

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 35 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2023

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



ACTUEEL Sociaal wonen is niet immuun voor de crisis. Er is nood aan een solide financiële basis. "We roepen alle hens aan dek om het schip van sociaal wonen veilig door dit noodweer te loodsen"

ROOTS "Doordat ik het niet op een schoteltje gepresenteerd kreeg, hebben mijn roots in de Arenawijk mij een enorme 'drive' gegeven"

strafpleiter Mounir Souidi





Carien Neven, voorzitter VVH.

INTRO

Gemengde projecten, de oplossing voor betaalbaar wonen?

Onlangs heeft de Vlaamse Regering een initiatief genomen rond de grote nood aan meer betaalbare huisvesting. Haar ontwerp van decreet moet het geconventioneerd verhuren regelen, en zo kwetsbare kandidaat-huurders gemakkelijker een goede en betaalbare woning laten vinden. De Vlaamse Regering wil daarbij inzetten op gemengde projecten. Minimaal één derde van dergelijk woonproject moet bestaan uit sociale woningen die verhuurd worden door de woonmaatschappij. Een ander derde van zo'n gemengd woonproject wordt ingevuld door betaalbare huurwoningen. Hoe het derde en laatste deel van het project wordt ingevuld, laat de minister over aan de private initiatiefnemer. Nog heel wat vragen vergen een antwoord vooraleer dit plan in de realiteit kan uitgerold worden.

Het klopt dat elk nieuw initiatief tot meer betaalbare en sociale woningen applaus verdient. Maar laten we ons hier niet op blind-

staren. Onze andere oplossingen die hun doeltreffendheid al jaren bewezen hebben, moeten met evenveel aandacht en ondersteuning verder en versneld ontplooid worden. Enkel een combinatie van op elkaar afgestelde maatregelen, gedragen door alle betrokken partners, kan een afdoend antwoord bieden op de grote nood aan betaalbare en sociale huisvesting. Sociaal wonen is het fundament van een gezonde woonmarkt. Voldoende sociaal woonaanbod maakt wonen betaalbaarder voor iedereen, ook voor wie sociaal wonen niet nodig heeft. Het maakt ons allemaal gelukkiger.

voorzitter VVH

Coverfoto: Sociale woonwijk Antwerpen Luchtbal.
© Els Matthysen

Colofon

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

Werkten mee aan dit nummer: Carien Neven, Gert Eyckmans, Els Matthysen, Erik Thora, Birgit Coninx, Laurenz Van Landeghem, Hugo Beersmans, Freek Spinnewijn, Jasmine Jacobs.

Redactiecomité: Els Matthysen, Erik Thora, Gert Eyckmans, Jan Hendrickx, Veerle Dubois, Alain Bielen

Eindredactie en beeldselectie:
Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1, 3, 4, 6, 10, 11, 12, 22, 23, 32) - Liesbeth Driessen (p.2) - de Woonzaak (p.3, 14, 16, 17) - Studio Vision p.(7-8) - vzw TADA (p.9) OVAM (p.24) - EnergyVision (p.28, 29) - Ben Bruynseels (p.31)

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

De broers Mounir (43) en Omar (37) Souidi van het kantoor *Souidi & Souidi advocaten* groeiden op in een sociale woonwijk in Deurne. Ze legden een «straf» parcours af om te komen waar ze nu staan. Wat hen maakt tot inspirerende rolmodellen voor mensen die net als zij in een sociale woonwijk opgroeiden, lees je in deze nieuwe ROOTS.

20 ACTUEEL

Sociaal wonen is niet immuun voor de crisis

Er is nood aan een solide financiële basis. "We roepen alle hens aan dek om het schip van sociaal wonen veilig door dit noodweer te loodsen"



IN DIT NUMMER



12 DOSSIER

de Woonzaak, voor een fundamenteel rechtvaardiger woonbeleid

De Woonzaak, de collectieve klacht van meer dan 50 organisaties is gericht op het Vlaamse woonbeleid dat toonbaar te weinig bijdraagt aan een verbetering van de woonsituatie van de meest woonbehoeftigen bij Vlaamse huishoudens. In afwachting van de finale uitspraak van het Europees Comité ECSR (verwacht tegen einde 2023) ging Fundamenten in gesprek met Hugo Beersmans, woordvoerder van de Woonzaak, en Freek Spinnewijn, directeur van FEANTSA.

24 VIJF VRAGEN OVER asbest

Als streefdoel wil de sector van sociale huisvesting tegen 2029 zoveel mogelijk asbestveilige woningen realiseren. Fundamenten legde vijf vragen voor aan Jasmine Jacobs, beleidsmedewerker asbestafbouw bij de OVAM. Over het asbestprotocol en het gevaar van asbest ...

En verder ...

- 19 MAO - Alles van waarde is waardeloos (vrij naar Lucebert)
- 26 WERKGEVER - Arbeidsdeal: recht op deconnectie
- 28 ASTER - Grootste zonnepanelenproject ooit in Vlaanderen officieel van start - Nieuwe office manager
- 31 VVH - Goedkeuring protocol personeel: 3000 personeelsleden van SHM's en SVK's krijgen eindelijk de zekerheid die ze verdienen
- 32 HOME SWEET HOME - Sociale huurders over hun "thuis"



ROOTS – MOUNIR SOUIDI EN OMAR SOUIDI (ADVOCATEN – STRAFRECHT, SPORT- EN MEDIARECHT)

"Het is niet omdat je in een sociale woonwijk opgroeide dat je het niet zou kunnen maken"

De broers Mounir (43) en Omar (37) Souidi van het kantoor *Souidi & Souidi advocaten* groeiden op in een sociale woonwijk in Deurne. Ze legden een «straf» parcours af om te komen waar ze nu staan. Als advocaat begeleiden ze hun cliënten in hun zoektocht naar de best mogelijke juridische oplossing voor problemen in één van volgende domeinen: strafrecht, sportrecht en mediarecht. Deed u nooit beroep op hen, maar doet hun naam toch een belletje rinkelen? De Souidi-advocaten beten de spits af in *Justice for All*, de docu-advocatenreeks op VIER. In de film *Patser* stonden de broers model voor het Marokkaanse strafpleiters-duo. Maar ze zijn vooral ook rolmodellen en inspiratiebronnen voor mensen die net als zij in een sociale woonwijk opgroeiden.

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

◀ Mounir Souidi in ouderlijke woonst, Dordrechtlaan 71 A, Arenawijk Deurne.

Voor het interview spreken we af in het imposante *America House*, het kantoor van *Souidi & Souidi advocaten* op de Amerikalei in het Antwerpse «advocatenkwartier». Omar is het bekendere gezicht. Hij nam vier keer deel aan het spelprogramma *De slimste mens*, was te gast in de talkshow *De Ideale Wereld* en ook in *Terzake*. Omar geeft vaak interviews én hij deelde zijn ervaringen in het boek *Pijn doet groeien - Het verhaal van een rebel in toga*. Voor dit artikel krijgt Mounir «de microfoon». Als oudste zoon in het gezin Souidi is hij perfect geknipt voor deze rol. Van de sociale woonblokken in Deurne-Zuid tot een eigen gerenommeerd advocatenkantoor op de Amerikalei in Antwerpen.

De vibes van de Arena-wijk opsnuiven

Mounir had maar één wens: na zoveel jaren teruggaan naar zijn ouderlijke woonst, de sociale woning in de *Arenawijk* in Deurne waar hij opgroeide. In afwachting van renovatie staan een groot aantal sociale appartementen daar leeg, waaronder hun oude appartement. Mounir wist dit en vroeg om de photoshoot daar te doen. Ik kon uiteraard voor de sleutels zorgen, een kleine wederdienst waar ik maar al te graag op inging. Als ik hem later tijdens de photoshoot een tikkeltje geëmotioneerd door de woning zie stappen, is hij één en al enthousiasme. Zijn ouderlijke «thuis» kunnen betreden, even terug in de tijd stappen, dat

doet hem iets. Al steken zijn strak maatpak en blitse schoenen fel af tegen de eenvoud van de leegstaande woning, hij is niet enkel trots op wat hij bereikt heeft, maar ook op waar hij vandaan komt. Net als zijn jongere broer Omar verloochent hij zijn roots niet. Omar schrijft daarover ook in zijn boek *Pijn doet groeien*. Maar eerst terug naar 1979.

De Arenawijk in Deurne Zuid

1979, Mounir Souidi wordt als eerste geboren. Zijn broer Omar volgt zes jaar later en maakt daarmee het gezin Souidi compleet. Hun moeder is van Belgische afkomst, hun vader Marokkaans. Vader Souidi werkt in een vuurwerfabriek en moeder is huisvrouw. ▶

BIO

Mounir Souidi (43) en Omar Souidi (37) groeiden op in de sociale woonwijk *Arena* in Deurne-Zuid

Studeerden aan de rechtenfaculteit van de Universiteit Antwerpen

Startten bij *Vercreaeye Advocaten*

Richtten in 2011 *Souidi & Souidi advocaten* op
Gespecialiseerd in strafrecht (incl. verkeersrecht), sportrecht en mediarecht

"Als je start: wees maximaal flexibel (stand-by advocaten), en wees tevreden met lage verdienste pro Deo cliënten"



Mounir Souidi voor zijn ouderlijke sociale woning in de Arenawijk.

Ik zie sociale huisvesting eerder als een springplank, als een tijdelijke steun aan mensen'

Mounir: 'Hoewel de woning vrij klein was, hadden we toch de luxe van drie slaapkamers. Toen ik 15 was, zijn mijn ouders gescheiden, mijn vader verhuisde en hij verdween van het toneel. Voor mijn moeder was het niet makkelijk om met heel wat minder rond te komen. Maar we bleven met z'n drieën in het appartement wonen.' Moeder stimuleerde de broers om te genieten van waardevolle bezigheden die geen cent kostten. Tussen hun zesde en hun twaalfde waren dat voornamelijk twee dingen: het voetbal en de bibliotheek.

