

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 35 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2023

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



DOSSIER De eerste 9 woonmaatschappijen: moeilijkste stappen – leerpunten
Vragen Aan "Het mag voor een sociale huurder niet duurder zijn: een ingehuurde woning of een woning waarvan de WM eigenaar is" *Eric Vos, directeur Huurpunt*



Carien Neven, voorzitter VVH.

INTRO

Waar een «wil» is, is een betaalbare woning

Eind januari verlengde en versoepelde de Vlaamse Regering de energiesteun voor bedrijven, ondanks stabielere energieprijzen. De Vlaamse Regering had eind 2022 in totaal 250 miljoen euro voorzien voor steun aan bedrijven die zwaar getroffen zijn door de stijgende energieprijzen. Maar er werden slechts 240 energiesteunaanvragen ingediend, goed voor zo'n 6 miljoen euro. Om die onbenutte overheidssteun toch te kunnen uitgeven, versoepelde minister Brouns snel de maatregelen om zo "iedereen" te kunnen ondersteunen.

Dit kan een mooi voorbeeld zijn voor onze minister. Ook hij krijgt zijn onbenutte overheidssteun niet ingezet in zijn sociaal woonbeleid. Met 180.000 burgers die wachten op een betaalbare woning, laat een versoepeling van de huidige maatregelen de woonmaatschappijen ook sneller sociale woningen realiseren. Via bijvoorbeeld meer en alternatieve

financieringsmogelijkheden om gronden en bestaande woningen aan te kopen. Of door de gemeenten meer te laten doen dan wat ze minimaal moeten realiseren. Het BSO (Bindend Sociaal Objectief) is een minimum, geen maximum. Laat wie ambitie heeft, méér doen en zorg voor financiering zonder omslachtige administratieve procedures. Laat nieuwe formules rond erfpacht opzetten zodat banken makkelijker een hypotheek kunnen voorzien voor de eindgebruiker. U weet wel: de kiezer.

Carien Neven

voorzitter VVH

Colofon

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

Werken mee aan dit nummer: Carien Neven, Gert Eyckmans, Els Matthysen, Erik Thora, Birgit Coninx, Laurenz Van Landeghem, Raymond Corstjens, Wim Boone, Ann Hoef.

Redactiecomité: Els Matthysen, Erik Thora, Gert Eyckmans, Raymond Corstjens, Veerle Dubois.

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.1, 3, 12, 20, 30-31, 34-36) - Luc Daelemans (p.2)

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 DOSSIER

De eerste negen erkende WM's: moeilijkste stappen, grootste uitdagingen, mooiste verwezenlijkingen en leerpunten. De uitdagingen blijven ook voor hen vandaag nog groot.

16 VLEM

Kredietbemiddeling: één van de vier pijlers van de WM's. VLEM pleit voor het verduurzamen van de samenwerking met het VWF met respect voor ieders eigenheid, zonder de specifieke regelgeving rond kredietbemiddeling uit het oog te verliezen.



IN DIT NUMMER



12 ACTUEEL

Over wooncrisis, geconventioneerd verhuren, plek om te bouwen, bouwshift, studies, aanbevelingen en een actieplan

20 VIJF VRAGEN OVER

Toewijzingsraden. De oprichting ervan is noodzakelijk om sociale woningen te kunnen toewijzen volgens de nieuwe regels. (vanaf 1 oktober 2023)

26 VRAGEN AAN

Eric Vos en Guy Tordeur, respectievelijk directeur en voorzitter van *Huurpunt*, de koepelorganisatie van SVK's. "Het succes van de fusieoperatie hangt af van het beleid rond sociaal wonen. Er is nood aan structurele oplossingen."

En verder ...

- 11 MAO – De vier pijlers van toewijding
- 22 WERKGEVER – Duurzame mobiliteit voor ondernemingen via fietslease
- 24 INSPIRATIE-online – Inspiratie nodig voor je nieuwe website, samenwerkingsverbanden of hoe je kennis verzamelt of deelt?
- 33 ASTER – Een terugblik naar 2022 en een zonnige start in 2023 – communicatie op maat van de sociale huurders
- 34 VVH – Groepsaankoop verzekeringen - Inspiratie- en netwerkevent *VVH-Huurpunt*
- 36 HOME SWEET HOME – Sociale huurders over hun "thuis"



DE UITDAGINGEN BLIJVEN OOK VANDAAG NOG GROOT

De eerste negen woonmaatschappijen: moeilijkste stappen – grootste uitdagingen – mooiste verwezenlijkingen – leerpunten

We weten het intussen: de Vlaamse overheid hervormt de sociale huisvestingssector. Tegen ten laatste 1 juli 2023 moeten alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per werkingsgebied: de woonmaatschappij (WM). Op 1 januari 2023 zijn negen woonmaatschappijen officieel erkend. Maar daarmee eindigt voor hen het fusie- en verandertraject niet. Ook vandaag nog werken zij verder om hun WM concreet vorm te geven. De uitdagingen blijven groot waaronder de overdracht van het patrimonium tussen collega SHM's, het afstemmen van culturen van diverse werkingen en gewoontes, de verdere integratie van SVK's met het inhuren van private woningen... In dit dossier peilden we naar de moeilijkste momenten in het fusietraject, maar ook naar verwezenlijkingen waar ze het meeste trots op zijn en de grootste uitdagingen vandaag. We geven graag hun adviezen en leerpunten

◀ Negen woonmaatschappijen officieel erkend.

mee. Weet dat elk fusietraject uniek is met zijn eigen complexiteit. De uitdagingen van de 33 WM's die hier niet aan het woord zijn, zijn mogelijk nog groter. En de woonnood blijft groot. Iedereen wil zich daar zo snel mogelijk terug 100% op kunnen focussen.

TEKST EN FOTO'S: 9 WM's – ELS MATTHYSEN, STAF-MEDEWERKER VVH (REGIE EN SAMENSTELLING)

En fusietraject vormgeven, nieuwe regelgevingen implementeren én je organisatie gelijktijdig operationeel houden, is geen sinecure. Hoe de eerstgevormde negen WM's dit aanpakten? Voor dit dossier legde Fundamenten vier vragen voor aan de directeurs van de nieuwe woonmaatschappijen: *Tuinwijk*, *Woonboog*, *IJzer & zee*, *Impuls*, *Vlaamse Ardennen*, *Inter-vilvoordse*, *stek92*, *Ons Onderdak*, *WPZ* (*Woonpunt Zennevallei*).

WAT WAREN DE MOEILIKSTE STAPPEN IN DE VORMING VAN JULLIE WOONMAATSCHAPPIJ?

