doen daar uiteraard geen goed aan. Mensen kijken nog te vaak neer op sociale

huurders. Ik kom er nogmaals op terug: waar ingezet wordt op de verbinding van mensen in de wijk (privé en sociaal), blijkt dat in de praktijk goed te werken.'

Het verhaal achter sociale huurders, nieuwkomers

Als schepen van *Gelijke Kansen, Samenlevingsopbouw, Integratie en Inburgering* denk ik vooral aan het vertekend beeld dat het brede publiek heeft tegenover nieuwkomers. En dat geldt ook voor sociale huurders in het algemeen. Al te vaak wordt gedacht dat ze de ganze dag in hun zetel hangen en niet willen werken. Het tegendeel is waar. Ik zie dagelijks voorbeelden van nieuwkomers die, nog voor ze Nederlands spreken, al willen beginnen werken. Want ze willen een inkomen, een beter leven. Hoe de perceptie wijzigen? Ik wil dat organisaties als *vzw ATLAS* die in Antwerpen schitterend werk leveren rond in-

burgering en integratie ook bekend geraken bij het brede publiek dat nooit met inburgering of integratie te maken krijgt. Als mensen zouden weten welk traject een nieuwkomer moet doorlopen, zou dit leiden tot meer respect. Het is een niet te onderschatten traject van Nederlandse taallessen, maatschappelijke oriëntatie, een trajectbegeleiding... Verhalen via sociale media delen: het verhaal achter die nieuwe burgers, het verhaal van sociale huurders, dat het niet eenvoudig is voor mensen om hun land te verlaten, of met minder rond

te komen, dat inzicht kan mensen verbinden. Want eigenlijk willen we allemaal hetzelfde in het leven: een goede gezondheid, een warme thuis en voor wie kinderen heeft, dat die een goede opleiding krijgen.'

Extra sociale woningen en beter inzetten van publiek domein

Het is een én-én-verhaal. Het is sociale huur, sociale koop en subsidies via de privémarkt. Ook op de private huurmarkt zijn er te weinig woningen. Om meer capaciteit te voorzien,

zullen we moeten opteren om terug vaker in de hoogte te bouwen want op dit moment zitten we aan een maximum capaciteit. Daarnaast is een bredere visie nodig dan sociaal wonen alleen. We moeten nadenken over hoe wijken eruit moeten zien, stadsontwikkeling tout court. Nadenken over de rol van de wagen in de stad. Als je ziet hoeveel plaats er door de auto ingenomen wordt? Ondergrondse parkings zijn al een stap vooruit doordat het publiek domein meer en beter kan ingezet worden voor de samenleving.' ▶



Karim Bachar tijdens wijkfeest op Sint-Andriesplaats, Antwerpen Zuid.

Waar ben je het meest trots op?

'Soms confronteren ze mij ermee dat ik van een sociale woning in de *Kloosterstraat*, via de pleintjes, tot in het stadhuis geraakt ben. En eigenlijk is dat iets om heel fier op te zijn, maar ik weet ook dat het dankzij heel wat mensen rondom mij is, dat ik zo ver geraakt ben. Je vertrekt met een lege rugzak. Telkens als je iemand tegenkomt of iets leert, vul je die rugzak met ervaringen. De juiste mensen kunnen je vooruit duwen, soms nemen ze je op en zetten ze je een beetje verder terug neer, ook verder op de sociale ladder. Ik ben vooral trots op onze samenleving die ervoor gezorgd heeft dat mensen zoals ik, mensen met allochtone roots, mensen die opgroeiden in een sociale woonwijk, en vele anderen zichzelf hebben kunnen ontwikkelen en vooruit zijn kunnen gaan in het leven. Het zijn vaak dingen die mensen vanuit hun job vanzelfsprekend vinden. Maar als die vanuit een hart voor de medemens gedaan worden, dan kunnen ze zoveel betekenen. Ik hoop dat ik dat ook voor andere mensen kan betekenen. Er zijn mensen die met de roltrap naar boven gaan in de samenleving door hun netwerk, doordat ze financieel ruim zitten. Daarnaast zijn er mensen – vaak van een meer bescheiden afkomst – die via een ladder naar boven klimmen. Die geraken er ook, maar die hebben nood aan een extra duwtje.'

Welk advies heb je voor mensen die vandaag opgroeien in een sociale woonwijk?

'Koester net als ik de plek, de sociale wijk, waar je opgroeit, werk hard, en maak gebruik van de mogelijkheden die de samenleving je biedt. Sociaal wonen is een hulpmiddel om in het leven verder te kunnen of als opstap naar een ander leven. En weet dat je de keuze hebt om door te groeien.'

Heb je nog contact met je jeugd vrienden?

'Met mijn vriend Rachid heb ik nog bijna dagelijks contact, met de andere sporadisch of via Whatsapp. Maar het zijn vrienden voor 't leven gebleven.'

DOCUMENTAIRE 'DE PLEINTJES'

Scan en bekijk hier de volledige film.

**WIST JE DAT?**

- Zaalvoetbal, ontstaan in Argentinië, is een zaalvariant van het voetbal. De sport wordt ook wel *Futsal* genoemd, een woord dat is afgeleid van de Spaanse woorden *futbol* (voetbal) en *sala* (zaal).
- *Futsal* is in België de meest beoefende indoorsport.
- Zaalvoetbal is geen olympische sport en in België ook geen profsport.
- *Futsal* heeft andere regels dan veldvoetbal. Zo heeft *futsal* geen buitenspelregel, is er minder fysiek contact en i.p.v. de bal in te gooien, wordt hij ingetrapt. De teams bestaan uit vijf spelers.
- Zaalvoetbal is in tegenstelling tot het veldvoetbal niet gemediatiseerd waardoor de publieke aandacht ontbreekt. Veldvoetbal heeft véél meer passieve sporters, supporters die naar de stadions komen, of hun sport op televisie volgen. **F**



Sint-Andriesplaats, Antwerpen Zuid.

intratone

NAAMPLAATJE AANPASSEN?

DIGITAAL, ONLINE & DRAADLOOS

DRAADLOZE VIDEO INTERCOMS VOOR APPARTEMENTEN

Karim Bachar op Sint-Andriesplaats, Antwerpen Zuid

www.intratone.be



WENEN BOUWT JAARLIJKS ZO'N 7.000 EXTRA SOCIALE WONINGEN

50% van de Weners, ongeveer 900.000 mensen, woont in openbare of gesubsidieerde huisvesting

Exact twee jaar na de wereldwijde lockdown vanwege de coronapandemie vertrekt VVH in maart met 37 deelnemers op studiereis naar Wenen, de hoofdstad van Oostenrijk. Wenen wordt in één adem genoemd met de grootste welvaartsteden ter wereld. Daarnaast berichten de media alsmaar vaker over Wenen als dé wereldhoofdstad voor sociaal wonen. Een inkijk in het Weense model sociaal wonen.

TEKST: BIRGIT CONINX, COMMUNICATIE & PROJECTEN VVH
FOTO'S EN VIDEO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

“Wenen is anders”: het Weense model

Oostenrijk telt zo'n 8,9 miljoen inwoners, ongeveer een vijfde van hen woont in de hoofdstad Wenen. Verspreid over heel Oostenrijk bezit 60% van de populatie een eigen woning. In Wenen is dit slechts 20%. Het overgrote deel (76%) huurt een woning. 50% van de Weners, ongeveer 900.000 mensen, woont in openbare of gesubsidieerde huisvesting.

Sociaal wonen vormt zo bijna de standaard in Wenen, wat zorgt voor een groot anti-stigmatiserend effect. In Vlaanderen huurt ongeveer 7% van de inwoners een sociale woning. Wat maakt sociaal huren in Wenen zo aantrekkelijk? Een belangrijke factor is de inkomensvoorwaarde om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Die maximale inkomensgrens bedraagt maar liefst 3.410 euro netto per maand als alleenstaande en 5.750 euro voor een gezin van drie personen. In Vlaanderen ligt die grens op een gezamenlijk belastbaar inkomen van ongeveer 2.150 euro per maand. Een verschil van bijna 60% met de inkomensvoorwaarden in Wenen.