Een levendige wijk: veel voetballen en af en toe vechten

De Arenawijk is mooi aangelegd met tussen de blokken veel groen en grasvelden waar de broers met alle kinderen uit de wijk – er waren veel kroostrijke gezinnen – plezier maakten en voetbalden. Een versleten leren bal, meer hadden de broers niet nodig om zich de hele dag te amuseren. Maar voetbal was niet zomaar voetbal, ze speelden voor de eer van de straat en dan werd er al wel eens gevochten. De vechtersmentaliteit die beide broers

aankweekten, door de confrontaties tussen de verschillende wijken, zou zowel Mounir als Omar later als strafpleiters en ondernemers goed van pas komen.

SOCIAAL WONEN ALS BRON VAN INSPIRATIE – WILSKRACHT – SOLIDARITEIT

1. Sociaal wonen als bron van WILSKRACHT
'Je kan je sociale wijk ontgroeien, verhuizen naar een woning op de privémarkt, jezelf financieel verbeteren ... maar armoede is iets wat je nooit meer vergeet. Het blijft aan je lijf kleven. Doordat we het niet op een schoteltje gepresenteerd kregen en doordat ik kost wat kost uit de armoede wilde geraken, hebben mijn roots mij een enorme "drive" gegeven. Ik denk daar nog vaak aan terug. Vooral als ik tot twee uur 's nachts moet doorwerken aan een dossier, dan helpt het om even terug te denken aan hoe het vroeger was, aan een moeder die het moeilijk had om rond te komen, aan het bijklussen als student ... Als ik op zo'n moment even rondkijk en mijn mooie kantoor met alle comfort zie ... Ook al heb ik er hard voor gewerkt, het contrast met vroeger maakt me oprecht heel dankbaar en dat geeft dan de energie om door te gaan. De wilskracht die ik uit mijn roots heb meegekregen is enorm met die parentese dat het ook voor velen niet gelukt is.'

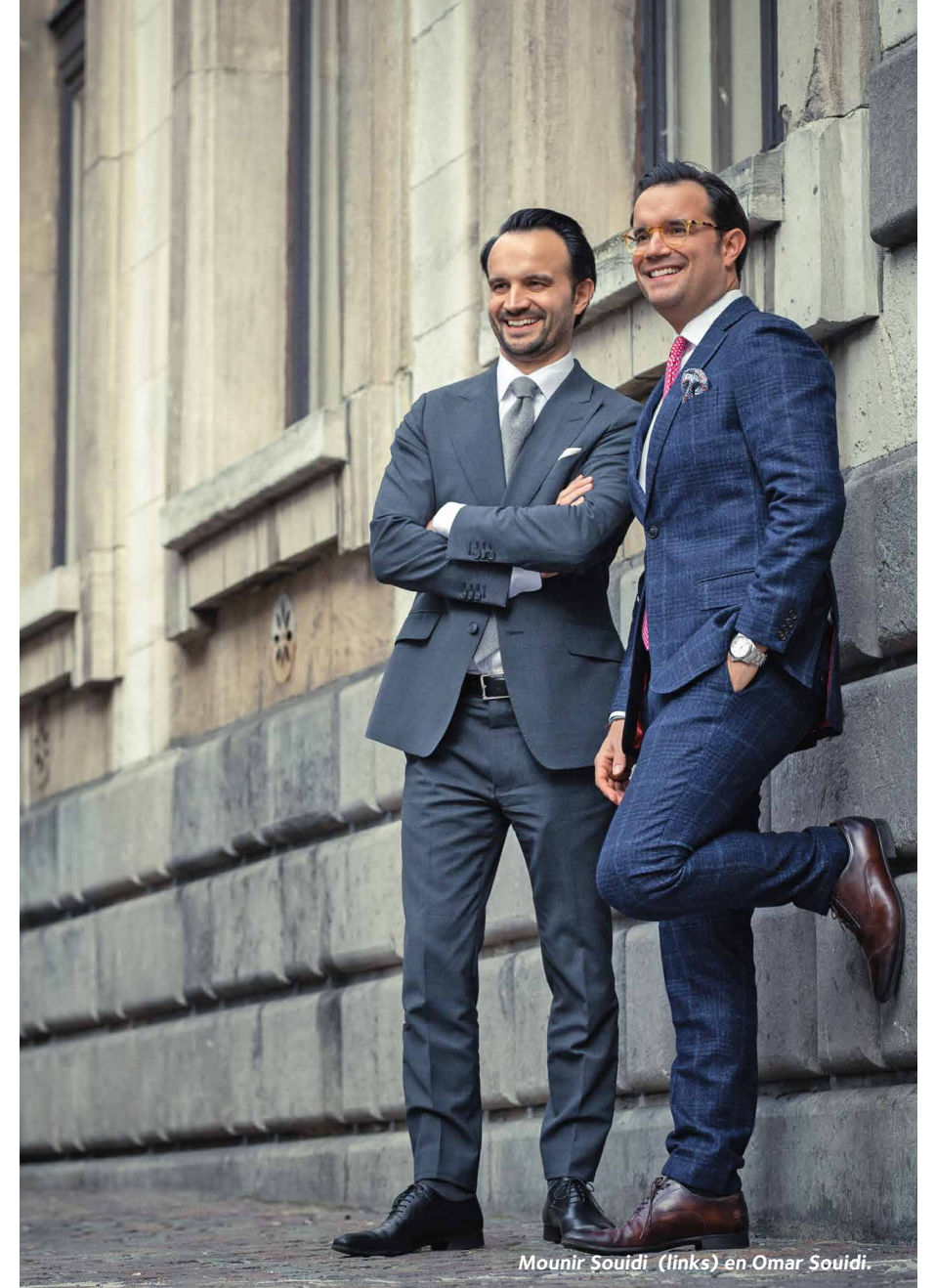
Wat maakt dat het bij jou en je broer wel gelukt is?

'Alles begint met een warm nest. Moeder probeerde er alles aan te doen om haar kinderen een zo gelukkig mogelijke jeugd te schenken en dat is haar gelukt ook. Verder drukte ze ons op het hart dat goed presteren op school de enige manier is om een diploma te halen, en dus ook om geluk te realiseren op lange termijn. Doordat je opgroeit in een sociale woonblok krijg je veel te snel een negatieve stempel, je krijgt misschien minder kansen, maar je krijgt andere kansen. Het hangt van jezelf af hoe je erdoor spartelt en hoe je

je talenten gebruikt want zonder discipline en inzet kom je nergens en daarbij kan de juiste steun wonderen doen. Wat onze opvoeding betreft hadden mijn broer en ik het geluk dat onze moeder ons behoedde voor de invloeden van "verkeerde jongens" uit de wijk. We zijn helaas meermaals geconfronteerd geweest met de gevolgen van overmatig alcoholgebruik en drugs als bijvoorbeeld één van onze burens dronken thuis kwam. Ook al wordt er in alle lagen van de maatschappij gedronken, ik denk dat alcoholproblemen in een sociale woonblok net iets meer aanwezig zijn doordat mensen in een moeilijke financiële situatie leven, kleiner wonen, werkloos zijn ... Ik besepte ook dat het criminele pad geen optie was voor mij. Alleen al uit respect voor de inspanningen van mijn ouders zou ik hen een dergelijke teleurstelling nooit hebben kunnen aandoen. Hoe logisch die vluchtroute ook leek, ik koos voor de legale weg, de moeilijkste.'

Waarom ben je advocaat geworden?

'Ik wist vrij snel dat ik *Rechten* zou gaan studeren. Twee dingen hebben daar zeker in meegespeeld. Ten eerste herinner ik me nog levendig de politiecombi's en de paspoortcontroles in de wijk. Voor alle duidelijkheid, dat is maar een paar keer gebeurd.' (lacht) 'Als je als jongere een arrestatie van een buurjongen van dichtbij meemaakt – dat ging nooit over zware feiten, meestal drugs – dat maakte het voor mij als een natuurlijk verloop om *Rechten* te gaan studeren. Ten tweede heb ik al vroeg beseft dat het belangrijk is om je rechten als burger te kennen. Doordat ik bij onze burens uit de blok de angst en paniek zag wanneer ze een verkeerde belastingaanslag hadden gekregen omdat ze niet wisten hoe ze een dergelijke fout van de fiscus konden rechtzetten. Omdat ik *Economie en Talen* studeerde, ik zat toen in het middelbaar, vroegen ze mij om hulp. En ook al kende ik niets van de dienst Financiën, ik kon wel lezen ▶



Mounir Souidi (links) en Omar Souidi.



Mounir Souidi in de podcast setting in het advocatenkantoor.

Met de Souidi Sessions podcast voor het goede doel willen we iets teruggeven aan de maatschappij'

wat er geschreven stond. Ik hielp hen door rond te bellen naar de juiste instanties. Onze burens bijstaan, dat gaf mij veel voldoening. Ook deze ervaring triggerde me om advocaat te worden.'

2. Sociaal wonen als bron van INSPIRATIE

'Doordat ik tussen de mensen ben opgegroeid, spreek ik de taal van de straat. In mijn jonge jaren werd ik er door een andere advocaat wel eens bij gevraagd om hem te begeleiden bij een cliëntbezoek in de gevangenis. Als je de taal van de straat herkent en ze ook spreekt, kan je een gesprek faciliteren en bespoedigen. Het gaat ten slotte over straf-

recht, over mensen die toch wel harder in het leven staan en als je met een streetwise mentality met hen kan praten, dan helpt dat de zaak vooruit. Als een cliënt zijn advocaat wil imponeren is het af en toe nodig om een versnelling "anders" te schakelen, te spreken op "hun niveau". Dan moet je als mijnheer de advocaat niet met dure woorden afkomen, als ze die al zouden begrijpen. Hen kordaat, direct en in hun taal toespreken, daar bereik je veel meer mee. Heldere, menselijke communicatie is op zo'n moment cruciaal om een cliënt langzaam maar zeker klaar te stomen voor de zware procedurele beproeving die hem of haar mogelijk te wachten staat.'

3. Sociaal wonen als bron van SOLIDARITEIT (vrijwilligerswerk)

'Mijn broer Omar ging als student bij *vzw Kamiano* helpen met het uitdelen van lunchpakketten aan daklozen.' Uit dankbaarheid voor de kansen en het vertrouwen die de broers in de loop der jaren van ontelbare mensen kregen, wilden ze graag anno 2022 iets terugdoen en op structurele wijze goede doelen ondersteunen.