Omdat we niet moesten fusioneren met andere SHM's was de juridische vorming iets eenvoudiger. Ons werkgebied is vergroot waardoor wij woningen van collega-SHM's hebben overgenomen. Vandaag is er helaas nog altijd

geen doorbraak in de overname van deze panden. Uiteraard willen wij deze overnemen tegen de meest voordelige prijs en de overdragers willen ze overlaten tegen een billijke vergoeding. Wat deze billijke vergoeding betekent, ligt nog niet vast. Dit verlamt de verdere vorming en is voor ons de moeilijkste hindernis. Intussen is onze raad van bestuur wel uitgebreid met zes nieuwe leden vanuit het nieuwe werkingsgebied, maar wij beschikken nog niet over hun patrimonium waardoor ze niet operationeel in de werking zijn opgenomen. *Tuinwijk* focust zich intussen op de inkanteling van de SVK-werking en ook op de overname van de woningen van het *Vlaams Woningfonds* en de opmaak van een nieuw toewijzingsreglement.' *Tuinwijk*

Al was het geen sinecure, de juridische vorming van *Woonboog* verliep al bij al vlot. De drie betrokken partijen (de twee SHM's en één SVK) zijn heel vroeg met elkaar in gesprek gegaan waardoor we voldoende tijd en ruimte hadden voor het hele verandertraject.' *Woonboog*

Het harmoniseren van de arbeidsvoorwaarden, die toch heel verschillend zijn tussen SVK's en SHM's. We wilden iedereen op dezelfde lijn krijgen. Al zijn we daarin goed geslaagd, er is veel tijd en energie in gekropen.' *IJzer & Zee*

“ De neuzen in dezelfde richting krijgen van zowel het bestuur als de medewerkers. Want iedereen is bang voor het onbekende.' *Impuls*

“ Het verandertraject was heel intensief. Het vroeg en vraagt nog altijd veel overleg en communicatie. Vergeet niet dat ondertussen ook de reguliere werking moet verderlopen. Het fusietraject is iets wat er extra bijkomt. Zo'n fusie impliceert in eerste instantie elkaar goed leren kennen om vervolgens te komen tot globale afspraken. Als de grote lijnen duidelijk zijn, dienen heel wat stappen ondernomen te worden om de juridische fusie voor te bereiden en tot een goed eind te brengen. Je medewerkers en de stakeholders informeren en betrekken is daarin essentieel. Taken van medewerkers herverdelen, huurders informeren, een IT-systeem integreren, processen en procedures op elkaar afstemmen... en intensief overleg met lokale besturen met het oog op de afbakening van het werkingsgebied.' *Vlaamse Ardennen*

“ Gelet op de geringe wijzigingen voor onze woonmaatschappij, hebben we weinig moeilijkheden ondervonden. Het werkingsgebied blijft met uitzondering van een deelgemeente volledig hetzelfde.' *Intervilvoordse*

“ Ongetwijfeld was de tijdsdruk die volgde uit de datum en de werkwijze waarvoor gekozen werd om de fusie juridisch-administratief in orde te brengen de moeilijkste stap. Elk punt op de tijdslijn was even belangrijk, en er was weinig marge om bij te kunnen sturen. Afstemming met notaris, revisoren, advocaten van elk van de betrokken partijen nam veel tijd in beslag.' *stek92*



“ De totstandkoming van ons werkingsgebied verliep moeilijk. Het resultaat is mager en het staat haaks op de Vlaamse beleidsdoelen (nabij, efficiënt en effectief bedienen van woonbehoeftige gezinnen). Door de fusieoperaties kromp ons bestaande werkingsgebied van acht naar drie gemeenten waardoor de kracht en de geloofwaardigheid van onze vennootschap in de ogen van klanten, personeel en bestuursorganen ondermijnd is. Ook is de opdeling van het werkingsgebied van het SVK Woonseutel in drie verschillende werkingsgebieden vanuit bestuurlijk en wettelijk oogpunt niet evident. De vooropgezette timing om de inkanteling te formaliseren tegen 31 december vorig jaar werd niet gehaald o.a. door een dispuut rond het bestemmen van het vermogen van het SVK. Ondanks alles verliep het voortraject dat we met alle personeelsleden bewandelden heel constructief en respectvol.' *Ons Onderdak*

“ De administratieve afhandeling bij Wonen (in) Vlaanderen heeft de meeste moeite gekost. Als coöperatieve vennootschap wilde WPZ haar aandeelhouders betrekken bij de vorming van de woonmaatschappij en ze

gebruikte het vennootschapsrecht daarvoor als leidraad. Daardoor was het niet altijd even makkelijk om dit vlot afgehandeld te krijgen binnen de opgelegde administratieve procedure. Ook als WM is de situatie niet verbeterd. Rigide regels staan evidente oplossingen wel eens in de weg.' *Woonpunt Zennevallei*

WAAR BEN JE HET MEESTE TROTS OP IN DE AANPAK VAN DIT TRAJECT?

“ Wij zijn heel fier dat wij als één van de eerste de deadline van 1/1/2023 hebben gehaald om erkend te zijn als woonmaatschappij. Wij hadden hier natuurlijk het voordeel dat onze situatie iets minder ingewikkeld is dan bij sommige andere collega's. De eenvoudigste stappen (het juridische luik) zijn gezet. Nu komen de moeilijkste nog: het volledig operationeel zijn in drie gemeenten, de SVK-werking kwaliteitsvol integreren en de overname van de panden van het Vlaams Woningfonds. Ik ben vooral heel trots op onze personeelsploeg, die ondanks de extreem hoge werkdruk, zich dagelijks blijft inzetten om de veranderingen te implementeren en te omarmen.' *Tuinwijk*

“ Dat we snel én met alle betrokken partijen gepraat hebben. Iedereen is vanaf de start als een gelijkwaardige partner meegenomen in het traject. Los van structuren hebben we met de verschillende teams een gezamenlijke missie en visie geschreven, het fundament van het ganse verandertraject. We startten werkgroepen op per domein: klanten, patrimonium, projecten, koop, financiën, ICT, HR en communicatie. Telkens werden vanuit het beschrijven van de processen, de rollen bepaald als basis voor de nieuwe blauwdruk. De werkgroepen bestonden uit collega's van de drie organisaties, allemaal mensen die het veld door en door kennen. Zo schreef de brede organisatie mee.' *Woonboog*

“ Wij zijn vrij snel uit de startblokken geschoten om de organisatie vorm te geven waardoor we meer tijd hadden voor individuele en kwalitatieve gesprekken met alle personeelsleden. Door die trajectcommunicatie in groep én individuele communicatie zijn we erin geslaagd om het ganse team mee te hebben waardoor iedereen zijn draai begint te vinden.' *IJzer & Zee*

“ Medewerkers bij alles betrekken is van cruciaal belang. We zijn altijd en vanaf de start heel open geweest. In 2021 hebben we alle medewerkers van de twee SHM's laten weten dat er fusies op komst waren. Begin 2022 volgden brainstormsessies over de toekomstige werking.' *Impuls*

“ We zijn vlot en in een goede verstandhouding tot een fusie gekomen én de korte tijdsspanne waarin we dit gerealiseerd hebben, daar zijn we best trots op. Hoe alle medewerkers zich hebben ingezet en samen flexibel hun plek

gezocht en gevonden hebben in de nieuwe organisatie. De positieve groepsdynamiek heeft daarbij geholpen. Doordat we tijdig de nodige stappen hebben gezet, konden we ook vanaf 1 januari effectief aan de slag als woonmaatschappij.' *Vlaamse Ardennen*