Volgens de stad Wenen zorgt een lage huurprijs voor sociale stabiliteit, wat een positief effect heeft op de samenleving. De gemiddelde huurprijs voor een sociale woning bedraagt 5,81 euro/m²; op de private markt is dit bijna het dubbele met 10,50 euro/m². Voor een sociale woning van 100 m² met twee slaapkamers betaal je dus gemiddeld 581 euro per maand. De woningen worden onderverdeeld in kwaliteitscategorieën: label A (toilet, badkamer en centrale verwarming), B (toilet, badkamer, geen centrale verwarming) en C (toilet en ten minste één toegangspunt tot water). Slechts 65% van de woningen valt onder categorie A.

Ruimte voor sociaal wonen

Met 4.000 personeelsleden, 1.800 wooncomplexen, 220.000 appartementen, 5.400 kantoorgebouwen en 47.000 parkeermogelijkheden in bezit, is de stad Wenen de grootste huisbaas van Europa. Terwijl de Vlaamse SHM's zowel fungeren als huurbaas én als sociale dienst voor haar huurders, worden deze taken door de Weense woonactoren duidelijk gescheiden gehouden. Met enerzijds *Wiener Wohnen*, de openbare dienst van de stad die het patrimonium beheert en optreedt als huisbaas, en *Wohnpartner* anderzijds, die fungeert als spreekbuis van de huurders. Er wordt vaak in dialoog gegaan tussen beide organisaties, een heldere tweerichtingscommunicatie wordt hoog in het vaandel gedragen. De verschillende woonactoren werken ▶

Stad Wenen bouwt jaarlijks 7.000 nieuwe sociale woningen'

◀ Leden bezoeken het project *Biotope City Wienerberg*.



Rabenhof.

de jaren 90 volledig werden gerenoveerd. Door haar architectuur, verschillende doorgangen en binnenplaatsen creëert *Rabenhof* een heel aparte sfeer. Op de binnenplaatsen bleven nog enkele oude relikwieën overeind. Zo kunnen bewoners van de appartementsgebouwen nog steeds gebruik maken van de tapijtkloppers die verspreid staan over de volledige woonwijk. Oorspronkelijk werd een grote centrale wasserij ingebouwd, vandaag worden hier verschillende andere faciliteiten in onder gebracht. Midden tussen de hoge appartementsgebouwen bevindt zich het *Rabenhof-theater*, waar vandaag nog altijd verschillende toneelstukken en optredens worden opgevoerd.

Aspern Seestadt

Om aan de hoge woonneed in de stad te kunnen voldoen, bouwt Wenen een volledig nieuw woonproject aan de rand van de stad. Op ongeveer 30 minuten rijden van het centrum bevindt zich *Aspern Seestadt*, een ultramodern wooncomplex dat in 2025 maar liefst 20.000 potentiële werkplekken en 25.000 inwoners zal tellen, ongeveer evenveel als de gemeente Merelbeke of de stad Diest. Vandaag telt deze "nieuwe stad" *Seestadt* zo'n 9.200 inwoners. SHM's worden vandaag geconfronteerd met uitdagingen op het vlak van energie-efficiëntie bij het renoveren en bouwen van woningen, zoals het plaatsen van zonnepanelen, slimme meters en warmtepompen. Een modern project zoals *Seestadt* zou vooruitstrevende duurzame ontwikkelingen moeten kunnen aanbieden aan haar inwoners. De verwachtingen van de deelnemers voor dit bezoek waren dan ook heel hoog. Op het volledige terrein

wordt er gedacht aan alle mogelijke faciliteiten, zoals openbaar vervoer, een eigen crèche, speelruimte... toch blijkt dat het project inboet op duurzaamheid, groene omgevingen en hernieuwbaarheid. Geen warmtepompen, geen wadi's voor het opvangen van regenwater, zelfs geen zonnepanelen. Naast energie-efficiëntie is het voor SHM's een uitdaging om zo veel mogelijk groen te integreren in nieuwbouwprojecten en zo weinig mogelijk

betonnen verharding aan te leggen. Het is opmerkelijk dat er in een nieuwe omgeving als *Seestadt* weinig aandacht wordt besteed aan het groene of duurzame aspect van bouwen.

Biotope City Wienerberg

Aan de overkant van een voormalige Coca-Colafabriek en vlak bij het hoofdkantoor van wereldleider in bakstenen en dakpannen *Wienerberger*, vinden we het project '*Biotope*

City Wienerberg'. Het project werd ontworpen, gepland en gebouwd via de principes van '*biotope city*' waarbij natuur in de stad zoveel mogelijk geïntegreerd wordt om zo de effecten van de klimaatverandering tegen te gaan. Het ultieme doel is om het voormalige industriegebied om te toveren tot een duurzame woonwijk. Op een oppervlakte van 5,4 hectare werden er zo'n 990 appartementen gebouwd, waarvan 600 ▶

Aspern Seestadt.



nauw samen en stellen één gezamenlijk doel voor ogen: betaalbaar en comfortabel wonen in de stad mogelijk maken. Daarenboven bouwt de stad jaarlijks zo'n 7.000 nieuwe sociale woningen. Hallucinante cijfers waar Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) alleen maar van kunnen dromen. Zo maakt het Weense beleid ruimte voor sociaal wonen, in de brede zin van het woord.

Hoewel de stad heel erg inzet op betaalbaar wonen, kampt ook Wenen met dakloosheid. Ongeveer 22.000 mensen zijn dakloos in Oostenrijk, 57% van hen verblijft in Wenen. Naast een dak boven hun hoofd hebben deze mensen ook nood aan psychosociale steun. De organisatie *Neunerhaus/Housing First* fungeert als een brug tussen

de sociaal maatschappelijke organisaties en de vastgoedsector. Sinds 2012 zijn er dankzij *Neunerhaus/Housing First* 220 huurovereenkomsten getekend en kregen zo heel wat gezinnen en alleenstaanden een dak boven hun hoofd. 95% van de huurders woonde na drie jaar nog in dezelfde woning, een succesverhaal.

WEENSE PROJECTEN UITGELICHT Rabenhof

Rabenhof werd gebouwd in het interbellum en is meteen het oudste project dat we bezoeken. Het werd gebouwd om arbeiders en gezinnen met een laag inkomen het nodige wooncomfort te bieden. Het wooncomplex telt meer dan 1.000 appartementen, die in

De sociale mix waar Vlaanderen zo naar streeft, is in Wenen de normale gang van zaken'



Biotopie City Wienerberg.

In Wenen ligt de maximale inkomensgrens 60% hoger dan in Vlaanderen'

verhuurd worden onder het sociaal woonstelsel. De overige appartementen worden te koop aangeboden. Met heel wat polyvalente zalen, gemeenschappelijke wasruimtes, speelplaatsen, een school en een crèche, werd er opnieuw aan veel gezamenlijke voorzieningen gedacht. Dé eye-catcher van het volledige project is ongetwijfeld het grote zwembad op één van de daken van de appartementsgebouwen. Het zwembad wordt


enkele maanden per jaar verwarmd. Via een reservatiesysteem kunnen de bewoners hiervan genieten. Een zwembad op een dak van een sociale woning: het lijkt haast ondenkbaar in Vlaanderen. Over het volledige domein werden er ongeveer 250 bomen geplant, de appartementsgebouwen zijn bekleed met groene daken en gevels, er werd zelfs een opvangvijver voor regenwater aangelegd.

Sociale mix als belangrijkste troef

Wenen heeft een sociaal woonmodel dat niet te vergelijken valt met Vlaanderen. 50% van de Weense bevolking huurt op de sociale woonmarkt, wat ervoor zorgt dat hoge inkomens samen leven met minder welstellende families. De sociale mix waar Vlaanderen zo naar streeft, is in Wenen de normale gang van zaken. Resultaat: sociaal wonen heeft er geen negatieve bijklank. Doordat aan alle

voorzieningen vooraf wordt gedacht, zoals een goede verbinding met het openbaar vervoer, scholen of een crèche, stijgt de woonkwaliteit en de algemene leefbaarheid in de stad. Bovendien creëert het jobopportuniteiten. Opvallend is dat hoogbouw domineert, appartementsgebouwen met enkele verdiepingen zijn eerder een uitzondering. Ook in Vlaanderen zullen we door een schrijnend tekort aan sociale woningen en plaatsgebrek, niet anders kunnen dan meer in de hoogte te bouwen.

Meer ingezet op betaalbaarheid dan duurzaamheid

Hoewel Wenen heel wat stappen zet op het vlak van betaalbaar wonen en comfort, wordt er minder dan in Vlaanderen innovatief omgesprongen met duurzaamheid. In Vlaanderen trekken SHM's de laatste jaren steeds vaker de kaart van duurzame energie en binnenkort zullen Vlaamse sociale woningen via het ASTER-project worden voorzien van zonnepanelen. 