Sinds 1 juni 2022 nemen de broers daarom tweewekelijks een podcast op, te beluisteren op YouTube en Spotify: "*The Souidi Sessions*". Hierbij gaan Mounir en Omar afwisselend in gesprek met iemand die bekend is in zijn of haar sector (bv. filmregisseur Erik Van Looy). Elke gast stelt een goed doel voor dat hij of zij wil steunen. De luisteraars en kijkers van de *Souidi Sessions* podcast kunnen dan een geldelijke bijdrage storten. Op het einde van elk seizoen worden de verzamelde opbrengsten onder de verschillende goede doelen verdeeld.

Ook in het verleden zetten de broers al mee hun schouders onder goede doelen. Zo werkten ze mee aan *ToekomstATELIERdelAvenir (TADA)*, een Brusselse zaterdagavondschool voor tieners uit kwetsbare groepen. Elke week komen experts uit verschillende sectoren aan tien- tot veertienjarigen vertellen over hun beroepsleven. Hun ervaring als advocaten delen, helpt die jongeren om zich te focussen op hun schoolprestaties en het doet jongeren beseffen dat ook zij een kans hebben om iets moois van hun leven te maken. 'Die hoop las ik in de ogen van een elfjarig meisje, toen wij op een zaterdagochtend in 2013 in Sint-Joost-ten-Node bij *vzw TADA* aan kansarme kinderen gingen uitleggen wat een advocaat nu eigenlijk precies doet. Na afloop kwam een meisje vertellen dat ze heel graag advocaat wilde worden. Ze straalde zo'n vastberadenheid uit en ook tijdens de sessies voelden we aan dat ze uit het goede hout gesneden was. We beloofden haar dat als ze haar diplo-

Met de juiste begeleiding kan je mensen optillen en hun talent verder helpen ontwikkelen'

ma zou halen, ze zeker op ons kantoor mocht starten. Nooit heb ik een mooiere "Dank u meester", te horen gekregen als toen uit de mond van dat meisje. Nadien vernamen we dat haar cijfers op school in stijgende lijn gingen, en dat gaf ons een heel bijzonder, warm gevoel.'

Investeren in sociaal wonen

'Dat er in sociaal wonen geïnvesteerd wordt, dat vind ik fantastisch', aldus Mounir, 'dat kan ik alleen maar toejuichen. Door de prijsstijgingen van energie en producten in het algemeen, beseffen meer en meer mensen wat

het is om met minder te moeten rondkomen. Ik zie sociale huisvesting wel eerder als een springplank, als een tijdelijke steun aan mensen. Het is jammer als mensen in een sukkelstraatje blijven hangen want een moeilijke financiële situatie gaat vaak ook samen met minder kwalitatieve voeding, consumptie van bepaalde "middelen" of familiale problemen.'

Het belang van wijkwerking

'Mensen die in een moeilijke financiële situatie leven, kleiner wonen, werkloos zijn, geen netwerk hebben of geen of maar beperkt Nederlands spreken, geef je via extra be-



Omar Souidi tijdens het toekomstatelier.

geleiding meer kansen. Zo'n ondersteuning, dat was er destijds niet in onze wijk. Intussen hoor ik meer en meer over wijkwerking, ook in de *Arenawijk*. (zie kadertje p.11) Met de juiste begeleiding kan je mensen optillen en hun talent verder laten ontwikkelen zodat ze zich volledig kunnen ontplooiën. In alle bescheidenheid, ik was een vrij goeie voetballer. Al heb ik nu als advocaat een enorme discipline, op mijn 18 jaar had ik dat als voetballer te weinig. Had ik toen een figuur als Karim Bachar gehad (red. groeide ook op in een sociale woonwijk), zo'n rolmodel, iemand die jouw talent ziet en je mee begeleidt ... dan had mijn carrière er misschien helemaal anders uit gezien. (lacht)

De kracht van een wijkbibliotheek in een sociale woonwijk

Al was er destijds in de *Arenawijk* geen wijkwerking, er was wél een bibliotheek. 'Moeder moedigde ons aan om naar de Arenabibliotheek te gaan die recht tegenover ons appartementsgebouw lag. Die bibliotheek, die er vandaag nog altijd is, heeft zowel voor mij als mijn broer veel betekend. De band tussen het personeel en de lezers is daar heel apart. Brachten we een boek te snel terug dan motiveerden ze je om het toch verder te lezen. Maar ze tikten mij ook op de vingers en brachten mij respect voor boeken bij. Pagina's omplooiën? Sindsdien doe ik dat gelukkig nooit meer.' ▶



In TADA pleiten jongeren in een echte rechtzaal.

De kracht van wijkwerking

Er was vroeger in de *Arenawijk* geen jeugdwerking, ook leefbaarheidsmedewerkers bestonden nog niet. Dat is nu anders. Ella De Vylder, projectmedewerker dienst Interactieve Leefbaarheid: 'Ik werk als projectmedewerker Leefbaarheid bij Woonhaven. Wij organiseren acties in de sociale wijken. Waar sociaal assistenten bij de huurders thuis komen, werken wij meer collectief, wijkgericht, vaak met andere partners zoals de Stad (bv. buitenspeeldag i.s.m het *Huis van het Kind*).' Maar ze doen vooral ook projecten samen met huurders. Zo werken ze aan het samenleven en het mooier maken van een wijk of gebouw.

Vandaag meer kleur in de wijk

Mounir: 'Ik rijd vaak na een wedstrijd van mijn geliefde voetbalclub *FC Royal Antwerp* op weg naar huis via een ommetje even door de *Arenawijk*. Even langs de blokken rijden, dat doet nog altijd iets.'

'Of er veel veranderd is? De verscheidenheid aan nationaliteiten is gegroeid. In mijn jonge jaren waren mijn meeste vriendjes of de mensen die daar woonden van Belgische origine. Toen ik vertrok was dat al veel meer gemixt. Niet dat het qua levensstijl meer verscheiden was, dat het beter of slechter was. Het was gewoon meer gekleurd.'

Wat kunnen mensen die vandaag in een sociale woonwijk opgroeien leren uit julie succes?

'Zoals de verhalen in jouw boek *Trots op mijn roots* en zoals ook ons parcours aantoont: het is niet omdat je in een sociale woonwijk opgroeide dat je het niet zou kunnen maken. Succes wil niet zeggen dat je stinkend rijk geworden bent, wel dat je doet wat je graag

doet en dat je in je eigen levensonderhoud op een fatsoenlijke manier kan voorzien. Daar hebben onze roots ons bij geholpen. Ik wil via ons verhaal mensen laten inzien dat je het kan maken, zeker in ons land. In tegenstelling tot in India met een kastensysteem waar je onderaan geboren wordt en onder-

aan sterft. In België kan iedereen omhoog geraken en zelfs heel hoog klimmen. Het recept? Discipline, hard werken en een positieve instelling. En liefst ook een juiste ondersteunende omkadering om het beste in jou naar boven te halen.'



Podcast *The Souidi Sessions*

Lees ook: *Boek Pijn doet groeien, het verhaal van een rebel in toga, Omar Souidi.*

Een bibliotheek midden in een sociale woonwijk werkt laagdrempelig en via activiteiten verbindt ze diverse culturen'



Openbare bibliotheek in Arenawijk.

"Braemblokken" in Antwerpse Arenawijk (Deurne) - proeftuin voor coöperatief wonen

De *Arenawijk* in Deurne-Zuid is een bijzonder stukje stad. Je vindt er onder meer het uitzonderlijke patrimonium uit de jaren 60 van de modernistische Antwerpse architect *Renaat Braem*. Tussen de gebouwen ligt veel open groene ruimte.

Anno 2022 zijn er in de *Arenawijk* in totaal 470 sociale woningen, waarvan er 289 ontworpen zijn door *Braem*. Ze zijn niet geklasseerd, maar wel een parel van modernistisch erfgoed. Om te blijven beantwoorden aan de hedendaagse normen van sociaal wonen, werkte *stad Antwerpen* en *Woonhaven Antwerpen* een nieuw inrichtingsplan uit voor de wijk. Een deel van het *Braem*-patrimonium blijft behouden maar zal in de toekomst geen sociale huurwoningen meer zijn. *Stad Antwerpen* wil in het deel waar onder meer de familie *Souidi* woonde coöperatief wonen realiseren. De andere *Braem*-woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe sociale woningen, waarbij het totaal aantal in de wijk behouden blijft op 470 sociale huurwoningen. De hele vernieuwing van de wijk start ten vroegste in 2024 en zal gefaseerd verlopen over een periode van ongeveer 10 jaar. 📌

Meer weten?

Toekomstplannen Arena-wijk



Geschiedenis Arena-wijk



Dordrechtlaan in Arenawijk, gebouw nu in leegstandsbeheer.

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



Via de Woonzaak willen we van wonen een belangrijk thema maken voor de verkiezingscampagne van 2024'

VRAGEN AAN HUGO BEERSMANS EN FREEK SPINNEWIJN

DOSSIER de Woonzaak, voor een fundamenteel rechtvaardiger woonbeleid

Las u het boek WOONZAAK* al, dat de «klacht van de Woonzaak over het woonbeleid» in een Nederlandstalige versie aanbiedt? Of volgt u Woonzaak.be op social media? Als een breed gedragen initiatief van meer dan 50 organisaties, dat verschillende sectoren overschrijdt, plaatst de Woonzaak het Vlaamse woonbeleid in een breder perspectief, vertrekkend vanuit het recht op wonen. Het samenwerkingsverband startte een procedure op bij het Europees Comité voor Sociale Rechten (ECSR). De collectieve klacht werd ingediend door FEANTSA, die als NGO geaccrediteerd is bij de Raad van Europa. De Woonzaak voert ook een grootschalige campagne die het belang van «goed wonen» duidelijk moet maken voor een ruimer publiek. In afwachting van de finale uitspraak van het ECSR ging Fundamenten praten met Hugo Beersmans, woordvoerder van de Woonzaak, en Freek Spinnewijn, directeur van FEANTSA, de Euro-

◀ Freek Spinnewijn (links) en Hugo Beersmans.

pese koepel van organisaties die werken met dak-en thuislozen. 'Ik hoop dat de Minister van Wonen dit leest en ervan wakker ligt', aldus Beersmans: 'Op zich is de Woonzaak een cadeau voor hem want de klacht fileert heel de problematiek van de huidige wooncrisis. Maar je moet die natuurlijk als bevoegd minister willen aanpakken. We zijn hoopvol.'