“ In het fusietraject hebben we altijd het personeel voorop gezet en ondanks de reorganisatie zijn we erin geslaagd ons personeel aan boord te houden, elk met hun specifieke competenties. In de Vlaamse Rand en in de regio Hoofdstedelijke Gewest is het extra moeilijk om personeel te vinden met de specifieke competenties die een woonmaatschappij nodig heeft. Dus ik ben tevreden dat we het personeel hebben kunnen houden, rekening houdend met de inhuuractiviteit (vroegere SVK-werking) die moet worden opgestart.' *Intervilvoordse*

“ Ondanks alles is de dagelijkse werking gewoon doorgedaan en is de kwaliteit van de dienstverlening niet verminderd. Elke collega op de werkvloer was bereid om die nodige extra stap te zetten om de impact naar de huurders tot een minimum te beperken.' *stek92*



“ Dat we op 1 januari erkend zijn als WM, zonder al te veel externe ondersteuning. Voor de opmaak van de nieuwe statuten werd beroep gedaan op een gespecialiseerd advocatenkantoor in vennootschapsrecht. De vlotte feedback, begrip en ondersteuning van Luc de Smedt van de VMSW heeft ons erg geholpen. Daar mag Luc trots op zijn. Eens de kans op erkenning was aangekondigd, volgde de Buitengewone Algemene Vergadering. Ondanks de moeilijke context waren ook de aandeelhouders tevreden. De integratie van de medewerkers van het SVK de Woonseutel is transparant verlopen. Vier medewerkers kregen een nieuwe werkomgeving. Door dit stapsgewijs aan te pakken, kijken zij daar tevreden op terug. Zonder te bruuskeren worden jobaspecten ontduddeld, gealigneerd en geoptimaliseerd met als motto "leren van elkaar". *Ons Onderdak*

“ Wij zijn vooral trots op de samenwerking tussen het SVK-team en het SHM-team. Van zodra de lokale overheden hun keuze gemaakt hadden, hebben we toenadering gezocht. Door deze vroege start en door dit ▶

stap voor stap aan te pakken, voelde het niet aan alsof twee totaal verschillende werelden plots in eenzelfde gebouw zaten. Vanaf 1 januari 2022 werd al concreet samengewerkt op vlak van inschrijvingen, IT, HR, verzekeringen en overheidsopdrachten. Ook de arbeidsvoorwaarden werden geharmoniseerd. Vanaf de zomer zaten we ook al in hetzelfde gebouw. Dit heeft ervoor gezorgd dat we op een vrij organische manier naar één woonmaatschappijteam gegroeid zijn. Een dikke pluim voor alle collega's. De dagelijkse werking bleef verzekerd terwijl er extra tijd en energie werd gestoken in de WM.' *Woonpunt Zennevallei*

WAT BLIJVEN DE GROOTSTE UITDAGINGEN?

De grootste uitdaging blijft de overname van het patrimonium van de collega-SHM's. Ook de werkdruk van collega's onder controle houden, vraagt extra zorg. Want op het einde van de rit zouden wij graag terug volledig kunnen focussen op waar het allemaal om gaat: onze huurders en kandidaat-huurders.' *Tuinwijk*

Eén organisatie worden die meer is dan de som van de individuele organisaties. We willen leren van de verschillen. Maar die verschillen in werking en cultuur vraagt aanpassen en continu schakelen voor iedereen. Elke collega moet terug zijn/haar plekje vinden.' *Woonboog*

De overdracht van het patrimonium van de ene SHM naar de andere. Je krijgt er plots een hele hoop huizen en huurders bij waar je niets van af weet. Het zal nog heel veel energie vergen om het nieuwe patrimonium

en vooral de mensen erachter te leren kennen. *Ijzer & Zee*

Werkingen en gewoontes op elkaar afstemmen. Je steeds afvragen waarom je iets op een bepaalde manier doet en of het beter kan.' *Impuls*

Wat betreft de integratie van de SVK-panden zijn we nog niet aan het einde van het traject. Doordat er bij onze WM geen SVK-medewerkers zijn overgekomen, moesten we bijkomend personeel aanwerven en opleiden. Ook de patrimoniumoverdrachten dienen verder geconcretiseerd te worden. Dit alles realiseren in combinatie met de nieuwe regelgeving rond toewijzing en de implementatie van het CIR is best wel pittig. De uitdagingen en wijzigingen zijn groot. Die telkens vormgeven vraagt heel wat van de organisatie en haar medewerkers. Maar de woonnood blijft groot en we willen ons daar zo snel mogelijk terug 100% op kunnen focussen.' *Vlaamse Ardennen*

De grootste uitdaging is de inhuurneming van private woningen. In onze regio is de marge waarbinnen een kwalitatieve private woning kan worden ingehuurd heel klein. Omdat we maar 30 SVK-woningen overnemen, zal het een uitdaging zijn om de beoogde decretale aantallen te behalen. Maar dankzij een gemotiveerd en opgeleid team zal dit geen probleem zijn. Menselijk blijven, relativeren en iedereen wijzen op het feit dat we een regelgeving toepassen en dat wij die niet zelf hebben uitgevonden of gevraagd.' *Intervilvoordse*

stek92 met drie fusiepartners en een nieuw bestuursorgaan zal haar werking stroomlijnen

in een periode waarin ze 1.000 woningen overdraagt, 400 woningen overneemt, in vijf verschillende gemeenten en met drie verschillende collega-WM's, met elk een andere visie en een ander tijdsbestek. In de loop van 2023 breidt stek92 ook nog uit met een deel van het huidige SVK en een lokale bouw- en kredietmaatschappij.' *stek92*

De financiële leefbaarheid van een SHM was al een fragiel gegeven. De WM biedt daar geen oplossing voor, eerder integendeel. Een fusie zou synergiën en schaalvoordelen moeten opleveren. Opgelegde voorwaarden maken efficiëntiewinsten vaak onmogelijk. Ook zijn de verwachtingen voor de WM niet in verhouding tot de financiering. En deerschikking van het patrimonium is - zelfs als het patrimonium tegen aandelen wordt overgenomen - ongunstig voor de financiële leefbaarheid. De bijkomende investeringslast doet de jaarlijkse kapitaalsaflossingen schrikbarend snel toenemen. En de bijhorende huurinkomsten zijn niet in verhouding tot de toename van de financiële verplichtingen opgelegd door de Vlaamse administratie. De GSC is géén oplossing. Dat blijkt uit de financiële planning in samenwerking met VMSW/Wonen in Vlaanderen. Het liquiditeitsprobleem is in de WM mogelijk nog meer uitgesproken.' *Woonpunt Zennevallei*

ADVIES EN LEERPUNTEN VOOR WIE NOG VOLOP IN HET TRAJECT ZIT?