Video (5 min)

Inspiratie nodig voor Vlaanderen? Bekijk het Weense sociaal woonmodel door de ogen van enkele deelnemers.



Weense sociale woonprojecten voorzien ook winkels, praktijkruimtes en horeca.



MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

MAO – Schuilen voor de oorlog of schuilen voor de woningnood?

Wie renoveert, weet dat het logistiek geen lachertje is om zittende huurders te herhuisvesten. Er komt heel wat plannen, doorschuiven, afspreken en overtuigen bij te pas. Dat alles gebeurt met één oog op de kalender, aangezien het gebouw tegen datum x beschikbaar moet zijn voor de aannemer. Aangezien men voor eenieder een geschikte vervangwoning moet vinden, kan men niet anders dan ruim op tijd starten met de herhuisvesting. Als de aanvang van de werken dan onvoorzien opschuift – problemen met de aanbesteding of een schorsing van de bouwvergunning – zitten we met langere leegstand.

Die steekt dan weer de ogen uit van al wie voor diverse doelgroepen op zoek is naar huisvesting. Door de krapte op de betaalbare woonmarkt is al wat van in de verte op een woning lijkt, geschikt voor de huisvesting van mensen in acute woonnood, zo meent menigeen in de sociale sector, daarin meestal niet tegengesproken door lokale besturen.

Gemakshalve vergeet men dan dat we die woningen niet zomaar ontruimd hebben: ze zijn behept met meerdere gebreken en zijn niet langer aangepast aan de noden van deze tijd. Vochtproblemen, versleten keukens en badka-


mers, te vervangen elektrische bedrading, kaduke verwarming en versleten schrijnwerk met her en der een vleugje asbest zijn in het leegstaand patrimonium schering en inslag.

Acute woonnood lenigen voor een gezin waarvan de woning is afgebrand is één ding; plots grote groepen oorlogsvluchtelingen herbergen is iets volslagen anders.

Van de twee pistes die daarvoor bewandeld worden is het gebruik van renovatieleegstand er één. Om de woningen tijdelijk op te lappen is er plots 10.000 euro per woning beschikbaar. De andere piste is de aanleg van nooddorpen met container- en prefabwoningen. Los van de ruimtelijke ordeningsproblematiek en de nodige infrastructuur is de kostprijs per woning een veelvoud van die oplapkost. Er wordt in beide scenario's gedacht aan het versoepelen van technische en andere regelgeving om zo snel mogelijk capaciteit bij te creëren.

Een behoeftige zeventiger die zich aan onze balie komt inschrijven, moeten we melden dat hij over een jaartje of tien aan de beurt komt. Hetzelfde geldt voor (iets) grotere gezinnen.

We hebben er alle begrip voor dat de acute woonnood van vluchtelingen uit sommige door oorlog getroffen gebieden doortastend aangepakt wordt, maar wie dagelijks met mensen in woonnood te maken heeft, weet dat het niet alleen die groepen zijn die doortastend optreden verdienen. Veel mensen op de wachtlijst worden weliswaar niet bedreigd door oorlogsgruwel, maar wel door armoede, uitsluiting, huiselijk geweld of bestaansonzekerheid.

Ook zij verdienen dat de geldkraan in een regelluw kader opengedraaid wordt om het woningaanbod drastisch te vergroten. 



OVER ENGAGEMENT, OBSTAKELS EN TE WEINIG TIJD

Waar een wil is, is (g)een weg naar de woonmaatschappij?

Op 4 februari 2022 was het zo ver. De Vlaamse regering legde de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen vast. Eindelijk. Twee jaar en vier maanden na de aankondiging van de samenvoeging van SHM's en SVK's in het Vlaams regeerakkoord van 30 september 2019, kunnen we beginnen met de vorming van de woonmaatschappijen. De erkenningsaanvraag als woonmaatschappij moet uiterlijk op 30 september 2022 worden ingediend. In een compleet hertekend landschap met nieuwe werkingsgebieden en een grondig herziene regelgeving krijgen de woonactoren acht maanden de tijd om werkende woonmaatschappijen te maken.

TEKST: GERT EYCKMANS, DIRECTEUR VVH

FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Tijd is kostbaar. Het is overduidelijk dat Vlaanderen in het voorbereidend traject veel kostbare tijd verloren heeft doen gaan. Dat de opdracht waar SHM's en SVK's nu voorstaan "pittig" is, is een stevig understatement. En toch zijn we over heel Vlaanderen in gang geschoten om met ons kenmerkende engagement dit hele traject binnen deze onmogelijke timing tot een goed einde te brengen in het belang van onze bewoners, onze kandidaten, onze eigenaars, onze kopers, onze leners en onze medewerkers. Is engagement voldoende om de obstakels en de te krappe timing die het traject naar de woonmaatschappij bijzonder moeilijk en complex maken, te overwinnen?

Alles op één hoop

Samenvoegen van SHM's en SVK's, één actor per gemeente én nieuwe werkingsgebieden in één beweging is bovenmenselijk ambitieus. Elk onderdeel is op zich al een fors traject. Het DNA van SHM's en SVK's is verschillend. Beide samenbrengen in een nieuwe organisatie is veel meer dan een juridische operatie. De nieuwe partners moeten grondig nadenken over een nieuwe missie, visie, strategie, organisatiestructuur en dienstverlening. Daarna kan de ontwikkeling van een nieuwe organisa-

tielcultuur voorzichtig starten. "Eén actor per gemeente" en de hertekening van de werkingsgebieden zetten een heuse overdrachtencarrousel in gang. Bijna 50.000 sociale huurwoningen moeten via splitsing of overdracht worden ingebracht van de ene in de andere woonmaatschappij. Overal moeten gegevens worden overgedragen en geïntegreerd. Het gaat niet alleen om eenvoudige data, maar ook ervaring en kennis van de medewerkers moeten hun weg vinden naar de nieuwe woonmaatschappij. Slechts één derde van de SHM's blijft "heel" en maakt in zijn geheel deel uit van een nieuwe woonmaatschappij. Twee derde van de SHM's moet op de één of andere manier personeel, patrimonium, data en kennis overdragen. Door de veelvuldige splitsingen van bestaande SHM's en SVK's zijn veel trajecten voor de vorming van de woonmaatschappijen onderling verbonden. Spijtig genoeg hebben de trajecten een verschillende complexiteit, is niet iedereen tegelijk vertrokken en loopt de ene sneller dan de andere. Dit maakt de situatie nog moeilijker beheersbaar. We dreigen chaotische overgangperiodes te krijgen waarin een SHM of SVK in verschillende fases gesplitst wordt. Dit vergroot enkel de onzekerheid voor het ▶

personeel en hypothekeert de continuïteit van de dienstverlening en de goede start van de nieuwe woonmaatschappijen. Deze trajecten moeten op elkaar worden afgestemd.

Alles hangt samen, alles doorkruist elkaar, verschillende trajecten (juridisch, inhoudelijk, overdrachten, operationeel) lopen gelijktijdig. Wie ziet hier het bos nog door de bomen?

Expertise behouden en delen: snelle zekerheid is nodig, ook financieel

Het fundament van onze sector is de expertise van onze medewerkers. Deze expertise behouden is dan ook dé doelstelling doorheen de complexiteit en onzekerheid van het traject naar de woonmaatschappijen.

VVH, HUURpunt en de representatieve vakorganisaties hebben een protocol opgesteld waarin de engagementen voor het behoud van de huidige tewerkstelling en expertise in de sector zijn opgenomen. Dit protocol gaat uit van behoud van tewerkstelling, past voluit CAO 32bis toe en zet in op individuele trajecten voor de medewerkers met als doel de taakhoud zo veel mogelijk te respecteren. Om dit te realiseren is het absoluut noodzakelijk dat de budgetten die de overheid vandaag inzet voor de tewerkstelling in de sector, behouden blijven. Daarom is het nodig dat de Vlaamse regering zich mee engageert en het protocol ondertekent. Dit geeft onze medewerkers de broodnodige zekerheid dat het behoud van de tewerkstelling mogelijk is.

Niet alle woonmaatschappijen zullen groot genoeg zijn om voldoende expertise in huis te hebben om alle opdrachten uit te voeren. Ook dit is een aandachtspunt. Woonmaatschappijen moeten kunnen samenwerken en personeel delen. Duidelijke modellen zijn hier nodig.

Overdrachten van patrimonium: catch 22 en werkingsgebieden zonder erkende woonmaatschappij?