(* uitgegeven bij EPO)

TEKST EN PORTEFOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDWERKER COMMUNICATIE VVH

Laat ons meteen met de deur in huis vallen, is er intussen een uitspraak?

Beersmans: 'We hebben de klacht ingediend op 17 december 2021 en verwachten de uitspraak van het Europees Comité pas tegen einde 2023. Zo is er nog voldoende tijd om van wonen een belangrijk thema te maken voor de verkiezingscampagne van 2024.' Nadat de Woonzaak op 6 juli 2022 ontvankelijk verklaard werd, kreeg de Vlaamse Regering (via de Belgische regering) de kans om een antwoord in te dienen tegen 15 oktober (na een verzoek tot uitstel). Dat antwoord werd inmiddels door het ECSR via FEANTSA terugbezorgd aan de Woonzaak, met het

verzoek om op haar beurt tegen eind december 2022 (dus omstreeks de tijd dat dit artikel van de pers rolt) een wederantwoord in te dienen. 'Dit proces van antwoord-wederantwoord zal zo verdergaan', aldus Beersmans, 'tot het ECSR vindt dat het voldoende elementen heeft om een uitspraak te doen over de inhoud van de klacht.'

Even kort samengevat, waar staat de Woonzaak voor en waarom loopt er een aanklacht tegen de Vlaamse Regering?

Beersmans: 'Al is wonen een grondrecht, de Vlaamse overheid neemt volgens de onderschrijvende organisaties onvoldoende initiatief om dit recht ook effectief waar te maken. Ondanks een jarenlange strijd van organisaties én mensen in armoede en ondanks de resultaten van jarenlang wetenschappelijk onderzoek, zijn de openvolgende regeringen blind gebleven voor heel wat aanbevelingen. Via een uitspraak over onze klacht willen we de Vlaamse overheid alsnog overtuigen om de nodige maatregelen te treffen.'

Collectieve klacht

Spinnewijn: 'FEANTSA heeft de klacht mee onderschreven en heeft ze formeel ingediend als geaccrediteerde NGO, maar het is wel degelijk een klacht van meer dan 50 organisaties en gemeenten. Ook VVH (7/9/2020) en Huurpunt (18/1/2021) onderschreven trouwens de uitgangspunten van de Woonzaak. Deze collectieve klacht is gericht ▶

op de situatie in Vlaanderen, waar het woonbeleid de afgelopen decennia toonbaar te weinig bijdraagt aan een verbetering van de woonsituatie van de meest woonbehoeftigen bij Vlaamse huishoudens.'

De klacht gaat heel breed. Welke dingen willen jullie in dit artikel extra onder de aandacht brengen?

Beersmans: 'Er is nood aan een verdubbeling van het aantal sociale woningen en tussentijds moet ook de private huurmarkt gereguleerd worden, want door de beperktheid van de sociale huurmarkt, is de private huurmarkt momenteel het grootste probleem. De Regering moet ook zorgen voor instrumenten waarmee de sociale woonmarkt beter beheerd kan worden. Men rekent al te vaak op marktdynamieken, terwijl in de woonsector die markt niet naar behoren functioneert. Woningen zijn investeringsproducten geworden.'

Financialisering, wonen als investeringsproduct

Beersmans: 'Grote investeringsmaatschappijen zoals pensioenfondsen die immobiëlen opkopen puur voor de grond ... Nederland en Amerika hebben daar al meer mee te maken.' **Spinnewijn:** 'Huurwoningen die dringend gerenoveerd moeten worden ... die renovatie gebruiken ze als drukkingsmiddel om mensen eruit te zetten of om de huur te verhogen.' **Beersmans:** 'Financialisering zien we ook in de zorgsector waarbij grote promotoren rusthuizen opkopen. De zorg wordt daarbij afgesplitst van de infrastructuur omdat er op immobiëlen meer kan verdiend worden.'

Dakloosheid is een woonprobleem

Spinnewijn: 'De «klacht» (red. de Woonzaak) pitcht ook dak- en thuisloosheid als een woonprobleem, in tegenstelling tot wat de minister van Wonen, Diependaele daarvan vindt. Hij



ziet het vooral als een welzijnsprobleem. Dat je voor de aanpak van dak- en thuisloosheid eerst een ideale woonmarkt moet hebben, klopt niet. Je kunt dakloosheid ook oplossen in een gestresseerde, disfunctionerende woonmarkt. Dat hoeft zelfs niet via *housing first* te zijn. Je kan bijvoorbeeld 5 tot 20 procent prioritair toewijzen aan dak- en thuislozen of toewijzingen aan die doelgroep tijdelijk optrekken. In Schotland werd gedurende enkele jaren zelfs een derde van de sociale woningen toegewezen aan dak- en thuislozen.'

Wat kosten de slachtoffers van een slecht woonbeleid?

Spinnewijn: 'Slachtoffers van een slecht woonbeleid kosten de gemeenschap veel geld. Dakloosheid is daar een perfect voorbeeld van. Los van het leed en andere kosten (gezondheid, juridisch...) kost een gemiddeld bed in de opvang per jaar €10.000 tot €15.000. Daar kan je al een mooie woning mee voorzien.'

eerder liggen op de effectiviteit? En daar zie ik geen "winst", integendeel. Doordat prioritaire toewijzingen lokaal kunnen ingevuld worden, vrees ik dat de "moeilijkere doelgroepen" uit de boot zullen vallen.' **Spinnewijn:** 'Ook bij de verstrengde lokale binding stel ik me vragen. Dat je mensen stimuleert om te gaan werken (cfr. verplicht inschrijven bij de VDAB) is op zich een goede zaak, maar als ze daarvoor moeten verhuizen, dan verliezen ze hun prioriteit doordat ze geen lokale binding meer hebben. Ook andere kwetsbare groepen zoals (ex)-gedetineerden kunnen moeilijk aan een woning geraken wegens "geen" lokale binding. Al begrijp ik het principe achter lokale binding wel, want je wil als gemeente ook geen aantrekkingspool worden vanwege een "te" goed beleid.'

Extra markt aanboren en snel inzetten op woonproblematieken

Spinnewijn: 'Het voordeel van SVK-woningen of inhuurwoningen is dat je een nieuwe

"lucht" te krijgen voor dringende toewijzingen, als oplossing dus voor een acute woonnood. Ook zij voelen het vertragend effect van de vorming van de woonmaatschappijen en het nieuwe toewijzingsstelsel met een striktere lokale binding.'

Energiecrisis: woonzaak nog prangender

Beersmans: 'Door de klimaatproblematiek en de energiecrisis wordt de groep die het financieel moeilijk heeft nog groter. Deze groter wordende groep vertegenwoordigt ook een grotere groep bij het kiezerspubliek waardoor het politiek draagvlak groeit. Dat is dan weer een voordeel.' **Spinnewijn:** 'Je ziet ook in andere landen dat het besef van een wooncrisis reëel is en dat er zwaar geïnvesteerd moet worden in sociaal wonen. In Nederland is *wonen* in de beleidsnota van de minister van wonen ernstig genomen. Ook in Engeland wordt er nu zwaar geïnvesteerd in sociale woningbouw. Zelfs al ten tijde van de regering Johnson.' ▶

Al is wonen een grondrecht, de Vlaamse overheid neemt onvoldoende initiatief om dit recht ook effectief waar te maken'

Beersmans

Ten laatste op 30 juni 2023 moeten SHM's en SVK's de woonmaatschappijen vormen. Zijn er dingen die jullie hoopvol maken bij de vorming van de woonmaatschappijen?

Spinnewijn: 'Dat die herorganisatie op een slecht moment valt, dat is wel duidelijk en of het iets zal verbeteren is nog maar de vraag.'

Beersmans: 'Doordat sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) onder één dak zullen zitten, zou je theoretisch kunnen zeggen dat het efficiënter zal zijn. Maar moet de focus niet

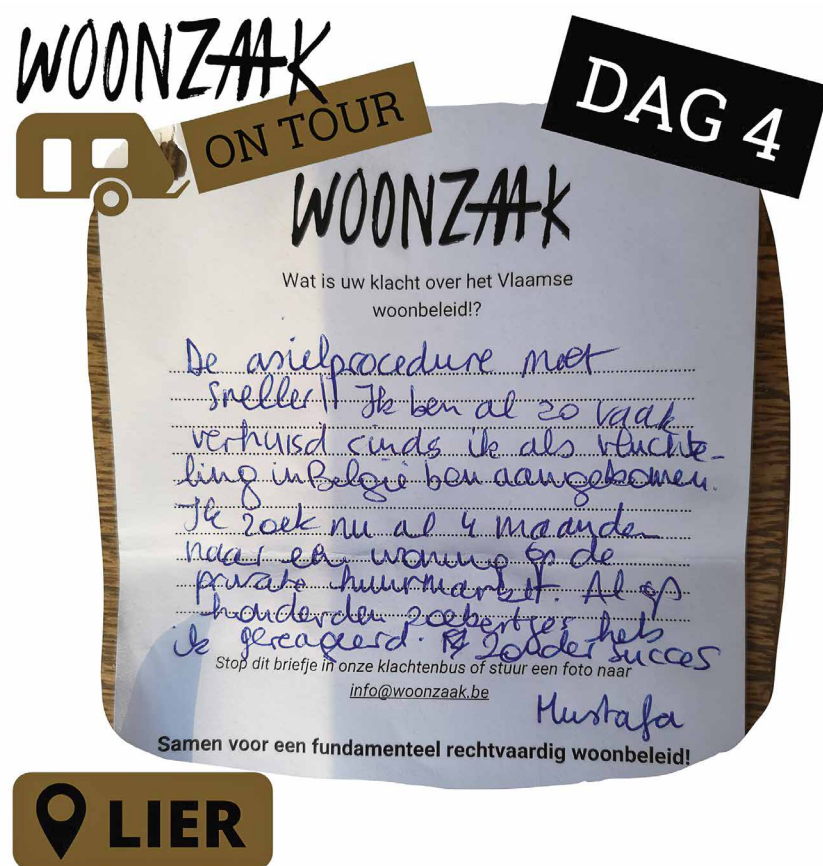
markt aanboort (private huurwoningen) en dat je snel kan inzetten op bepaalde woonproblematieken. Het is een Belgisch model dat in andere landen wordt gezien als een voorbeeld. (red. zelfs vanuit Hong Kong is interesse). Het is wel een relatief duur systeem, zeker in Brussel waar de subsidies eigenlijk een beetje zwaar zijn opgelopen (SVK-plus-systeem). **Beersmans:** 'Ik vrees dat een aantal sociale initiatiefnemers als CAW's of zelfs gemeenten op een bepaald moment opnieuw eigen initiatieven zullen starten (naar het model van de huidige SVK's) om wat