Werk gefaseerd. Alles tegelijk aanpakken en implementeren is niet haalbaar.' *Tuinwijk*

Organiseer gezamenlijke communicatiemomenten waarbij alle collega's dezelfde informatie krijgen. Doe ook leuke dingen met el-

kaar. Maak ruimte om elkaar gewoon te leren kennen en heb begrip en aandacht voor bekommernissen van je medewerkers. Veranderen is altijd spannend. Laat personeelsleden uit het veld meeschrijven aan de nieuwe organisatie zodat je straks een "gedragen" organisatie krijgt. En luister naar de behoeftes van werknemers, klanten en partners.' *Woonboog*

Communiqueer transparant en frequent met de medewerkers en zorg dat iedereen hetzelfde hoort op hetzelfde moment. Zo sprak ik met de coördinator van het SVK af op welk moment we welke communicatie deden.' *Ijzer & Zee*

Communiqueer open met het bestuur, de medewerkers, én de huurders. Iedereen heeft recht op de juiste informatie. Overleggen, overleggen en nog eens overleggen.' *Impuls*

Transparant communiceren met je partners en alles op tafel leggen, is belangrijk om in vertrouwen te komen tot nieuwe gezamenlijke organisatiestructuren. Een open en eerlijke communicatie naar medewerkers is essentieel zodat ze mee zijn in het proces en het traject. Luister naar hun bezorgdheden en hun goede ideeën.' *Vlaamse Ardennen*

Of we nu een SHM of een WM zijn, we blijven verder onze schouders zetten onder het betaalbaar aanbieden van woningen. Elke actor staat voor dezelfde uitdagingen en we kunnen die enkel aan door een goede samenwerking en een goede verstandhouding.' *Intervilvoordse*

Er is geen gebrek aan goede raad. Er is vaak een gebrek aan tijd om die uit te voeren. Blijven ademen.' *stek92*

Maak een correcte financiële planning rekening houdend met alle zekerheden en onzekerheden. Benoem en raam onzekerheden. Een te gunstig voorgesteld financieel plan legt een hypotheek op de toekomst. Wees behoed voor transacties met lokale besturen. Velen kampen met tekorten en zijn niet bereid tegen sociaal gecorrigeerde waarde (verlieslatend) patrimonium te verkopen.' *Ons Onderdak*

OPROEP AAN HET BELEID

Ijzer & Zee: "De decreetgever heeft iets opgelegd waar de financiële consequenties mijns inziens veel te weinig van belicht worden. Bestaande kantoorgebouwen moeten verbouwd worden, lopende contracten moeten opgezegd worden met schadevergoedingen, door personeelsverloop moet geïnvesteerd worden in nieuwe krachten. We zwijgen dan nog over de overdracht van patrimonium (ook van de lokale besturen) waarvan ook het laatste nog niet gezegd werd. Het zal nog jaren duren vooraleer echt duidelijk wordt wat de financiële impact is van deze operatie. Ik kan enkel maar hopen dat alle stakeholders dan ook zullen meedenken over hoe het financieel leefbaar te houden zodat we onze opdracht naar behoren kunnen blijven doen."

Woonpunt Zennevallei: "Stem de middelen af op de verwachtingen."

Ons Onderdak: "Koester het model van de SHM/WM dat we tot voor kort kenden. Een perfect PPS-model. Toch wordt dit model ontmanteld ten voordele van enerzijds sluipende etatisering en anderzijds van private winstmodellen. We zien het in groep helaas gebeuren, weerwerk tevergeefs. De onzekerheid over de toekomst van de sector neemt toe ondanks de beloften naar meer autonomie. De sector heeft nood aan een stabiel wettelijk en financieel kader dat zorgt voor financieel gezonde woonmaatschappijen."

Herbeluister (2min) het interview op radio *Jess FM Actua* met Sonny Ghesquiere over de erkenning en hoe ze huurders informeren over de gefuseerde WM *Impuls Mennen-Wervik*



Bekijk (2min) de video over de samenwerking bij de vorming van de gefuseerde WM *Ijzer & Zee* ■





intratone

**NAAMPLAATJE
AANPASSEN?**

**DIGITAAL,
ONLINE &
DRAADLOOS**

**DRAADLOZE VIDEO
INTERCOMS VOOR
APPARTEMENTEN**

www.intratone.be

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN MAO – De vier pijlers van toewijding

Een kleine eeuw geleden verscheen het boek 'The Seven Pillars of Wisdom' van T.E. Lawrence waarin hij zijn perikelen beschreef als Britse militaire raadgever bij de Arabische bedoeïenen die op het einde van de eerste wereldoorlog aangemoedigd werden de Ottomaanse bezetter buiten te sjotten. Het vertelt van de chaos in een desintegrerend rijk en van de belangenconflicten en steeds wisselende loyaliteiten tussen de partijen. Al 61 jaar geleden werd het episch verfilmd als 'Lawrence of Arabia'.

Die zeven pijlers had Lawrence trouwens gejat uit het eerste vers van het negende Boek Spreuken uit het Oude Testament, waarin gemeld wordt dat de Wijsheid haar huis bouwde op zeven pijlers. Hem kwamen die goed uit, aangezien hij eerst een boek wilde schrijven over zeven grootse Arabische steden, hetgeen later verschoof naar een relaas over zijn militaire wedervaren, zoals ook 'de Ottomanen buitenwerken' verschoof naar 'onderbrengen in het Britse Empire'.

Dergelijke woestijnzandromantiek staat ons niet te wachten in de sector, behalve dan dat we dit jaar net zoals de Ottomanen gedecimeerd gaan worden. Wijsheid gaan we daarentegen wel kunnen gebruiken, want de integratie

van SHM' en SVK's heeft Brussel er toe gebracht een geheel nieuw toewijzingsmodel te construeren, gebaseerd op vier pijlers.

Het SVK-model, gebaseerd op toegewezen punten, werd in het Vlaamse regeerakkoord langs de voordeur afgevoerd, terwijl het nu naar verluidt her en der langs de achterdeur – lees de toewijzingsraden – terugkeert in de tweede pijler. Een voordeur-achterdeur à la vestzak-broekzak.

Overal te lande buigen zich de toewijzers over de vraag hoe het nu vanaf 1 oktober gaat lopen. De vier pijlers rusten namelijk niet op drijfzand, maar wel deels op het Centraal Inschrijvings-Register (CIR) dat gelijktijdig met de nieuwe toewijzingsmethode start en waarover we tot vandaag⁽¹⁾ bitter weinig te horen krijgen. Naar verluidt is dat 'ambitueus': twee ongeteste systemen die op mekaar ingrijpen, tezelfdertijd lanceren. 'Roekeloos' zou het op en na 1 oktober ook kunnen blijken te zijn.

Ondertussen proberen de mensen te velde vol goede moed de toewijzingsraden van de grond te krijgen, terwijl ze zelf nog moeten aftasten hoe het gaat moeten verlopen. Zo zat ik laatst in een info-vergadering rond de oprichting van zo'n raad, met een 40-tal mensen

die beroepshalve met woonnood bezig zijn: heel veel vragen, heel weinig antwoorden.