De overdrachten van patrimonium moe-

ten verlopen volgens de cascadereregeling. Het wettelijk kader faciliteert enkel vennootschapsrechtelijke herstructureringen en maakt alle andere manieren om patrimonium over te dragen heel moeilijk te realiseren. Het resultaat is een wettelijk kader dat het quasi onmogelijk maakt om oplossingen op maat van elke woonmaatschappij uit te werken en het zorgt ervoor dat op het terrein de SHM's met de handen in het haar zitten. Bij het vastleggen van de werkingsgebieden is immers met van alles en nog wat rekening gehouden, maar niet met de financiële leefbaarheid van de toekomstige woonmaatschappij in het nieuwe werkingsgebied. Dit zorgt ervoor dat het noodzakelijk kan zijn dat voor de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij van de overdrager er toch moet gekozen worden om een prijs te vragen voor het over te dragen patrimonium, terwijl het voor de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij van de ontvanger onmogelijk is om te betalen. Hoe lossen we deze patstelling op? Alvast niet met de vennootschapsrechtelijke herstructurering uit de regelgeving.

Het kan nog straffer: zelfs bij een cashloze herstructurering kan het zijn dat het deel dat overgedragen wordt ervoor zorgt dat de financiële leefbaarheid van de overnemer in het gedrang komt. En laat financiële leefbaarheid nu toch niet een erkenningsvoorwaarde voor de woonmaatschappij zijn? Krijgen we dan werkingsgebieden zonder woonmaatschappij? Ruimte voor oplossingen op maat in specifieke situaties is hier cruciaal.

Zonder IT geen werkende woonmaatschappijen

IT is de ruggengraat van elke moderne organisatie. In de vorming van de woonmaatschappijen is een goede IT-infrastructuur en een correcte en eenduidige dataset cruciaal. Ook hier lopen vier trajecten die onderling samenhangen:



- 1 Het voorzien van SVK-functionaliteiten in de SHM-softwarepakketten;
- 2 De migratie en integratie van de data van de verschillende partners die de woonmaatschappij vormen;
- 3 Het voorzien van functionaliteiten voor de toewijs in de softwarepakketten;
- 4 Het uitwerken, uitrollen en integreren van het *Centraal InschrijvingsRegister* (CIR). Zonder deze IT-trajecten en een goede integratie kunnen de woonmaatschappijen operationeel niet van start gaan en kunnen ze geen dienstverlening aanbieden. Als het CIR niet op een correcte manier gekoppeld wordt met de lokale software of bevoorrad wordt met correcte kandidaat-gegevens, dan kunnen er geen correcte toewijzingen gebeuren. Voor de vier IT-trajecten is een realistisch tijdspectief nodig. De operationele vorming en werking van de woonmaatschappij moet worden losgekoppeld van het nieuwe toewijsreglement

I De expertise van onze medewerkers is het fundament van onze sector'

en het CIR. Een juiste volgorde is cruciaal om bij de opstart niet in een chaotische situatie te belanden. De capaciteit van de softwareleveranciers is ook een factor om rekening mee te houden.

In samenspraak met de VMSW, Wonen Vlaanderen, de softwareleveranciers, de stuurgroep CIR en de woonactoren moeten we ervoor zorgen dat elke woonmaatschappij met zekerheid beroep kan doen op een goed werkend IT-systeem met juiste data.

Geen eenvormige huurprijsberekening is leegstand organiseren

De huurprijsberekening is anders voor woningen in eigendom dan voor "doorverhuurwoningen", de nieuwe benaming voor wat we vandaag kennen als "SVK-woningen". Bij de eerste is de huurprijs afgestemd op het inkomen, bij de tweede niet. Dit heeft door-

gaans als gevolg dat de huurprijs lager ligt bij woningen in eigendom. De twee soorten woningen zullen door elkaar worden aangeboden aan de kandidaten. Is er toevallig een doorverhuurwoning vrij dan heb je als kandidaat de pech dat je meer betaalt dan de volgende op de lijst die een woning in eigendom kan huren.

Kandidaten worden dus niet gelijk behandeld. Bovendien kan een kandidaat een aangeboden woning weigeren. Het risico is dus reëel dat vanaf 1 januari 2023 doorverhuurwoningen omwille van de hogere huurprijs zullen geweigerd worden en moeilijk of niet verhuurd geraken. Het gevolg is leegstand. Een eenvormige huurprijsberekening is dringend nodig.

Mensen zijn de essentie

Het belangrijkste zijn niet de structuren, de

financiële transacties, de zitjes in de bestuursorganen... Uiteindelijk draait het om mensen: bewoners, kandidaten, kopers, eigenaars, leners. De mensen waar onze medewerkers zich dagelijks voor inzetten. En onze medewerkers zijn ook mensen. Tussen al het gehol en gedraaf door, moeten we ervoor zorgen dat al onze mensen zonder kleerscheuren in de nieuwe woonmaatschappijen terecht komen en daar op een goede manier verder kunnen.

Daarom is het nu echt nodig dat we allemaal samen, SHM's (huur en koop), SVK's, VMSW, Wonen Vlaanderen, de minister, de lokale besturen... met de neuzen in dezelfde richting werken aan het opruimen van de obstakels op de weg naar de woonmaatschappij.

We hebben geen tijd meer te verliezen. ■

WOONUITBREIDINGSGBIEDEN ZULLEN NIET MEER ONMIDDELIJK EN RECHTSTREEKS KUNNEN ONTWIKKELD WORDEN DOOR WOONMAATSCHAPPIJEN

De bouwshift: een extra dosis arsenicum voor sociale koopwoningen?

In de tweede helft van februari heeft de Vlaamse regering het krokusakkoord afgesloten. Daarin zijn ook concrete bepalingen en intenties opgenomen over de “bouwshift” – de vroegere “betonstop”. Die principes zullen ruimtelijk Vlaanderen in de toekomst sterk bepalen. Op zich niet verkeerd, al zit er wel een financiële en inhoudelijke dreiging vervat voor een belangrijke pijler van de Vlaamse sociale huisvesting.

Om dit goed te begrijpen moeten we eerst even in de helikopter. De sector van de sociale huisvesting is nauw betrokken bij drie crisissen die momenteel de samenleving teisteren, namelijk:

- 1 de toenemende graad van armoede;
- 2 de klimaatcrisis die door de energiearmoede de eerste nog versterkt;
- 3 en tot slot, zeer expliciet, de wooncrisis. De toekomstige woonmaatschappijen dienen vier grote pijlers te ondersteunen om hun maatschappelijk doel te realiseren, namelijk:
 - 1 de huur voor de meest kwetsbare groepen (doorverhuurwoningen);
 - 2 de sociale huur;

- 3 het aanbieden van sociale leningen (via het Vlaams Woningfonds);
- 4 en tot slot het aanbieden van sociale koopwoningen.

De intenties in de conceptnota rond de bouwshift en de parlementaire vragen die naar aanleiding van deze nota zijn gesteld, injecteren haast ongemerkt een sluipend gif in deze laatste essentiële tak van de sociale huisvesting.

Waarom koopwoningen essentieel zijn

Een analyse van de afgesloten leningen de afgelopen jaren bij de leningsverstrekkers toont aan dat 70 tot 80 procent van de sociale huurders in Vlaanderen hetzelfde jaarlijkse inkomen hebben als zij die een

sociale lening afsluiten om een woning of appartement te verwerven. Voor de nieuwe woonmaatschappijen biedt dit een enorme opportuniteit om via gerichte communicatie huurders aan te spreken om de verwerving van een eigen woonst te overwegen. Dit is en blijft maatschappelijk één van de meest duurzame mogelijkheden tot kapitaalopbouw om de vergrijzingsproblematiek en de daarbij horende financiële druk (pensioenen en de toenemende verarming van de oudere bevolkingslagen) te verlichten. In het boek *De Woonzaak** worden de herverdelende instrumenten voor eigendomsverwerving uitgelicht. De auteurs ijveren voor een klemtoonverschuiving in ons woonbeleid, waarbij de focus niet vooral op een duurzame eigendomsmarkt, maar eerder op een veel ruimere sociale huurmarkt en een gezonde private huurmarkt ligt. Daarnaast stellen ze: *“We willen wel benadrukken dat in een sociaal woonbeleid ook eigendomsverwerving een belangrijke rol heeft. Via herverdelende instrumenten zoals de sociale koopwoningen en sociale leningen draagt die aanpak bij aan een gezonde woonmarkt. Ook daarmee wordt woonbehoefte opgevangen.”*

Het vergif in de bouwshift

De concrete ideeën over de bouwshift sijpelen stilaan door. Een eerste uitgangspunt is de aanpassing van de bestaande regeling over de woonuitbreidingsgebieden. Het zogenaamde decreet *Woonreservegebieden* zal verder verfijnd worden – en daarbij zou de uitzonderingsregeling voor sociale huisvestingsmaatschappijen geschrapt worden. Woonuitbreidingsgebieden zullen dus niet meer onmiddellijk en rechtstreeks kunnen ontwikkeld worden door de woonmaatschappijen.