Europese belangen - Jurisprudentie (precedent in de rechtspraak)

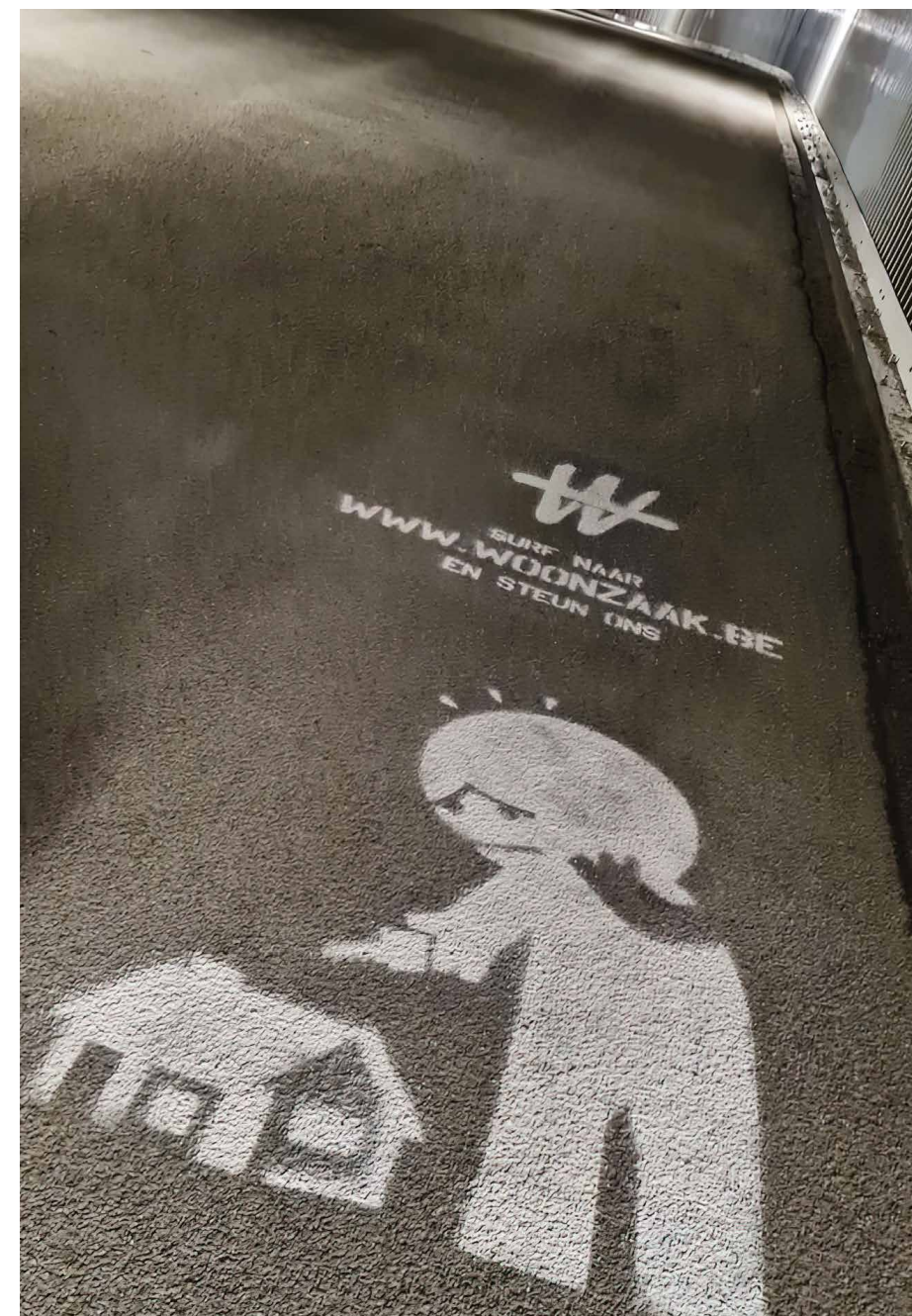
Spinnewijn: 'Als de klacht tegen België gewonnen wordt, dan creëert dat jurisprudentie, die standaarden uitzet, waardoor ook andere Europese landen aangepakt kunnen worden, ongeacht of ze het beter of slechter doen dan België. Er lopen ondertussen nog klachten tegen Tsjechië en Spanje en we bereiden met FEANTSA een (nieuwe) klacht voor tegen Frankrijk. Ik raad politici aan om zich grondig voor te bereiden, maar vooral om de daad bij het woord te voegen want met uitspraken als "ik doe toch mijn best" zullen ze er niet (meer) geraken. Wat België betreft is het resultaat waarop wij rekenen dat de volgende Vlaamse Regering effectief rekening zal houden met de uitspraak over de klacht van de Woonzaak. Hoewel de uitspraken van het ECSR niet rechtstreeks juridisch afdwingbaar zijn en de lidstaten ze dus naast zich neer kunnen leggen, is dat toch niet zo eenvoudig. Nog los van het hoge morele gezag ervan kan de jurisprudentie die erdoor gecreëerd wordt ook leiden tot een grotere bewustwording en zelfs gebruikt worden door internationale en nationale rechtbanken. Het wordt tijd dat wonen een speerpunt van het beleid wordt.'

Wanneer verwachten jullie het verdict? Volgende stappen?

Beersmans: 'Gelet op de gedetailleerdheid van de klacht verwachten wij een voor ons positieve uitspraak tegen het einde van 2023. Via de vele organisaties die de Woonzaak onderschreven hebben en via de media zullen we de thematiek in elk geval bij de voorbereiding van de verkiezingen van 2024 uitdrukkelijk in het debat brengen zodat wonen deze keer - in tegenstelling tot bij die van 2019 - hopelijk wél als een prioritair thema opgepikt wordt door de politieke partijen en vervolgens zal uitmonden in een voor de specifieke doelgroep gunstig regeerakkoord.'



Samengevat: De uitspraak van het Europees Comité voor de Sociale Rechten is niet juridisch afdwingbaar, maar heeft een groot moreel gezag en kan een sterk beleidssignaal zijn. In andere landen leidde dit al tot een nieuwe dynamiek binnen het woonbeleid, met een versterkte rol voor de sociale woonsector. [E](#)



Slachtoffers van een slecht woonbeleid kosten de gemeenschap veel geld. Een bed in de opvang kost per jaar tot €15.000. Daar kan je al een mooie woning mee voorzien.' Spinnewijn

intratone**NAAMPLAATJE
AANPASSEN?****DIGITAAL,
ONLINE &
DRAADLOOS****DRAADLOZE VIDEO
INTERCOMS VOOR
APPARTEMENTEN**www.intratone.be

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN

MAO – Alles van waarde is waardeloos (vrij naar Lucebert)

Met de nieuwsflash van 28 september 2022 omtrent de venale waarde van sociale huurwoningen gaf Brussel te kennen geheel van de werkelijkheid onthecht te zijn.

Wat het sluitstuk van de cascadering moest vormen, geeft niet alleen de doodsteek aan veel lopende onderhandelingen, maar heeft andere consequenties waaraan niet gedacht is. Het wordt hoe langer hoe meer duidelijk dat de hele operatie ten allen prijze uitgevoerd moet geraken, ongeacht die consequenties.

Niemand die een vennootschap bestuurt als een redelijk en voorzichtig persoon, zoals de vennootschapswet het oplegt, zal nog meer dan de gemiddelde 30,7% van de venale waarde kunnen betalen voor woningen, wil hij/zij niet van wanbeleid beschuldigd worden. Hetzelfde geldt voor wie gedwongen gaat worden aan 30,7% gemiddeld te verkopen: hem/haar rest uit hoofde van diezelfde wetsbepaling niets anders dan de rechtsgang.

Het zal dan aan de rechterlijke macht zijn om te bepalen of de academische studie, aan de basis van deze cijfers, het papier waard is waarop ze gedrukt staat. Men vindt mits de juiste remuneratie altijd wel een prof om de gewenste stelling te onderbouwen, zo leert de lange traditie van 'op academisch on-

derzoek gestoeld' Vlaams beleid.

Kern van de redenering omtrent de beperkte venale waarde is de vaststelling dat decreten en besluiten de potentiële huurwaarde van sociale woningen sterk beperken. Het blijft echter zo dat morgen een nieuwe meerderheid die decreten en besluiten kan wijzigen; feit waar gemakshalve abstractie van gemaakt wordt.

De partij in het geding die deze feitelijke onteigening oplegt – de Vlaamse overheid – is ook de partij die de huur-opbrengst beperkt: een belanghebbende (die anders zou moeten gaan bijfinancieren) organiseert de zaken dus zo dat de onteigende aan een fractie van de venale waarde vergoed wordt. Benieuwd wat de rechterlijke macht daarvan vindt.

Wij kunnen alleen maar vaststellen dat het Vlaams Gewest ons al decennia 50% van de onroerende voorheffing aanreket (in tegenstelling tot 0% voor commerciële woonzorgcentrumuitbaters...). Zullen wij collectief de 19,3% teveel aangerekende belasting terugvorderen voor de voorbije 5 jaar, zoals gebruikelijk bij fiscale geschillen? Of gaan we voor de rechtbank bepleiten dat Vlaanderen en haar fiscale experts zelf al decennialang de waardevermindering op 50% bepaald hebben i.p.v. op 69,3%?

Revisoren wezen bezorgde aandeelhouders bij de voorstelling van de jaarrekeningen erop dat het met de zwakke cijfers allemaal zo'n vaart niet loopt, aangezien de patrimonie niet aan de geactualiseerde waarde in de boeken staan. Die gaan dus een ander argument moeten verzinnen...