't Zal dus niet met vertrouwen zijn dat we het najaar ingaan en kunnen toewijzen. Als er niet snel meer duidelijkheid komt, zal het niet alleen een kwestie van toewijding zijn, maar vooral van geluk om de regels juist te kunnen toepassen. "Springen en zien waar je terecht komt", zo werd het geformuleerd op de infovergadering. En dan proberen het aan een kandidaat met vragen uitgelegd te krijgen, aan de hand van het inzageregister...

Er staat ons dus nog iets te wachten. Kemels gaan er alleszins geschoten worden, net als bij Lawrence. ■

⁽¹⁾ nvdr half februari.



Het bevriezen van de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden heeft een enorme impact op het ontwikkelingspotentieel van sociale huisvesting. Een groot aandeel van de grondreserves van WM's ligt in woonuitbreidingsgebieden.'

EEN STEVIG FUNDAMENT VOOR DE VLAAMSE WOONMARKT

Over wooncrisis, geconventioneerd verhuren, plek om te bouwen, bouwshift, studies, aanbevelingen en een actieplan

Wooncrisis? Ja of ja?

Een kleine greep uit de kranten van de laatste weken: *“Huren fors duurder.”* - *“Huurprijzen schieten omhoog door inflatie en stijgende rente.”* - *“Een huis kopen woog de voorbije vijf jaar nooit zo zwaar op het gezinsbudget.”* - *“Middenklasse krijgt het moeilijker om te huren en te kopen.”*

Volgens minister Diependaele is er van een wooncrisis nog geen sprake: *“Het klopt niet dat minder mensen een huis kunnen kopen. Ruim zeven op de tien Vlamingen bezitten en woning en dat cijfer is al jaren stabiel. Weinig landen doen beter.”* En wat met de ruim 3 op 10 Vlamingen die geen woning bezitten? Recente beleidsontwikkelingen tonen een gebrek aan samenhang met ongewenste, negatieve gevolgen voor het betaalbaar woonaanbod. Zelfs maatregelen die net het aanbod willen uitbreiden, zoals het «geconventioneerd huren», zouden wel eens een tegenovergesteld effect kunnen hebben.

TEKST: GERT EYCKMANS, DIRECTEUR VVH

FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Geconventioneerd huren: goed bedoeld, slecht uitgewerkt

Het begint nu blijkbaar toch te dagen dat er een probleem is op de huurmarkt. De minister wil een nieuw initiatief nemen om het aanbod betaalbare huurwoningen te vergroten: het *geconventioneerd* huren. Er werd een regeling uitgewerkt voor projecten met minstens 1/3^{de} woningen die ingehuurd kunnen worden als sociale woning door een woonmaatschappij (WM) en minstens 1/3^{de} ‘geconventioneerde’ huurwoningen. De huurprijs voor deze woningen wordt gereguleerd en de geconventioneerde huurder moet voldoen aan toelatingsvoorwaarden. Op zich geen slecht idee, deze regeling waarbij sociale en betaalbare woningen gerealiseerd worden, maar bij nader toekijken, vinden we toch heel wat ‘haken en ogen’.

De financiële regeling is wel erg genereus: wie geconventioneerde huurwoningen verhuurt aan 85% van de markthuurlaarde, ontvangt dankzij subsidies 115% van de markthuurlaarde als huurinkomst. In geconventioneerde huurprojecten kunnen ook woningen als sociale huurwoningen ingehuurd worden door de WM's. Hoewel de huurprijs maximaal 75% van de markthuurlaarde mag bedragen, incasseert de eigenaar-verhuurder toch 115% van de markthuurlaarde als huurinkomst. De Raad van State heeft het

over staatssteun en de *Inspectie van Financiën* wijst erop dat er betere en goedkopere systemen zijn om betaalbaar wonen te realiseren, zoals bijvoorbeeld de bestaande financiering van sociale huisvesting.

Heel ruime toelatingsvoorwaarden zorgen ervoor dat heel veel gezinnen in aanmerking komen om geconventioneerd te huren. Het lotingsysteem bij het toewijzen van de woningen bevat geen enkele garantie dat de woningen gehuurd kunnen worden door de gezinnen die het het moeilijkst hebben op de private huurmarkt. De overheidssteun kan dus ook terechtkomen bij gezinnen die helemaal geen steun nodig hebben.

Er is geen garantie dat de geconventioneerde huurprojecten sociale huurwoningen bevatten. Als eigenaar en woonmaatschappij het niet eens raken over de inhuurvoorwaarden, wordt het aandeel sociale woningen omgezet in geconventioneerde woningen. Bovendien verdwijnen zowel de sociale als *geconventioneerde* huurwoningen na het einde van het huurcontract uit het aanbod. De stijging van het aanbod is dus tijdelijk.

Het is ook nog maar de vraag of het *geconventioneerde* huren wel zal leiden tot een bijkomende stijging van het aanbod en niet gewoon een manier is om al gepland aanbod te gaan realiseren. Bestaande systemen zoals SVK-Pro en CBO zijn voor private ontwikkelaars immers financieel minder aantrekkelijk. Als de ontwikkelaars er dan voor kiezen om deze projecten te vervangen door geconventioneerde huurprojecten, worden dit geen 100%-sociale woonprojecten, maar zal ►

het aandeel sociale huurwoningen maximaal en in het meest gunstige geval 66% bedragen. Een daling met één derde van het potentiële extra sociale huuraanbod.

Plek om te bouwen: helaas geen én-én-verhaal.

Hoewel de regeling nog niet in een goedgekeurde regelgeving is omgezet, heeft Vlaanderen toch al een oproep gelanceerd bij lokale overheden en WM's om gronden ter beschikking te stellen van private ontwikkelaars om geconventioneerde huurprojecten te realiseren. Dit zijn gronden in publieke handen. VVH vraagt al langer om deze gronden prioritair in te zetten voor de realisatie van sociale woningen in eigendom van WM's. We kunnen het blijkbaar niet genoeg herhalen: "een voldoende aanbod sociale huurwoningen is het fundament voor een gezonde private

taal) blijkt dat de ontworpen regeling de realisatie van 2.384 sociale huurwoningen en 2.174 sociale koopwoningen op de helling zet. Voor deze 4.558 sociale woningen is de ontwikkeling, veelal in akkoord en samenwerking met de gemeente, reeds ver gevorderd. Deze ontwikkelingen zullen abrupt tot stilstand komen na de inwerkingtreding van het decreet dat een stomp plaatst over de woonreservegebieden. De vraag van VVH om voor deze projecten in ontwikkeling een overgangsmaatregel in te schrijven, viel op een koude steen. Een groot aandeel van de grondreserves van WM's ligt in woonuitbreidingsgebieden. De bouwshift zorgt ervoor dat niet alle gebieden nog in aanmerking komen voor ontwikkeling. De sociale woningen die in deze gebieden gepland waren, moeten we elders kunnen realiseren. Het aanbod moet immers dringend sterk stijgen. De oproep om gronden ter be-

ale woonprojecten te verkorten om zo het aanbod van sociale huurwoningen sneller te doen groeien. Het bevat aanbevelingen voor de *Vlaamse overheid*, de lokale besturen en de WM's.