Als we dan even terugblikken naar de relatief recente geschiedenis merken we dat sinds 2014 alle vormen van financiële ondersteuning voor de koopsector stelselma-

*www.woonzaak.be

tig zijn weggenomen. Alle investeringssubsidies voor de verwerving van gronden en voor de (vervang)bouw van woningen zijn geschrapt. Bij de subsidies voor infrastructuur en nutsvoorzieningen wordt de koopsector financieel ernstig benadeeld door de 80/20-regel.

Toch slagen de SHM's die een koopactiviteit ontwikkelen er nog altijd in om woningen 50.000 tot 80.000 euro onder de marktwaarde aan de man te brengen. De grondposities, vaak na overleg en in samenwerking met de lokale besturen, vertegenwoordigen een lage financiële waarde bij de aankoop van een sociale koopwoning. Anderzijds zijn er ook vaak historische grondvoorraden die kunnen worden geactiveerd en een grote impact hebben op de verkoopprijs.

Uit navraag blijkt dat, afhankelijk van de regio, tussen 50 en 70% van deze grondreserves gelegen zijn in woonuitbreidingsgebieden. En hiermee is het onmiddellijk duidelijk welk risico dit voornemen van de Vlaamse regering betekent. Als antwoord op kritische vragen wordt er geargumenteed dat het aan de lokale besturen is om te beslissen om deze gronden in te zetten voor sociale huisvesting, al dan niet gekoppeld aan het behalen van het “bindend sociaal objectief”.

Sluipend gif

Voor de woonactoren is het een bijzonder moeilijk gegeven om een langetermijnplanning en beleid op te bouwen als je bij elke nieuwe legislatuur moet afwachten wat de visie is op ruimtelijke ordening, sociaal beleid en woonbeleid.

Door wijzigende beleidsinzichten zijn deze gronden in woonuitbreidingsgebieden ook sterk onderhevig aan grote waardeschommelingen. Hierdoor ontstaat, zeker in deze turbulente tijden van herstructurering, ook financiële onzekerheid voor de woonmaatschappijen. Hun financiële draag-

kracht en hun maatschappelijke opdracht kan recht evenredig gesteld worden met (de waarde van) hun grondvoorraad, zeker wat koopwoningen betreft.

Na de demarche van enkele maanden geleden om 500 miljoen te investeren via privéontwikkelaars is dit opnieuw een giftige injectie die initiatieven om betaalbare woningen te realiseren, stilletjes om zeep helpt.

Te ver gezocht? Toch niet als we kijken naar de opeenstapeling van beleidsbeslissingen die een rechtstreeks gevolg hebben voor de sociale koopsector. De vooropgestelde maatregelen van de bouwshift vormen weeral een hogere barrière om op een efficiënte en kostenbewuste wijze deze fundamentele pijler van sociale huisvesting te realiseren, ook in de toekomstige nieuwe woonmaatschappij. Een vergiftigd geschenk voor de woonmaatschappijen, als het ware. ■

Paul Deckers, directeur Kleine Landeigendom Zuiderkempen en
Tom Bridts, directeur KLEMO



Vijf vragen over een vereenvoudigde manier van renoveren waarbij huurders niet moeten verhuizen

TEKST: JOLIE TIMMERS, COMMUNICATIEVERANTWOORDELIJKE – SOCIALE DIENST CORDIUM

1 Wat is het voordeel van renoveren terwijl bewoners in hun woning blijven wonen?

Als bewoners in hun woning kunnen blijven wonen tijdens het renovatieproces, hoeven zij niet te verhuizen naar een andere sociale woning. Dit is het grootste voordeel aan deze manier van werken. Het is geen geheim dat het aantal sociale woningen op de woningmarkt krap is en dat er een lange wachttijd is. Deze aanpak vermijdt leegstand tijdens de werken. Dat het daarnaast ook een interne, verplichte verhuis vermijdt, is een groot voordeel omdat zo'n verplichte verhuis niet alleen een tijdrovend gebeuren is voor de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM),

De SHM vormt de schakel tussen de bewoners en de aannemers, de architecten, de ingenieurs... Zij neemt de vertaaltol op zich van alle technische informatie.

3 Welke stappen kan een SHM ondernemen om de renovatie vlot te laten verlopen?

Voor een transparante communicatie en een goede planning kunnen verschillende tools worden ingeschakeld. Zo kunnen er individuele huisbezoeken worden gepland bij bewoners om informatie te geven over de werken, vragenlijsten af te nemen en individuele bezorgdheden te bespreken. Daarnaast kan er ook een

4 Zijn er voorbeelden van dit soort renovaties?

Twee sprekende voorbeelden: het project 'Ecoren' in Bilzen en het project 'Sociale Energie- en Watersprong' in Hoeselt. SHM Cordium renoveerde in beide projecten telkens vier woningen terwijl bewoners in hun woning bleven wonen. De woningen kregen een volledige nieuwe buitenschil met nieuw buitenschrijnwerk. Daarnaast werden ook de nodige energiezuinige technieken toegepast in en rond de woning.

De sleutel tot succes: de samenwerking tussen de SHM, haar bewoners en de verschillende partners. Maar ook de combinatie van de bewonersvergaderingen, de planning en de individuele huisbezoeken.'

maar het is ook een grote en ingrijpende verandering voor de bewoners zelf. De meeste bewoners blijven het liefst in hun vertrouwde omgeving en dit kan bij dit soort renovaties.

2 Wat zijn de grote uitdagingen in een renovatieproces als dit?

Dat bewoners in hun woning blijven wonen tijdens de werken is niet evident. Dit vraagt om heel transparante communicatie, veel overlegmomenten en een grondige voorbereiding. Niet enkel tijdens de werken maar ook daarna. Bewoners moeten bijvoorbeeld de nodige uitleg en begeleiding krijgen in het correct gebruiken van de toegepaste technieken (vb. warmtepomp, zonnepanelen) in hun woning. Dit alles vraagt om de nodige menskracht binnen de SHM en een goede samenwerking met de verschillende partners in het project.

expertisevergadering georganiseerd worden. Dit is een vergadering waarbij alle partijen van de renovatiewerken samen aan tafel schuiven: bewoners, SHM, aannemers, ingenieurs, architecten... Tijdens dit overleg worden niet enkel technische bezorgdheden besproken, er is ook ruimte voor andere vragen met betrekking tot de werken. Een renovatiemap met daarin een duidelijke, visuele planning kan ook een grote meerwaarde vormen voor de bewoners. Op deze planning zien ze welke dag er iemand in hun woning komt werken, in welke ruimte en welke voorbereidingen er door henzelf getroffen moeten worden. Tijdens de werken is een wekelijks overleg met de bewoners cruciaal. Tijdens dit overleg wordt de planning van de komende week overlopen en is er ruimte om vragen en bezorgdheden te bespreken. Het is fijn als dit wekelijks op hetzelfde tijdstip en dezelfde locatie kan plaatsvinden, bijvoorbeeld een

5 Wat vinden bewoners van deze manier van werken?

Na de werken werden verschillende bevestigingen afgenomen bij bewoners om te polsen naar hun bevindingen tijdens de werken. Hieruit bleek dat de bewoners heel tevreden waren over de planning en communicatie over de werken. Ook kregen zij voldoende uitleg om zelf aan de slag te kunnen met de geïnstalleerde technieken. De bewoners zijn niet enkel tevreden over het verloop van de werken, maar ook het eindresultaat van de renovaties. Ze zijn positief over de energiezuinige technieken, maar ook over het uitzicht van de woningen. De meest sterke punten die voortkomen uit deze bevestigingen zijn: de samenwerking tussen Cordium, de bewoners en de verschillende partners, maar ook de combinatie van de bewonersvergaderingen, de planning en de individuele huisbezoeken. ■

INSPIRATIE ONLINE

Inspiratie nodig voor een zorgzame wijk? Sociale huisvestingsmaatschappijen zetten actief in op sociale cohesie.