Nu er steeds meer losse eindjes opduiken terwijl de operatie vordert, stelt zich de vraag of we gaan eindigen met een weelderig wandtapijt dan wel een gefafelde lappendeken. Aan de wevers om alsnog kwaliteit te leveren. ■



DE PERFECTE STORM: "ALLE HENS AAN DEK"

Sociaal wonen is niet immuun voor de crisis



We leven in een turbulente tijd. De Covid-pandemie ligt nog niet achter ons. Er is oorlog in Europa. De klimaatcrisis heeft dagelijks impact op ons leven. Dichter bij huis maken we een crisis mee in het onderwijs, de kinderopvang, opvang van vluchtelingen ... Ons maatschappijmodel kraakt in al zijn voegen. We zitten bijna permanent in crisismodus. De sociale huisvestingssector is geen eiland. De wooncrisis is ook in ons land, net als in vele Europese landen, een feit. De bijna oneindige wachtlijst, de te beperkte aangroei van het aanbod, de broodnodige (energetische) renovatie van het patrimonium zorgden al voor een stevige uitdaging. De gevolgen van de pandemie en de oorlog in Oekraïne voegen daar nog stijgende kosten en dalende inkomsten aan toe. De arbeids- en tijdsintensieve historische hervorming van de sector komt hier nog bovenop en zorgt voor een extra financiële uitdaging. Deze donkere wolken pakken zich samen tot de "perfecte" storm. We roepen daarom alle hens aan dek. We hebben iedereen nodig, Vlaanderen, de lokale besturen, de SHM's en de SVK's, om met vereende krachten het schip van het sociaal wonen met zo weinig mogelijk averij door deze perfecte storm te sturen.

TEKST: GERT EYCKMANS, DIRECTEUR VVH

FOTO'S: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Stijgende kosten

De stijgende inflatie heeft uiteraard ook gevolgen voor de sociale huisvestingssector. In 2022 hebben we de lonen vier keer geïndexeerd. De lonen van januari 2023 stijgen opnieuw met 2%. Het Planbureau voorziet nog twee bijkomende indexaties voor 2023. Dit betekent een enorme stijging van de loonkost. Deze explosieve stijging van de personeelskosten slaat een diep gat in de financiën van de sociale huisvestingsactoren. Naast de stijging van de personeelskosten, stijgen de bouwkosten ook mee. Projecten worden duurder. Niet alleen de nieuwe projecten kennen prijsstijgingen, ook voor de lopende projecten stijgen de kosten. Dit betekent hogere afbetalingen in de toekomst. Het onderhoud en herstel van het bestaande patrimonium kennen ook een prijsstijging. Deze verhoging van de kosten heeft een onmiddellijk effect op de rekening van de SHM's. De krater in onze begrotingen wordt hierdoor nog groter.

Nood aan een solide financiële basis'

Ook voor de sociale woonactoren stijgen de energiekosten en de algemene werkingskosten. Dit maakt de financiële put nog dieper. We hebben weinig ruimte om nog te besparen op onze kosten. De sector gaat al heel zuinig om met de middelen. De aflossingen van de financiering is de grootste kostenpost. Deze kost ligt vast. Besparingen op andere gebieden, zijn om verschillende redenen niet wenselijk. Bijkomende besparingen op personeel, gaan al snel ten koste van de dienstverlening. Uitstellen van onderhoudswerken of wachten met renovaties of vervangingsbouw zorgen voor een vermindering van de kwaliteit van het patrimonium en bedreigen het wooncomfort van onze bewoners. Nieuwbouw uitstellen, zorgt er dan weer voor dat

de moeilijkheden om het aanbod te vergroten, nog groter worden. Aan de kostenkant hebben we weinig hefboomen om het financiële plaatje terug op orde te krijgen.

Dalende inkomsten – meer huurachterstallen

Als we moeilijk nog verder in de kosten kunnen snijden, dan kunnen we proberen om in te grijpen aan de inkomstenkant. De inkomsten van SHM's bestaan voor het leeuwendeel uit huurinkomsten van het sociaal verhuren van woningen. De huurprijzen zijn gereguleerd. De SHM heeft geen marge bij het bepalen van de huurprijs. We kunnen dus niet ingrijpen op de huurprijs, en bijgevolg geen compensatie voor de gestegen kosten voorzien. Bovendien loopt de indexatie van onze huurinkomsten achter op de stijging van de kosten veroorzaakt door de hollende inflatie. De indexering die we mogen toepassen, is niet het actuele cijfer. De inkomens van onze bewoners die nodig zijn voor de berekening van

de huurprijs, zijn ook niet de actuele inkomens. Het zijn de meest recent beschikbare netto-belastbare inkomsten. Ook hier loopt de aanpassing achter op de reële inkomens die al wel een aanpassing aan de stijgende inflatie gehad hebben.

Voor onze huurders wordt het leven ook duurder. Hogere prijzen in de supermarkt en duurere energie zorgen ervoor dat het moeilijker wordt om rond te komen. We merken dan ook dat de huurachterstallen beginnen te stijgen.

De vorming van de woonmaatschappijen

De vorming van de woonmaatschappijen is nóg een ingrediënt in deze giftige cocktail. Het is niet alleen complex, arbeids- en tijds- ▶



Een doorgedreven samenwerking tussen alle betrokken partners is nodig. Elke partner moet zijn verantwoordelijkheid nemen.'

intensief, maar het gaat ook gepaard met extra kosten en zorgt voor een aantal onzekerheden die een potentieel negatieve impact op de financiële situatie van de woonmaatschappijen hebben.

We krijgen nu een beter zicht op de onzekerheden in het traject

1. Financiering van SVK's

De sociale verhuurkantoren (SVK's) ontvangen voor de financiering van hun werking middelen van de Vlaamse overheid. Dit is echter niet hun enige bron van financiering. Zowel via de sociale maribelfondsen als via de lokale besturen vloeien middelen naar de

SVK's. De Vlaamse middelen zijn gegarandeerd. De gelden van de sociale maribelfondsen, een federaal instrument, zijn dat niet, net zomin als de middelen van de lokale besturen. Als deze middelen niet kunnen worden overgedragen naar de woonmaatschappijen, zorgt dit voor een aanzienlijk tekort. Alleen al de middelen van de lokale besturen zijn goed voor 5 miljoen euro.

2. Overdracht van eigendommen?

Als gevolg van de hertekening van de werkingsgebieden moeten ongeveer 75.000 sociale huurwoningen van eigenaar veranderen. Hoe in de verschillende werkingsgebieden de

overdrachten zullen gebeuren, is nog lang niet duidelijk. Er is immers een overgangperiode voor de overdrachten voorzien tot 31 december 2027. De wijze van overdragen kan wel een enorme impact hebben op de financiële situatie van de woonmaatschappijen. Een overdracht waarbij een woonmaatschappij woningen overneemt tegen de sociale venale waarde – wat dit dan ook moge wezen cfr. MAO in dit nummer van Fundamenten – kan betekenen dat de financiële situatie van de woonmaatschappij er heel anders gaat uitzien. Ook de zogenaamde "cashloze" overdrachten via vergoeding in aandelen, kunnen voor financiële problemen zorgen zowel bij de overnemende maatschappij als bij de overdragende maatschappij. En zo hangen de overdrachten van patrimonium als een zwaard van Damocles boven het hoofd van de nieuwe woonmaatschappijen.

3. Verschil in huurprijs tussen de eigen woningen en de ingehuurde woningen

Dit verschil in huurprijs is nog een element dat de financiële situatie van de woonmaatschappijen negatief kan beïnvloeden. De huurprijs voor de ingehuurde woningen ligt gemiddeld hoger dan de huur voor de eigen woningen. Het risico bestaat dat kandidaten de "duurdere" ingehuurde woningen niet zullen willen huren. Hierdoor ontstaat leegstand bij de ingehuurde woningen. Dit betekent geen huurinkomsten, maar wel huurbetalingen aan de eigenaar van de ingehuurde woningen. Een stevige extra kost.

Uitdagingen voor de toekomst

De woonmaatschappijen krijgen van bij het begin stevige opdrachten op hun bord. De woonmaatschappijen moeten snel meer sociaal huuraanbod realiseren. Het patrimonium moet klimaatneutraal worden. Daarbovenop komt de bouwshift. Dit is een stevig programma dat grote investeringen vereist. Een solide financiële basis is dus nodig.



'We roepen alle hens aan dek om het schip van het sociaal wonen veilig door dit noodweer te loodsen'


Daarom "Alle hens aan dek!"

De storm die op ons afkomt, is indrukwekkend. We roepen daarom alle hens aan dek om het schip van het sociaal wonen veilig door dit noodweer te loodsen. Een doorgedreven samenwerking tussen alle betrokken partners is nodig. Elke partner moet zijn verantwoordelijkheid nemen. We voelen dat de dialoog met Vlaanderen over de onzekerheden in het traject van de vorming van de woonmaatschappijen stilaan op gang komt. Het protocol personeel is goedgekeurd en ondertekend. We kijken samen hoe we de overdrachten van het patrimonium zo goed mogelijk kunnen begeleiden in het licht van de financiële leefbaarheid. We

zoeken samen naar een manier om het verschil in huurprijzen op te lossen. Graag schakelen we hier een versnelling hoger. De lokale besturen zijn nauw betrokken bij de vorming van de woonmaatschappijen. Ook zij zullen ondertussen wel zicht hebben op de elementen die de financiële stabiliteit van de nieuwe woonmaatschappijen bedreigen. Door de middelen die ze in het verleden toekenden aan de SVK's, nu ter beschikking te stellen van de woonmaatschappijen, komen we al een heel eind. Voor het probleem van de stijgende kosten en de dalende inkomsten willen we met Vlaanderen de dialoog opstarten. De financiering van de sector staat onder druk. Graag

bekijken we wat op korte termijn nog mogelijk is.

De samenwerking kan ervoor zorgen dat we sociaal wonen, als fundament van een gezonde woonmarkt, behouden door deze storm loodsen en in staat stellen om de uitdagingen voor de toekomst met vertrouwen tegemoet te treden.

Samen investeren in sociaal wonen maakt wonen betaalbaarder voor iedereen, ook voor wie sociaal wonen niet nodig heeft. Alle hens aan dek! 