In het rapport vinden we zowel voor de Vlaamse overheid als de lokale overheden aanbevelingen die vragen om gronden en panden uit het eigen patrimonium te bestemmen voor sociaal wonen.

Een betere afstemming tussen de diverse relevante Vlaamse beleidsdomeinen en beleidsniveaus is volgens het rapport één van de maatregelen die het proces zullen versnellen. Zo stelt het *Steunpunt* voor om een permanent coördinatiemechanisme of overleg (of *Task Force*) op te zetten om na te gaan in welke mate de bestaande regelgeving kan worden aangepast om de doorlooptijd van sociale woonprojecten te versnellen, maar ook om tegenstrijdigheden in de regelgeving te vermijden of afwijkende regels te voorzien voor (bepaalde vormen van) sociaal wonen (bv. wonen-welzijn). Dit orgaan bestaat naast vertegenwoordigers van het beleidsdomein wonen uit vertegenwoordigers van de relevante Vlaamse beleidsdomeinen waaronder ruimtelijke ordening, energie, erfgoed, welzijn.

Ook op gemeentelijk niveau stelt het *Steunpunt* voor een gelijkaardig permanent overlegorgaan in het leven te roepen met vertegenwoordigers van de relevante gemeentelijke diensten en van de WM.

Een stevig fundament voor wonen in Vlaanderen: een gedragen actieplan

VVH sluit zich aan bij deze aanbevelingen en stelt voor om nog een stap verder te gaan. De *Task Force* moet niet enkel coördineren tussen de verschillende betrokken beleidsdomeinen en beleidsniveaus, maar ook wer-

ken aan een *Vlaams actieplan* om het aanbod van sociale huurwoningen snel en sterk te doen groeien. Dit plan moet samenhangende maatregelen bevatten en komaf maken met het ad hoc invoeren van nieuwe maatregelen zonder rekening te houden met de gevolgen ervan op het bestaand beleid. Zo vermijden we dat een in se goede maatregel, zoals geconventioneerde huren, ertoe kan leiden dat het sociaal woonaanbod minder sterk stijgt dan zonder de maatregel. Zo vermijden we dat een maatschappelijk belangrijk principe zoals bevrozing van de ontwikkelingen in woonuitbreidingsgebieden wordt ingevoerd zonder rekening te houden met de directe negatieve gevolgen op de ontwikkeling van meer dan 4.500 sociale woningen.

Samengevat: Een *Vlaams actieplan* voor een meer sociaal woonaanbod. Een actieplan waarbij sneller wordt gebouwd, gecoördineerd over de verschillende beleidsdomeinen en -niveaus, dat we samen met alle betrokkenen uitvoeren. Daardoor zal sociaal wonen als fundament onder de Vlaamse woonmarkt eindelijk de stevigheid krijgen die nodig is om wonen betaalbaar te houden voor alle Vlaamse gezinnen. **F**

Er is geen garantie dat de geconventioneerde huurprojecten sociale huurwoningen zullen bevatten'

huurmarkt met voldoende betaalbaar woonaanbod." Een woning kan maar één keer een bestemming krijgen. Elke woning op publieke gronden die niet sociaal is, is een gemiste kans. Bovendien zijn deze gronden nodig om de gevolgen van de bouwshift met de ontwikkelingsstop voor woonuitbreidingsgebieden, op te vangen.

Bouwshift: nog minder plek om te bouwen?

Het bevrozen van de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden heeft een enorme impact op het ontwikkelingspotentieel van sociale huisvesting.

Uit gegevens van 30 SHM's (40% van het to-

schikking te stellen voor geconventioneerde verhuur richt zich op dezelfde gronden die nodig zijn om de gevolgen van de bouwshift op te vangen.

Toch nog bouwen? Coördinatie en overleg tussen beleidsdomeinen en -niveaus is broodnodig

Het *Steunpunt Wonen* publiceerde onlangs een nieuw rapport: "Investeren in sociaal Wonen: hoe het investeringsritme versnellen en verhogen?"⁽¹⁾ Het rapport focust op maatregelen om de doorlooptijd van soci-

⁽¹⁾ Zie <https://steunpuntwonen.be/investeren-in-sociaal-wonen-hoe-het-investeringsritme-versnellen-en-verhogen/>



Gash.Net ^{Plus}

ERP voor Woonmaatschappij

1. Kandidaten, huurders, derden
digitaal verwerken, archiveren, statistieken, communicatie

5. Portaal
iphone, smartphone, PC, tablet, android totaal onafhankelijk

2. WorkFlow
soc., adm. of tech. melding automatisch bij juiste backoffice zonder enige tussenkomst

6. Persoonlijke aanpak
klanten hebben inspraak in de ontwikkeling van de software

3. Veiligheid
er wordt een grote zorg besteed aan de regelgeving AVG / GDPR

7. Uitwisseling
informatie uitwisselen tussen de VMSW en Woonmaatschappijen

4. Financieel
afbetalingsplannen, financieel overzicht, waarborgen, ... duidelijke overzichtelijke weergave

8. DocFlow
uitgaande en inkomende stukken digitaal goedkeuren en verwerken, ook facturen

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

Meer weten ?

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

KLANTVRIENDELIJK EN GEBIEDSDEKKEND ONDER ÉÉN DAK

Kredietbemiddeling: één van de vier pijlers van de woonmaatschappijen

VLEM



Project Heideveld in Hamont-Achel.

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) spelen een belangrijke rol in het huisvesten van mensen met beperkte middelen. Naast het aanbieden van betaalbare woningen, zowel via de huur- als de koopsector, bieden ze ook financiële hulp door middel van kredietbemiddeling. Die kredietbemiddeling staat de laatste tijd onder druk. Vanuit VLEM pleiten we voor een verder partnership, een samenwerking met het VWF met respect voor ieders eigenheid, zonder de specifieke regelgeving die betrekking heeft op de kredietbemiddeling uit het oog te verliezen.

Waarom zijn SHM's actief in kredietbemiddeling?

Ruim twintig SHM's zijn actief in kredietbemiddeling, omdat ze willen bijdragen aan een meer inclusieve samenleving, waarin iedereen de kans krijgt om te participeren en een betaalbare woning te krijgen. Naast de aankoop van een woning, of een renovatie/aanpassing ervan of de combinatie van beide, is kredietbemiddeling bijvoorbeeld ook nodig voor het behoud van een woning bij een *echtscheiding* of het beëindigen van *samenwonen*.

Historiek

Tot 31 december 2020 werden sociale leningen zowel verstrekt door het *Vlaams Woningfonds* (VWF) als door de *Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen* (VMSW). De SHM's traden op als kredietbemiddelaar voor de VMSW, terwijl het VWF leningen verstrekte via haar eigen provinciale diensten.

Vanaf 1 januari 2021 worden de nieuwe sociale leningen enkel nog verstrekt door het VWF en treden de SHM's op als kredietbemiddelaar voor dit VWF.