Initiatieven om sociale woonwijken te verfraaien en het samenleven tussen de bewoners te bevorderen? Heel wat SHM's zetten hier actief op in. 'Het zijn vaak de kleine initiatieven die op lange termijn het meest haalbaar zijn om vol te houden', aldus Mieke Dereymaeker, kwaliteitsmanager van SHM De Noorderkempen.

TEKST: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

PROJECT BUURTBUDGET

SHM *De Noorderkempen* is in Arendonk betrokken bij het project 'Buurtbudget'. Een buurt kreeg van de gemeente een budget om de wijk te verfraaien en het samenleven te bevorderen. Er werden onder meer zitbanken en bloembakken geplaatst, een fietskar aangekocht en een petanquebaan aangelegd. De buurtbewoners onderhouden de bloembakken en zorgen voor nieuwe aanplant. In de wijk, op verschillende plaatsen met veel passage, hangen infoborden die de komende buurtactiviteiten



bekend maken. Hoe dergelijke initiatieven verbindend werken? 'Elke woensdagavond, van april tot september, wordt er aan de aangekochte zitbank afgesproken. De fietskar komt dan mee naar daar, gevuld met een hapje en een drankje voor de aanwezigen. Een kleinschalig initiatief, maar dat zijn vaak de mooiste en op lange termijn de meest haalbare om vol te houden.'



DAG VAN DE BUREN: "ONTBIJTMAND VOOR DE BESTE BUUR"

'Dag van de Buren' is voor iedere straat of wijk een ideaal moment om bij elkaar te komen. Buren zetten dan wat stoelen buiten en maken het gezellig. Voor de 'Dag van de buren' (27 mei) zette SHM *Denderstreek* een fijne actie op poten. [Laat ons weten wie jou](#)

[allerbeste buur is en waarom. Wie weet krijgt hij/zij een lekkere ontbijtmand van ons cadeau!](#)

Via deze oproep konden huurders hun buren nomineren: een fijne buurman of buurvrouw op wie ze altijd kunnen rekenen, die hen helpt met de boodschappen, een reparatie, de administratie, die soms op de kinderen of de hond past.

LENTEKRABELS

Tijdens de paasvakantie organiseerde *Woonmaatschappij !Mpuls 'Lentekrabbels'*. Kinderen van 5 tot 12 jaar waren welkom om samen met de huurdersbegeleiders te koken, te knutselen en spelletjes te spelen. Samen met de kinderen maakte de SHM er een superleuke namiddag van. Samen bakten ze lekkere pannenkoeken en maakten gezonde fruitbrochettes. Elk kind ging naar huis met een zelfgemaakt paasmandje dat gevuld werd met veel lekkers en een kleine verrassing.



een stem doordat ze op een losse manier op activiteiten hun huurders bevragen naar hun bezorgdheden, maar ook naar nieuwe ideeën. 'We ontwikkelden een speciaal logo en lieten dit drukken op sleutelhangers en draagtassen die we uitdelen op onze activiteiten. Een voorbeeld van een activiteit was de Paaseierenzoektocht in de Clementwijk. Mensen kunnen ons contacteren als ze willen dat "superbuur" ook naar hun wijk komt.'

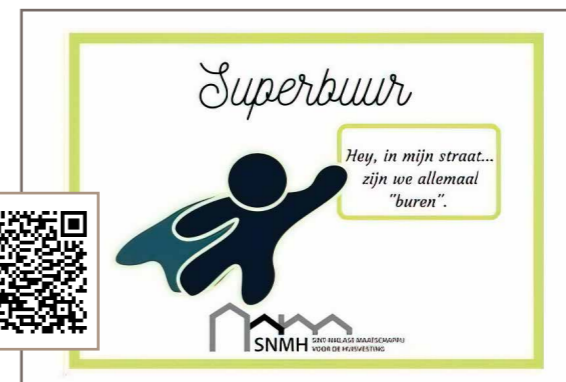
ZOMERPROJECT 'COR-CONNECT'

Buurtversterkende activiteiten voor en met bewoners organiseren? Met 'Cor-Connect' strijkt SHM *Cordium* deze zomer één week neer in alle gemeenten en steden waar zij actief is. Met de belevingsstructuur die speciaal voor *Cordium* ontworpen werd, creëert deze SHM een ontmoetingsplaats in de woonwijken om de betrokkenheid tussen de



HUURDERSPARTICIPATIE (SUPERBUUR) VIA LAAGDREMPelige ACTIVITEITEN

Superbuur van de *Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting (SNMH)* is een laagdrempelig participatieproject. Met *superbuur* organiseert SNMH leuke activiteiten in de wijken om de buren samen te brengen zodat de sociale cohesie vergroot. Zo geven ze via *superbuur* hun huurders ook



bewoners te vergroten en de leefbaarheid te verhogen. Ook met de *Coravan* (mobiele werkplek) en de *aan-tafel methodiek* zullen huurders bij dit project betrokken worden. Tijdens zo'n *aan-tafel moment* schuiven verschillende medewerkers van *Cordium* (sociale dienst, technische dienst en directie) aan tafel met tien buren (op uitnodiging van één buur als gastheer of gastvrouw). Ze houden een gezellige babbel en praten over wat goed gaat in de wijk en wat nog beter kan. 'We luisteren naar wat er leeft in de woonwijk. Dat is een goed begin om samen oplossingen te zoeken. *Cordium* zorgt tijdens dit moment voor de tafel, stoelen en – niet onbelangrijk – de taart en de koffie.' ▶

BURENKAARTJES

April 2020, midden in de coronapandemie, lanceerde *!Mpuls 'de burenkaartjes'*. Met deze kaartjes konden sociale huurders aan hun buren laten weten dat ze er zijn voor elkaar. "Wenst u uw buur of iemand in de omgeving te laten weten dat je er voor hem of haar bent? Dit kan zijn om bijvoorbeeld boodschappen te doen. Vul dan dit kaartje in en steek het in hun brievenbus." De kaartjes konden zowel online besteld worden als opgehaald worden aan het onthaal van de SHM. Ook na corona zullen deze kaartjes nog gebruikt worden.

**LOGISTIEKE ONDERSTEUNING BIJ BUURTACTIVITEITEN**

Na een geslaagd ontbijtbuffet in het najaar organiseerde het buurtcomité van Sancta Maria samen met SHM *De Woonbrug* op zaterdag 9 april een gezellige brunch. Uit *De Woonbrugkrant* p.2: 'Wil je ook graag een activiteit organiseren in jouw buurt? Dan kan *De Woonbrug*, in de mate van het mogelijke, logistieke ondersteuning bieden.'

**BUURTBEWONERS INSTALLEN GEVELBANKEN VOOR MEER ONTMOETING**

Via dit bewonersinitiatief kunnen buurtbewoners in Nieuw Gent dankzij een groepsaankoop goedkoper een gevelbank aankopen. De installatie gebeurt in samenspraak met SHM *WoninGent*. Bewoonster Dominique over haar gevelbank: 'Het is een heel



p. 12



praktische bank. Ik kan de zitplank er afhalen en 's avonds opbergen. En de ijzers kan je naar binnen klappen, zodat ze niemand storen. Dit is een zalige plaats om van de avonds zon te genieten. Sinds ik regelmatig op mijn bankje zit, stoppen de buren ook sneller om een babbeltje te doen. We drinken dan wel eens samen een glaasje of een koffie of thee. Ik heb nu veel meer spontane contacten met de mensen hier in de buurt.'

VAN BRAAKLIGGEND STUKJE GROND TOT MOESTUIN EN ONTMOETINGSPLEK VOOR DE BUURT

In de Gentse Manchesterstraat toverde bewoner Johny een braakliggend stukje grond om tot een gezellige moestuin. Buren zijn er welkom in één van zijn zelfgemaakte zeltjes voor een babbeltje of een drankje. Sommige buren komen hier gewoon even zitten om van het zonnetje, de natuur en de rust te genieten. Johny: 'Ik



p. 6-7



betaal elke maand een kleine bijdrage aan SHM *WoninGent* voor dit braakliggend stukje grond dat ik dan kan gebruiken om mijn moestuin uit te bouwen.

De buren komen regelmatig langs voor een babbeltje. Als er op dat moment groentjes geogst kunnen worden, geef ik hen iets mee.' Het advies van Johny aan andere bewoners die een moestuin willen beginnen: "Ligt er aan je gebouw een lapje grond waar niets mee gebeurt? Durf dan te vragen aan *WoninGent* of er mogelijkheden zijn om een moestuintje aan te leggen."