HET SECTORPROTOCOL ONDERSTEUNT SHM'S BIJ DE INVENTARISATIE VAN ASBESTMATERIALEN

5 VRAGEN over asbest

1 Wat is het gevaar van asbest?

Asbest is omwille van zijn brandwerende en versterkende eigenschappen verwerkt in meer dan 3.500 bouwmaterialen. De fijne vezels zijn niet met het blote oog te zien. Asbestvezels kunnen zowel vrijkomen bij beschadiging als bij verwerking van deze asbestmaterialen door veroudering, weersinvloeden of slijtage. Wanneer je deze vezels inademt, kunnen deze vezels vast raken in de longen en daar

asbestaandoeningen veroorzaken. Hoe vaker je bent blootgesteld aan asbestvezels, hoe hoger het risico. In combinatie met een genetische gevoeligheid of met roken loopt het risico op het ontwikkelen van aandoeningen verder op. De symptomen treden wel pas laat op. Vaak pas na 30 tot 40 jaar.

2 Wanneer moet een SHM ingrijpende maatregelen nemen en asbest verwijderen?

In 2040 willen we wonen, werken en leven in een asbestveilig Vlaanderen. Het asbestinventarisatietest, of kort 'asbestattest', geeft weer waar asbestmaterialen zich in een gebouw bevinden, in welke staat de materialen zijn en welke maatregelen de gebouweigenaar best neemt bij blootstellingsrisico's. Dit voor gebouwen met bouwjaar tot 2001.

Enkel bij inademen van asbestvezels treden gezondheidsrisico's op. In een asbestveilig Vlaanderen kunnen asbestmaterialen zonder blootstellingsrisico dus gerust nog blijven zitten totdat ze ooit bij renovatie veilig verwijderd kunnen worden. Een klassiek voorbeeld hiervan zijn vensterbanken in imitatiemarmer met asbest. Een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) is als gebouweigenaar verplicht tot een veilig beheer van asbestrisico's in de gebouwen en mag ook als werkgever volgens de codex welzijn op het werk eigen werknemers bij kluswerken niet blootstellen aan asbest. Als het asbestattest maatregelen formuleert die nodig zijn in het dagelijks gebruik van het gebouw, volgt de SHM deze maatregelen dan ook best op vanuit de plicht asbestmaterialen veilig te beheren.

3 Wat betekent het protocol financieel voor SHM's?

De Vlaamse Overheid voorziet verschillende ondersteuningsvormen voor de doorgedreven renovatie van sociale woningen. Op deze momenten komen ook de oude asbestmaterialen vrij. Dit om deze woningen energieperformant, toekomstbestendig en daarmee ook asbestveilig te maken. Als streefdoelstelling werkt de sector van sociale huisvesting ernaar toe om tegen 2029 zoveel mogelijk asbestveilige woningen te realiseren. Een asbestveilige woning kenmerkt zich via een asbestattest met het label 'asbestveilig'.

Het sectorprotocol sociale huisvesting ondersteunt sociale huisvestingsmaatschappijen instrumenteel bij de inventarisatie van asbestmaterialen in woningen. Dit betekent concreet dat de asbestinventarisatie van de OVAM enkel voor SHM's de nodige instrumenten bevat waardoor een asbestdeskundige resultaten van staalnames kan extrapoleren naar uniforme woningen uit eenzelfde bouwfase. Dit zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit, want de deskundige

zal nog steeds iedere woning bezoeken om vast te stellen of de asbestmaterialen effectief aanwezig zijn of dat er misschien nog andere asbestmaterialen aangebracht zijn (bijvoorbeeld na vroegere kluswerken of via de huurder). De asbestdeskundige kan voor de opmaak van het asbestattest binnen zijn vooronderzoek ook de verplichte federale asbestinventaris gebruiken (in het kader van de codex welzijn op het werk). Eenmaal een asbestattest is opgemaakt, kan dit attest als basis dienen voor de jaarlijkse opvolging van deze federale werkgeversverplichting. Dankzij het extrapoleren van staalresultaten zal de kost voor een asbestattest sterk gereduceerd zijn en levert dit SHM's een stevige besparing op samen met een beloning van 50 euro per gerealiseerde asbestveilige sociale woning.

4 Op welke manier zullen SHM's de aanwezigheid van asbest in kaart brengen?

De asbestattesten van alle SHM's zullen net als deze van alle andere gebouweigenaars beheerd worden in de asbestinventarisatie van de OVAM. De OVAM bouwt verschillende functies in deze databank in die een sectorale monitoring mogelijk maken. De gegenereerde cijfers zullen anoniem en gebundeld dan ook een mooie sectorale progressie kunnen weergeven in de weg naar een asbestveilig sociaal woonpatrimonium. Ook zal het de sector cijfers kunnen opleveren over de mate waarin specifieke types van asbestmaterialen momenteel nog aanwezig zijn.

5 Hoe zal Vlaanderen SHM's ondersteunen bij de communicatie naar de huurders en omwonenden?

In het sectorprotocol asbestveilige sociale woningen engageert de OVAM zich om haar generieke communicatie voor het

brede publiek ook verder door te vertalen naar laagdrempelige communicatie voor kwetsbare doelgroepen binnen de sociale huisvestingssector. Hierin is het belangrijk meteen voor hen de toon juist te zetten, bijvoorbeeld door het begrip 'asbestveilig' helder te duiden met onder meer duidende infographics, afbeeldingen of infofilmmpjes. ■

Jasmine Jacobs, beleidsmedewerker asbestafbouw bij de OVAM



PC 339.01 WERKT AAN SECTORALE CAO (VANAF 1 APRIL 2023)

Arbeidsdeal: recht op deconnectie in ondernemingen vanaf 20 werknemers

Met de arbeidsdeal wil de federale overheid het arbeidsrecht moderniseren om zo de *work life balance* van werknemers te verbeteren en de werkgelegenheidsgraad tegen 2030 te verhogen tot 80%. Eén van de maatregelen uit deze “deal” is het recht op deconnectie, wat inhoudt dat de werkgever personeelsleden buiten de werkuren niet zonder meer kan contacteren. Alle ondernemingen met minstens 20 werk-

nemers zijn verplicht daar de nodige afspraken over te maken (via een CAO of opgenomen in het arbeidsreglement). Om SHM's hiervan in het midden van het traject woonmaatschappijen te ontzorgen zal VVH samen met de vakbonden binnen PC 339.01 een sectorale CAO afsluiten.

Wat wordt bedoeld met het deconnectierecht?

Het recht op deconnectie is het recht om niet te hoeven reageren op mails of telefoons die een werknemer buiten de werkuren ontvangt. De werkgever mag niet verwachten dat personeelsleden elk moment bereikbaar zijn. Enkel in héél “uitzonderlijke gevallen” zal de werkgever zijn personeelsleden nog mogen contacteren buiten de uren. Een werknemer mag geen nadelig effect ondervinden als hij of zij buiten de werkuren¹ een oproep of e-mail onbeantwoord laat.

Wat is het belang van deconnectie?

Het recht van een werknemer om zijn of haar gsm en pc aan de kant te leggen buiten de werkuren is onmisbaar voor een goede balans tussen werk en privé. De regering wijst erop dat er via een veelheid aan kanalen meer dan ooit met elkaar gecommuniceerd wordt en dat ook 's avonds, in het weekend of tijdens de vakantie veel werknemers regelmatig worden gecontacteerd. Dat doet de grens tussen werk en het privéleven vervagen, met nefaste gevolgen zoals stress en burn-out. Het recht op deconnectie moet de druk die veel werknemers ervaren op het werk verlichten.

CAO of arbeidsreglement

Binnen ondernemingen die minstens 20 medewerkers tewerkstellen, verbindt de werkgever er zich toe om personeelsleden buiten de werkuren niet te contacteren. Uiterlijk tegen 1 april 2023 dienen ondernemingen van deze grootte zo'n verbintenis op te nemen in het arbeidsreglement of CAO.

Wat doet VVH?

Wij zullen tegen 1 april 2023 een sectorale CAO afsluiten binnen PC 339.01, zodat de verplichting voor SHM's/ WM's vervalt om een CAO op niveau van de onderneming af te sluiten of bepalingen op te nemen in het arbeidsreglement.

Welke afspraken dienen er te worden vastgelegd?

Afspraken rond het recht op deconnectie en de regels voor het gebruik van digitale hulp-

middelen dienen volgens de wetgeving minstens de volgende aspecten te bevatten:

- De praktische modaliteiten van het recht van de werknemer om niet bereikbaar te zijn buiten zijn werkrooster;
- De richtlijnen² voor het gebruik van digitale hulpmiddelen zodat rusttijden, vakantie, kortom het privéleven van de werknemer gewaarborgd blijven;
- De vormings- en sensibiliseringsacties voor de werknemers en de leidinggevendens³ rond het verstandig gebruik van digitale hulpmiddelen en de risico's die verbonden zijn aan overmatige connectie.

To do's voor de SHM's / WM's

Hoewel SHM's met minstens 20 werknemers zelf geen CAO's meer hoeven af te sluiten of hun arbeidsreglement moeten aanpassen, zullen zij het bij sectorale CAO vastgelegde recht op deconnectie wel moeten respecteren en hun werknemers moeten inlichten dat er van hen niet verwacht wordt dat ze berichten lezen of deze beantwoorden buiten de werkuren. Daarnaast moeten er ook vormings- en sensibiliseringsacties komen voor zowel werknemers als leidinggevenden rond het verstandig gebruik van digitale tools.

Hoe afdwingbaar is het recht op deconnectie?

Er is geen specifieke sanctie voorzien voor ondernemingen die hun werknemers alsnog contacteren buiten de werkuren. In die zin is het recht op deconnectie momenteel dus niet afdwingbaar. Omdat het recht op deconnectie voort zal vloeien uit een sectorale

CAO, zal de controle op de naleving ervan in eerste instantie worden uitgeoefend door de sociale partners binnen PC 339.01. Waardoor een systematische niet-naleving het sociale klimaat binnen het PC niet ten goede zou komen.

En los van alle wettelijke verplichtingen: komt de gezondheid van een werknemer niet altijd op de eerste plaats? **E**

Laurenz Van Landeghem, stafmedewerker algemeen beleid

Bronnen: vrtnws.be; www.werk.belgië.be; Wet houdende diverse arbeidsbepalingen van 3 oktober 2022, BS 10 november 2022, 81963.