Het VWF werkt een visie uit

Enige tijd geleden kregen we kennis van een nota van het VWF die het *'ideale scenario uittekent voor de organisatie van de frontoffice van de sociale kredietverstrekking bij het operationeel worden van de 42 nieuwe woonmaatschappijen op 1 juli 2023'*. De nota kwam er op vraag van het kabinet van de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen. Het kabinet onderzoekt, volgens de nota, de eventuele noodzaak tot (tijdelijke) erkenning van de nieuwe woonmaatschappijen (WM's) en gaat er momenteel van uit dat bij zowat de helft van WM's geen expertise aanwezig zal zijn over sociale kredietverlening. Hierdoor zou een reorganisatie van de frontoffice zich opdringen? VLEM deelt die mening niet, daarover meer verder in dit artikel.

Samenwerking volgens het VWF

Voor heel Vlaanderen genereerde de samenwerking in 2021 in totaal een opening van 4.838 dossiers, waarvan 2.636 door het VWF en 1.438 door de SHM's. In totaal werden 3.452 leningen toegekend. Voor 2022 beschikken we nog niet over officiële cijfers. Uit een antwoord op een parlementaire vraag begin februari 2023 weten we wel dat in 2022 4.529 leningen werden uitgekeerd. Weet dat er heel grote verschillen zijn in het aantal dossiers die bemiddeld worden door de verschillende SHM's. Zo zijn er SHM's die jaarlijks meer dan 200 kredieten bemiddelen, terwijl andere SHM's slechts enkele tientallen.

Bij aanvang van de samenwerking stelde het VWF *langs haar zijde* een aantal kinderziekten in de samenwerking vast. Begin 2020

maakte het VWF een grondigere analyse en voerde 20 werkbezoeken uit. Het VWF kwam tot de volgende conclusies:

- 25% van de door de SHM's in 2022 ingediende kredietaanvragen dienden later nog bijgestuurd te worden;
- de samenwerking met acht SHM's verloopt goed;
- zeven SHM's behandelen heel weinig dossiers, waardoor de kwaliteit van de aanvragen slecht tot ondermaats blijft;
- zestien SHM's beperken zich hoofdzakelijk tot het opstarten van kredietaanvragen voor eigen sociale koopprojecten en laten de overige verrichtingen geheel of gedeeltelijk over aan het VWF;
- bij een tiental SHM's is slechts één personeelslid werkzaam in de kredietverstrekking, waardoor de continuïteit van het onderzoek van dossiers bij vakantie of ziekte in het gedrang kan komen.

Op basis van deze analyse pleit het VWF in voormelde nota om al haar werkzaamheden van de frontoffice van de kredietverstrekking in de toekomst nog enkel door eigen personeelsleden te laten uitvoeren. Het VWF pleit voor:

- een laagdrempelige toegang voor de burger;
- voldoende transparantie bij de behandeling van de aanvragen;
- een efficiënte afhandeling van de kredietaanvragen.

Het VWF vindt de dienstverlening laagdrempelig als er voldoende kantoren en ontvangstdagen (op dit moment 61) zijn voor de burger. Inzake transparantie stelt het VWF dat de burger het niet begrijpt waarom twee instanties betrokken zijn bij een kredietaanvraag. Vooral het gebrek aan efficiëntie beschouwt men als het grootste probleem omdat het gaat over een samenwerking tussen enerzijds het VWF en anderzijds 23 verschillende ▶

VLEM

SHM's, waardoor een uniforme werking niet evident is. Bovendien, zo stelt het VWF, is er geen juridische band tussen het VWF enerzijds en anderzijds de bemiddelaars in een SHM, waardoor niet dwingend kan worden opgetreden. Het uitvoeren van de frontoffice door personeelsleden van het VWF zou volgens hen een efficiëntere en uniformere afhandeling van dossiers en een kortere doorlooptijd als resultaat mogelijk maken.

Partners ten dienste van onze klanten

De SHM's zijn samen met VLEM een heel andere mening toegedaan en stellen vooral dat de visie die door het VWF wordt geponeerd wel heel erg eenzijdig is en dat de kredietbemiddeling wel degelijk best geïntegreerd blijft in de SHM's, binnenkort in de verschillende

goed mogelijk te bedienen. Bijkomend kan het VWF hierdoor haar backoffice versterken en de focus leggen op expertisedeling en het verkleinen van de doorlooptijden, een doelstelling waaraan de sociale huisvestingssector uitdrukkelijk wil meewerken. Vanuit het 'one-stop shop' principe, moet de burger die beroep op ons wenst te doen, voor alle vragen en onderdelen van sociale huisvesting in de WM's terecht kunnen.

VWF en WM's bundelen krachten voor kwaliteitsverbetering

Laat ons in de verdere samenwerking met het VWF samen inzetten op kwaliteitsverbetering. Uitgebreide kwaliteitscontroles, opleidingen en het delen van kennis en expertise zullen ons helpen om nog beter ons

het VWF hebben. Een open en loyale samenwerking van beide zijden is vereist.

Samengevat:

De samenwerking met het VWF dient te gebeuren in een partnership, met respect voor ieders eigenheid, zonder de specifieke regelgeving die betrekking heeft op de kredietbemiddeling uit het oog te verliezen. Maar steeds ten dienste van onze klanten. **F**

Raymond Corstjens,
directeur SHM Landwaarts

VLEM wil de huidige vijf provinciale kantoren van het VWF blijven versterken via het bestaande netwerk van een twintigtal kantoren van WM's'

woonmaatschappijen (WM's). In die woonmaatschappij staat de klant en een optimale dienstverlening immers centraal. Vanuit het 'one-stop shop' principe, moet de burger die beroep op ons wenst te doen, voor alle vragen en onderdelen van sociale huisvesting bij ons terecht kunnen. Vanuit dit principe willen we bovendien een gebiedsdekkende en klantvriendelijke service bieden.

We willen de huidige vijf provinciale kantoren van het VWF blijven versterken via het bestaande netwerk van een twintigtal kantoren van woonmaatschappijen. Hierdoor kan op korte termijn een blijvende professionele dienstverlening naar de klant gewaarborgd blijven. De SHM's beschikken immers over een 80-tal opgeleide professionals met de nodige ervaring om onze doelgroep zo

gezamenlijk doel te verwezenlijken op maat van onze klanten.

Dankzij een sterke dienstverlening en goede wederzijdse afspraken kunnen we elkaar versterken. Idealiter slagen we erin om te evolveren naar een duidelijk takenpakket voor elke partner.

Voor de WM (de kredietbemiddelaars) is het heel duidelijk dat de taak van kredietbemiddeling gebeurt volgens de instructies en onder supervisie van het VWF. Er mag op geen enkele wijze een situatie ontstaan waarbij bemiddelaars partij zouden vormen tegen hun kredietgever. En het VWF van haar kant gaat op een principiële positieve, correcte en professionele wijze om met de kredietbemiddelaars die haar verbonden agenten zijn die een bijzondere samenwerkingsrelatie met

Healthy Apartment Concept



Bouwen aan energiezuinige en gezonde woningen



deceuninck



Combineer het design van aluminium met de performantie van kunststof ramen



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

ONTDEK
ELEGANT



Elignia,
de puurheid
van steen

Binst Architects + Architectenassociatie Angst & Dhooze, Antwerpen

Licht en lijnen zijn de twee woorden die de subtiele kracht van deze baksteen samenvatten. Met haar uitgepuurde ontwerp en langwerpig formaat verleent de Elignia een ontspannen karakter aan hedendaagse architectuur. Op het vlak van duurzaamheid is Elignia eveneens een excellente keuze. Deze gevelstenen worden vanaf nu ook aangeboden in het slankere Eco-brick formaat dat tot 3,5 cm extra ruimte biedt voor isolatie of meer woonruimte creëert.