OUT-OF-THE BOX BEVRAGING VAN DE BUURT

In de Buurt 'De Ronde Kom' in Roeselare loopt het project 'Zorgzame Buurten'. Om deze buurt in kaart te brengen en na te gaan wat er leeft bij de bewoners vonden de initiatiefnemers een heel originele manier: 'de vraagstraten'. Benieuwd wat dit inhoudt? Scan voor meer info en laat je inspireren met dit hartverwarmend filmpje van het startmoment. Dit project is een samenwerking tussen diverse cultuur- en welzijnspartners en SHM *De Mandel*.



ONDERVERHURING IS NIET ALTIJD ZWAAR GENOEG VOOR ONTBINDING HUUROVEREENKOMST

Airbnb in sociale huisvesting: welke gevolgen in de rechtspraak?



Naast de gebruikelijke huurders- en verhuurdersverplichtingen, zoals het betalen van de huurprijs en het onderhoud van de woning, bestaan in het sociaal huurstel bijkomende verplichtingen voor de huurder. Zo is de sociale huurder onder meer verplicht om zijn woning effectief te bewonen en er gedomicilieerd te zijn. Tekortkomingen kunnen aanleiding geven tot strenge straffen. Er kan sprake zijn van een strafrechtelijk misdrijf (domiciliefraude), wat de rechter kan beteugelen met een gevangenisstraf, een werkstraf of een geldboete. Verder voorziet de Vlaamse regelgeving dat een inbreuk op de bewoningsplicht ook een ernstige tekortkoming is die kan leiden tot de opzegging van de huurovereenkomst. Daarnaast is er een verbod op gehele of gedeeltelijke onderverhuring van de woning, wat uiteraard nauw samenhangt met de vernoemde bewoningsplicht. Bij onderverhuring staat de woning misschien niet leeg, maar het gevolg dreigt wel hetzelfde te zijn, namelijk dat het sociaal woningpatrimonium niet ten goede komt aan woonbehoeftige huishoudens. Rechteren zijn daarom doorgaans streng voor de huurder die zijn woning onderverhuurt. Met de opkomst van de deeleconomie en van internetplatformen zoals *Airbnb* komt de kwestie van onderverhuring van sociale woningen opnieuw onder de aandacht. Eigen aan dit type verhuring is dat de woning

doorgaans slechts kortstondig ter beschikking wordt gesteld en/of dat de verhuring beperkt blijft tot een deel van de woning. Uit twee recente vonnissen blijkt nu dat de verhuring via *Airbnb* wel strijdig is met het verbod op onderverhuring, maar dat er niet noodzakelijk sprake is van een inbreuk op de bewoningsplicht, noch dat de wanprestatie (onderverhuring) automatisch dermate zwaar zou zijn dat het de ontbinding van de huurovereenkomst verantwoordt. Dit laatste is en blijft een kwestie waarover de rechter met volle bevoegdheid kan oordelen. Zo moesten de *vrederechter* en de *Rechtbank van Eerste Aanleg* in Antwerpen oordelen over het aanbieden van een kamer via *Airbnb*. Zowel de *vrederechter* als de *appelrechter* kwamen in dit dossier tot de conclusie dat er wel degelijk sprake was van een contractuele wanprestatie, omdat het ter beschikking stellen van de kamer inging tegen het verbod op onderverhuring. Over de vraag of deze wanprestatie een ernstige tekortkoming uitmaakt, waardoor de ontbinding van de huurovereenkomst verantwoord zou zijn, oordeelden beide rechters negatief. Concreet was er in dit dossier sprake van een beperkt aantal verhuringen van één kamer. Bovendien was de huurder niet aangemaand om zijn activiteit via *Airbnb* stop te zetten, woonde hij al negen jaar in de woning zonder problemen te veroorzaken en zette hij de onderverhuring onmiddellijk stop na ontvangst van de opzegging.

De *vrederechter* en de *Rechtbank van Eerste Aanleg* in Brugge moesten eveneens de ontbinding van een huurovereenkomst omwille van onderverhuring via *Airbnb* beoordelen. In de feitelijke omstandigheden van dit dossier (het volledige appartement werd verhuurd, de bedoeling van de huurder was duidelijk om zoveel als mogelijk te verhuren en hij weigerde om zijn activiteiten stop te zetten) werd wél de ontbinding van de huurovereenkomst bevolen door de *vrederechter* en de *appelrechter*. Opvallend is verder dat de *appelrechter* oordeelde dat de eisende SHM de sociale korting niet kon terugvorderen. De rechter wees er op dat dit slechts mogelijk is als de huurder in het kader van de huurprijsberekening frauduleuze informatie of niet alle noodzakelijke informatie bezorgt. Doordat de huurder maar op vraag van de verhuurder informatie moet bezorgen over de inkomsten in het derde jaar voorafgaand aan de berekening en de verhuuractiviteiten via *Airbnb* van recentere datum waren, oordeelde de rechter dat de huurder toch aan zijn informatieplicht had voldaan. De vaststelling dat – in strijd met de sociale

huurovereenkomst – een bijkomend inkomen is verworven, was dus niet voldoende om de sociale korting terug te vorderen.

Conclusie: Onderverhuring is altijd een wanprestatie (het mag dus niet), maar die wanprestatie is niet altijd zwaar genoeg is om de huurovereenkomst te ontbinden. Wanbetaling is bijvoorbeeld ook een wanprestatie, maar als dat eenmalig gebeurt, zal de rechter de overeenkomst ook niet ontbinden. De rechter kan altijd onderzoeken hoe zwaar de fout weegt en vervolgens beoordelen of de ontbinding al dan niet een redelijke sanctie is. **FB**

Diederik Vermeir, Universiteit Antwerpen

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

deceuninck



Combineer het design van aluminium met de performantie van kunststof ramen

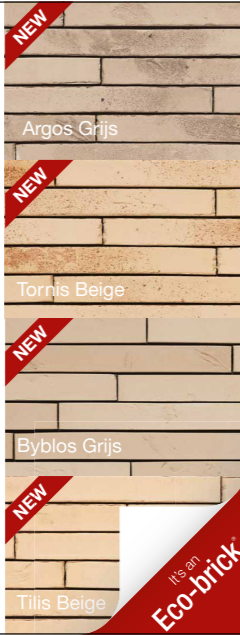


Meer info?
benelux@deceuninck.com
www.deceuninck.be

ONTDEK
ELEGANT



Archipolis,
strak en
boordevol
karakter



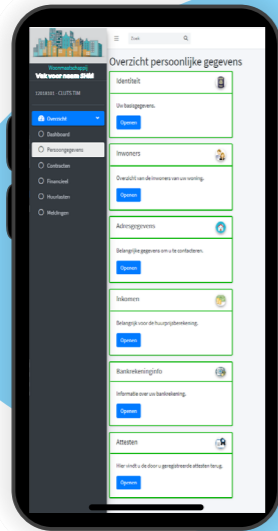
Ontdek de vier nieuwe tinten in de Archipolis collectie in onze showrooms in Londerzeel of Kortrijk. Of neem een kijkje op wienerberger.be/archipolis

Exclusief verkrijgbaar in het smalle Eco-brick formaat.

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



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 gepersoniseerd, nieuwe gebruikers, oprissing, enz

Meer weten ?

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



ALGEMENE VERGADERING ASTER Op dinsdag 19 april 2022 hield ASTER cv haar algemene vergadering.

Tijdens het statutaire gedeelte werden de activiteiten en de financiële cijfers van het verlengde werkings- en boekjaar 2020 – 2021 toegelicht. De vergadering verwelkomde drie nieuwe vaste vertegenwoordigers van bestuurders: Jan Wouters, stafmedewerker Woonhaven Antwerpen, Sien Vervoort, verantwoordelijke Duurzaamheid, Energie en Water bij WoninGent en Piet Decavele, voorzitter van Mijn Huis. Zij nemen de fakkel over van Wouter Gehre, Marc Heughebaert en Koen Verdrú. We blikken met de nieuwe delegatie vooruit naar de zonnige uitdagingen die ASTER vandaag te wachten staan.

Na een korte koffiepauze gaf Rosalinde Klein Woolthuis van Wocozon een toelichting over de ervaringen met de installatie van zonnepanelen op sociale woningen in Nederland. De presentatie bood heel wat interessante perspectieven.