ASTER WEKT 150 MWP ENERGIE OP DAKEN SOCIALE WONINGEN OP

Grootste zonnepanelenproject ooit in Vlaanderen officieel van start



Aansluiting van het eerste Aster-zonnepaneel door minister Matthias Diependaele.

Op 11 oktober 2022 is de grootschalige activering van het zonnepotentieel van de Vlaamse sociale huisvestingssector officieel van start gegaan. De wijk **Het Verzonken Kasteel** met woningen van SHM De Mandel in Roeselare kreeg de eer van de inhuldiging van het project. Het eerste ASTER-paneel werd officieel door minister van Wonen Matthias Diependaele aangesloten.

Minister Diependaele: 'Vanuit Vlaanderen ondersteunen we dit project volmondig. De cijfers zijn indrukwekkend. Met dit zonnepanelenproject gaan we de komende 4 jaar zorgen voor 395 000 zonnepanelen op 52 500 woningen van 64 verschillende SHM's. Hiermee wordt een derde van het totaal aantal sociale woningen in Vlaanderen voorzien van zonnepalen. Dit betekent een dubbele maatschappelijke winst voor een alsmaar ernstiger wordende problematiek: we zetten hiermee een serieuze stap richting de Vlaamse klimaatdoelstellingen. En de installatie van zonnepalen zorgt voor een positief effect op de energiefactuur van de sociale huurders.'

Een financieel voordeel

De bewoners van sociale woningen met ASTER-zonnepanelen, zowel beschermde als niet-beschermde afnemers, betalen op het moment dat de zon schijnt een tarief dat ongeveer 25% lager ligt dan het sociaal tarief of het markttarief. De Vlaamse regering bepaalt de tarieven en garandeert zo dat de gelijktijdig verbruikte zonnestroom de goedkoopste elektriciteit is voor de sociale huurders. De huurders betalen aan de SHM - die eigenaar is van de opgewekte stroom - enkel voor de zonnestroom die zij verbruiken als de zon schijnt. Er zijn voor de huurders geen bijkomende kosten.


De elektriciteit die niet wordt verbruikt, verkopen SHM's aan energieleverancier *Energie.be*. De netto-opbrengsten vloeien volledig terug naar de SHM's en hun sociale huurders die geen directe toegang hebben tot zonnenergie. De opbrengsten kunnen ook worden gebruikt voor andere duurzaamheidsinitiatieven van de SHM's.

Zonnepanelen op niet-ontwikelbare gronden

ASTER kondigde ter gelegenheid van deze inhuldiging ook aan om in te zetten op het plaatsen van zonnepanelen op niet-residen-

tiële gebouwen, zoals kantoren of garages, en gronden die niet langer ontwikkeld kunnen worden voor sociale woningbouw, door bijvoorbeeld de bouwshift of de watertoets. Uit de eerste bevindingen blijkt dat het zou gaan om verschillende honderden hectaren grond. Als op deze niet-ontwikelbare gronden zonneparken worden gebouwd zou de sector al snel de voorziene jaarproductie van zonnestroom kunnen verdubbelen. De SHM's zouden deze zonnestroom dan kunnen delen via een energiegemeenschap met sociale huurders.

Nieuwe office manager

Vanaf 14 november 2022 vervulde Medina Hadziresic het ASTER-team. Samen met collega Sofie Vanlimbergen zorgt zij voor de algemene organisatie en is ze het rechtstreekse aanspreekpunt voor al uw vragen over facturatie en vergoedingen. Daarnaast helpt Medina sociale huurders graag verder met vragen over de ASTER-zonnepanelen, de uitvoering van de installatie, het financiële voordeel en de kostprijs voor de zonnestroom. Medina was vier jaar lang office assistent bij een tandartsenpraktijk, waar zij vooral het eerstelijnscontact was met patiënten en verantwoordelijk was voor het financieel beheer. Mensen verder helpen zit dan ook in haar DNA. 

Birgit Coninx, algemeen secretaris ASTER

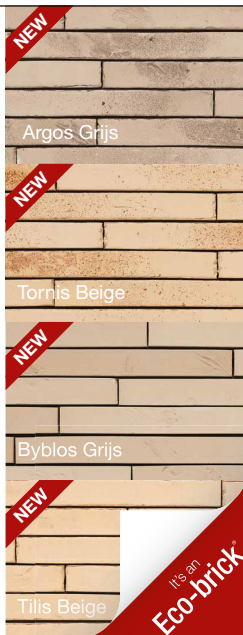


Sociale woonwijk Het Verzonken Kasteel in Roeselare.



medina.hadziresic@aster.vlaanderen

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



3000 PERSONEELSLEDEN VAN SHM'S EN SVK'S KRIJGEN ZEKERHEID Goedkeuring protocol personeel



Op 7 oktober werd op het overleg van de Vlaamse regering het protocol over het personeel van SHM's en SVK's goedgekeurd. Met het oog op de vorming van de woonmaatschappijen biedt dit protocol zekerheid aan de meer dan 3.000 werknemers van SHM's en SVK's over hun tewerkstelling.

Ook de vakorganisaties zijn tevreden dat de werkzekerheid van meer dan 3000 werknemers gegarandeerd blijft na de integratie in de woonmaatschappijen.

Met het protocol personeel komen de Vlaamse overheid, de werkgeverskoepels en de vakbonden overeen dat:

- Het traject woonmaatschappijen mag geen afbreuk doen aan de huidige tewerkstelling binnen de sector.
- Aan de werknemers die overgenomen worden in geval van overname van onderneming wordt het behoud van loon- en arbeidsvoorwaarden verzekerd overeenkomstig de wettelijke modaliteiten van cao nr. 32bis, tenzij de partijen andere voorwaarden overeenkomen. Indien nodig, worden er voor individuele overdrachten ad-hoc oplossingen uitgewerkt in lijn met cao nr. 32bis. Er wordt gestreefd naar een gemeenschappelijke basis met de mogelijkheid tot maatwerk (flexibiliteit).
- Maximaal in te zetten op een individueel traject voor alle werknemers. Zoveel en waar mogelijk behouden werknemers hun huidige taakinhoud.
- De Vlaamse overheid onderschrijft de principes uit dit protocol en engageert zich om de bevoegdheden van de woonmaatschappijen op het vlak van personeel verder maximaal te blijven ondersteunen. De Vlaamse overheid houdt hiertoe haar financiële stromen richting de woon-

maatschappijen op peil. Dit teneinde het waarborgen van de kennis en ervaring van het personeel, in functie van een zo goed mogelijke realisatie van de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid.

- Het personeel wordt zo nauw mogelijk betrokken en op de hoogte gehouden van het proces van deze hervorming.

Om bovenstaande doelstellingen te bereiken, treden de koepelorganisaties en de vakbonden structureel in overleg en worden de nodige voorbereidende stappen gezet om deze overgang zo vlot mogelijk te laten verlopen (bv. studies, juridische adviezen, bevragingen).

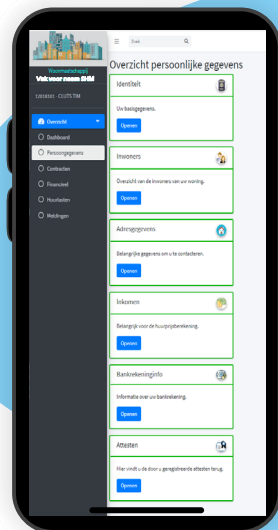
Het herstelbesluit wonen zorgt ervoor dat VIA4-, VIA5- en VIA6-middelen binnen de sector blijven. Ook worden er concrete stappen gezet opdat ook de financiering van de loonkost via de GESCO- en DAC-statuten behouden blijft na de hervorming.

In lijn met het engagement om de Vlaamse financiële stromen op peil te houden, ondersteunt de Vlaamse overheid de oproep van de koepelorganisaties van SHM's en SVK's aan de lokale besturen – als regisseurs van het lokale woonbeleid – om hun financiële ondersteuning van de werking van SVK's aan te houden t.o.v. de woonmaatschappijen. **E**

Tekst: Gert Eyckmans, directeur VVH en Eric Vos, directeur Huurpunt

Gash.Net Plus

ERP voor Woonmaatschappij



- 1. Kandidaten, huurders, derden**
digitaal verwerken, archiveren, statistieken, communicatie
- 2. WorkFlow**
soc., adm. of tech. melding automatisch bij juiste backoffice zonder enige tussenkomst
- 3. Veiligheid**
er wordt een grote zorg besteed aan de regelgeving AVG / GDPR
- 4. Financieel**
afbetalingsplannen, financieel overzicht, waarborgen, ... duidelijke overzichtelijke weergave
- 5. Portaal**
iphone, smartphone, PC, tablet, android totaal onafhankelijk
- 6. Persoonlijke aanpak**
klanten hebben inspraak in de ontwikkeling van de software
- 7. Uitwisseling**
informatie uitwisselen tussen de VMSW en Woonmaatschappijen
- 8. DocFlow**
uitgaande en inkomende stukken digitaal goedkeuren en verwerken, ook facturen
- 9. Ondersteuning**
ondersteuning via Topdesk, telefonisch, per mail. Opleiding gepersonaliseerd, nieuwe gebruikers, opfrissing, enz

Meer weten ?

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

HOME SWEET HOME

Meer financiële ademruimte én extra leefruimte

Melissa (35) en Gregory (34) wonen met hun vier kinderen Lucas (14), Dean (8), Yana (6), Zoe (5) en hun hond Kira (10) sinds 2018 in Zandvoorde in een sociale woning van De Gelukkige Haard.

‘Het is een familiale buurt,’ zegt Melissa. ‘Als onze kindjes jarig zijn, brengen we altijd een stukje taart naar onze burens. Hebben we een feestje in de tuin, dan zijn zij mee van de partij.’ Binnen in huis is alles mooi opgeruimd, geen sinecure voor een kroostrijk gezin. Ook de tuin is mooi onderhouden. Melissa is terecht trots op haar ordelijke, gerenoveerde woonst. Op zondag starten ze de dag graag lekker relaxed met z’n allen samen in bed.

TEKST & FOTO: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie VVH