Na een lange covid-periode van digitale vergaderingen en weinig netwerkmomenten, konden de aandeelhouders rustig napraten tijdens een walking dinner.

www.wocozon.nl

Foto's: ELs MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH



GERT EYCKMANS, NIEUWE DIRECTEUR VVH

Met dertien jaar ervaring als directeur van De Ideale Woning in mijn rugzak, ben ik half april gestart als directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen. In de prille jaren 90 (van de vorige eeuw) ben ik afgestudeerd als jurist en heb nadien nog een master in publiek management behaald. Momenteel volg ik een postgraduaat in coöperatief ondernemen en management. Mijn overstap naar VVH komt op een moment dat de hervorming van de sector volop aan de gang is. Ik wil er dan ook samen met de medewerkers van VVH voor zorgen dat alle leden een optimale ondersteuning krijgen bij de vorming van de woonmaatschappijen. Ik zal hierbij mijn ervaring vanuit De Ideale Woning, die betrokken is in vier trajecten voor de vorming van woonmaatschappijen, volop benutten. VVH staat zelf ook voor een grote verandering. Samen met HUURpunt geven we vorm aan de nieuwe koepelvereniging voor de nieuwe woonmaatschappijen. Dit traject biedt heel wat kansen voor de versterking van de dienstverlening van de koepel. In overleg met de sector wil ik die kansen ten volle grijpen. In mijn vrije tijd kom je me regelmatig tegen in theater- en concertzalen. Boeken liggen altijd binnen handbereik. Van fietsen, wandelen en dagelijkse kost koken, kom ik tot rust. En een terrasje doen in 't Stad op de Dageraadplaats is de kers op de taart.



STUDIEREIS WENEN In maart ging VVH op studiereis naar Wenen. Wat viel hen op aan het Weense sociaal woonmodel en wat inspireerde hen voor hun eigen werking in Vlaanderen?

Sociale cohesie - hoogbouw
'Opvallend aan het Weense systeem is dat het al lange tijd bestaat en geïntegreerd is op de filosofie van sociale cohesie binnen de samenleving. Voor de Weense inwoner is het bijna evident om in een sociale woning te kunnen wonen. Doordachte architectuur en aandacht voor ecologie zijn merkbaar in de nieuwbouw, evenals aandacht voor samenlevingsnabije voorzieningen als onderwijs, gezondheid en ontspanning. Wenen inspireerde om ook onze gronden optimaal te benutten en meer hoogbouw te voorzien. In de stad Wenen is er geen project lager dan zes bouwlagen. Ook mooi om zien is hoe zij inzetten op nabije voorzieningen met aandacht voor groene omgevingen. De nauwe samenwerking tussen zowel private als openbare initiatieven is opmerkelijk en dit zowel voor de profit als de non-profit sector.' *Jan Creemers, voorzitter Landwaarts*

Mobiliteit
'In Wenen zorgt de nodige infrastructuur voor een goede en snelle verbinding met het centrum waardoor de mobiliteit verzekerd ▶

is. In Vlaanderen laat de mobiliteit naar het centrum van de gemeenten – waar meest – al scholen van hogere graad gelegen zijn – vaak te wensen over.' *Theo De Wyngaert, directeur SHM Heist-op-den-Berg*

Hoogbouw

'Sociale huisvesting is in Wenen bijna de "standaard" huisvesting. Hierdoor is wonen in een sociale woning niet stigmatiserend. In Vlaanderen kan dat wel eens anders zijn. Opvallend in Wenen zijn ook de permanente investeringen in sociale woningbouw, wat ondanks de beperkte grondoppervlakte tot grootschalige projecten leidt. In Vlaanderen moeten we ook de durf hebben om het debat aan te gaan met de lokale besturen om, niet alleen in een stedelijke context, meer hoogbouw te realiseren.' *Raymond Corstjens, directeur Landwaarts*

Samenwerking

'In Wenen werken verschillende woonactoren, met hun eigen disciplines, mooi samen met één gemeenschappelijk doel voor ogen: het aanbieden van betaalbare woningen. Misschien moet de minister zijn licht daar eens gaan opsteken. De oefening die vandaag in Vlaanderen aan de gang is, zou misschien een andere, mogelijks betere uitkomst kennen dan wat nu op til staat.' *Wim Van den Bruel, voorzitter SHM Heist-op-den-Berg*

Groen en proper

'Wat mij het meeste is bijgebleven is de grootsheid van de projecten, altijd met aandacht voor het groen en de omgeving. Er wordt aandacht geschonken aan het creëren van een groene buitenruimte en deze ligt er dan ook proper en onderhouden bij.' *Ellen Scheldeman, SNMH Sint-Niklaas*

Schaalvergroting

'De regionale en lokale Weense overheid investeert fors in sociale woningbouw, ook in de begeleiding van sociale huurders. Wenen toont aan dat je (zoals wij nu al enkele jaren doen) geen exclusieve huurwijken moet realiseren, maar dat gemengde projecten van huurders (sociaal én privaat) én eigenaars (sociaal en privaat) het samenleven bevorderen. Ook bewijst Wenen dat grote maatschappijen heus wel beheersbaar en bestuurbaar zijn, mits een doorgedreven professionalisering van bestuur, management en werking.' *Louis Vervoet, voorzitter Volkshaard en KLE Het Volk*

Mobiliteit troef

'Betaalbaarheid blijkt in Wenen belangrijker dan duurzaamheid. In grote projecten is er weinig aandacht voor duurzame oplossingen. Qua mobiliteit denkt men wel vooruit. Zo zagen we

dat bij de aanleg van een nieuwe wijk (zie dossier p.14 Aspern Seestadt) eerst openbaar vervoer voorzien wordt. De wijk is als het ware rond het nieuwe metrostation aangelegd. Dat is in Vlaanderen ondenkbaar, zeker in buitengebieden is dat bij ons een eeuwige strijd. Ook voor de huurders bedenken ze "mobiele" oplossingen. Is een lift stuk, dan brengt een "carry-service" sociale huurders in dringende gevallen met een draagberrie naar beneden. De Stad Wenen reguleert door de volkshuisvesting de markt. Waarom doet Wenen dat? Voor de sociale mix, voor jobcreatie en om de leefkwaliteit te garanderen.' *Carien Neven, voorzitter VVH en voorzitter Cordium*

Positief imago

'De sociale woningen zijn in Wenen mooi geïntegreerd in de stad. Sociale woonwijken voorzien ook winkels en praktijkruimtes. We zagen zelfs een populair theater in de wijk. Door de hogere inkomensgrenzen komen meer mensen in aanmerking voor een sociale woning waardoor bewoners uit verschillende sociale klassen samenleven. Dit zorgt voor een positiever imago van sociaal wonen.' *Jana Wijnants, afdelingshoofd administratie Cnuz*

Sociale mix

'Dankzij de sociale mix in Weense projecten creëren ze een diversificatie in de wijken. Mensen met lage inkomens wonen naast mensen met hogere inkomens. In de jaren 80 en 90 had je dit ook in Vlaanderen. Toen waren er ook veel minder problemen van sociale aard.' *Patrick Verbrugge, senior-directeur, IJzer en zee*

Voor nog meer feedback van de deelnemers, zie video p. 17

Foto's studiereis Wenen



HOME SWEET HOME

Een nieuwe thuis in een Genkse sociale woonwijk

Consolato Nastasi (71), Coco voor zijn vrienden, woonde van 2019 tot 2021 alleen in zijn sociale woning in Genk. Intussen is Rita (58), een Oekraïense dame die hij tijdens corona leerde kennen, bij hem ingetrokken.

Alles begon met "samen" online eten via *Whatsapp* maar al snel verhuisde Rita van Oekraïne naar België, lang voordat de oorlog daar uitbrak. Al is ze ongerust over haar zoon die Oekraïne niet mag verlaten, gelukkig zijn haar schoondochter en kleinkinderen veilig in Polen. In 2020 trouwden Coco en Rita in Oekraïne en kwamen ze samen naar België. Coco bracht *Nieuw Dak*, de Genkse SHM op de hoogte van zijn nieuwe gezinssituatie en intussen wonen ze gelukkig samen onder één dak. Het éénslaapkamerappartement heeft een ruime badkamer, een living met een open keuken en een mooie tuin. Rita voelde zich er snel thuis. Coco: *'Doordat de woning compact is en goed geïsoleerd kunnen we de energiekosten onder controle houden.'*

TEKST & FOTO's: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie VVH