Ook in Eco-brick formaat

- ✓ Slanke gevelsteen
- ✓ Meer ruimte voor isolatie
- ✓ Duurzame keuze

Ontdek de Elignia collectie in onze showrooms in Londerzeel of Kortrijk. Of vraag uw brochure aan via www.wienerberger.be/documentatie.

www.wienerberger.be/elignia

Wienerberger



Foto: Els Matthyssen, stafmedewerker communicatie VVH.

5 vragen over de toewijzingsraad

1 Wat is een toewijzingsraad?

Om sociale woningen te kunnen toewijzen (*) volgens de nieuwe regels vanaf 1 oktober 2023 is de oprichting van toewijzingsraden een belangrijke stap. De woonmaatschappij (WM) neemt het initiatief en zit deze raad voor. Ze kan ook kiezen om het werkingsgebied op te splitsen in deelgebieden. In dat geval moet er een toewijzingsraad aangeduid worden per deelgebied.

De regelgeving voorziet twee opdrachten: een *beleidsmatige* en een *uitvoerende opdracht*. De beleidsmatige opdracht bestaat in het uitwerken van een ontwerp toewijzingsreglement en een bespreking van een aantal bepalingen in het intern huurreglement. De uitvoerende opdracht krijgt onder andere vorm in de aanduiding van diensten voor het aanmelden en afspraken maken over het be-geleiden van kandidaat-huurders en huurders. De toewijzingsraad legt alle afspraken

over de werking en bevoegdheden vast in het huishoudelijk reglement.

2 Wie kan lid worden van de toewijzingsraad?

Alle gemeenten uit het werkings- of deelgebied van de WM moeten vertegenwoordigd zijn. Daarnaast kunnen relevante welzijns- en huisvestingsactoren zichzelf aanmelden. De WM heeft het laatste woord over de samenstelling. Bij voorkeur

zoeken de actoren zélf naar consensus over de samenstelling.

Een voorwaarde in de regelgeving is dat de actoren die kandideren actief moeten zijn in het werkings- of deelgebied. Dit wil dus ook zeggen dat WM's die het beheer over woningen in het werkingsgebied nog niet hebben overgedragen, ook kunnen zetelen in de toewijzingsraad. Want ze zijn voor de toewijzing van woningen buiten hun werkingsgebied gebonden door de afspraken die deze toewijzingsraad voor de betrokken gemeenten maakt.

Om het werkbaar te houden kunnen welzijnsdiensten aangemoedigd worden om onderling afspraken te maken over de vertegenwoordiging in de toewijzingsraad. Voor diensten biedt dit het voordeel dat ze niet zelf in elke toewijzingsraad in hun werkingsgebied moeten zetelen. Op die manier kan de WM de grootte van de raad beperkter houden. Een evenwichtige samenstelling zorgt ervoor dat afspraken in de raad gedragen zijn, maar hoe dit moet ingevuld worden, legt de regelgeving niet vast.

3 Wanneer kan de toewijzingsraad van start gaan?

Omdat de WM het initiatief moet nemen kan de toewijzingsraad pas opgericht worden na erkenning van de WM. Voor de meeste WM's betekent dit dat er pas een raad mogelijk is vanaf 1 juli 2023. Het nieuwe toewijzingsmodel is drie maanden later van kracht en bepaalt de manier van toewijzen vanaf 1 oktober 2023.

Concreet wil dit zeggen dat de toewijzingsraad slechts drie maanden heeft om het nieuwe toewijzingsmodel uit te werken. In de meeste regio's is daarom al gestart met een "werkgroep toewijzen". Waar dit nog niet gebeurde is het best om daar niet lang meer mee te wachten. Een werkgroep kan cijferanalyses maken, de taken en verantwoordelijkheden van de toewijzingsraad uitwerken

en de oprichting voorbereiden.

Actieve werkgroepen zijn divers. Sommige zijn verbonden aan het traject tot vorming van de WM en bestaan voorlopig enkel uit medewerkers van de verhuurder. Op andere plaatsen trekt een bovenlokaal samenwerkingsverband het overleg over toewijzen tussen woon- en welzijnspartners. Er zijn ook werkingsgebieden waar een lokaal bestuur woon- en welzijnspartners samenbrengt. Niet alle werkgroepen zullen straks de toewijzingsraad vormen. Hun huiswerk wordt in bepaalde trajecten nadien doorgegeven aan de eigenlijke raad. Sommige werkgroepen blijven straks enkel actief ter ondersteuning van meer uitgesproken politiek samengestelde toewijzingsraden.

4 Wat als er op 1 oktober nog geen toewijzingsraad is?

Vanaf 1 oktober 2023 moeten alle toewijzingen van sociale woningen gebeuren volgens de nieuwe regels. Ook als er nog geen toewijzingsraad is samengesteld of als deze nog geen ontwerp van toewijzingsreglement uitwerkte, moet er versneld worden toegewezen en kan er worden toegewezen aan specifieke doelgroepen. Voor het versneld toewijzen is een overgangsregeling voorzien en kan de verhuurder kiezen om dossiers chronologisch te behandelen of op basis van de woonnood. Voor de toewijzingen aan doelgroepen blijven lokale toewijzingsreglementen geldig tot 30 september 2026. De lokale toewijzingsreglementen voor lokale binding blijven geldig als ze in lijn zijn met de nieuwe regels. Dit wil zeggen dat er slechts één strengere eis mag behouden blijven voor de gewestelijke norm én dat de bindingsfactoren 'werken in de gemeente' en 'schoolgaande kinderen in de gemeente' niet meer toegepast kunnen worden. Om ten volle gebruik te maken van de mogelijkheden van het nieuwe toewijzingsmodel is de oprichting van een toewijzingsraad nood-

zakelijk. Tijdig starten met overleg met alle betrokken actoren zorgt daarnaast dat voorlopige beslissingen voor versnelde toewijzingen al in lijn liggen met de verwachtingen van de nog op te richten toewijzingsraad.

5 Waar kan je terecht met vragen over toewijzen?

Voor wat de regelgeving betreft biedt *Wonen in Vlaanderen* heel wat informatie aan op haar website, zowel in tekstvorm als in webinars. Ook de koepel *VVH-Huurpunt* zal een aanbod uitwerken. VVH werkt bijvoorbeeld samen met HURpunt en VVSG in de organisatie van *werksessies toewijzen*. Tijdens deze sessies gaan vertegenwoordigers van lokale besturen, SVK's en SHM's in gesprek over verschillende aspecten van toewijzen. Door ervaringen samen te verzamelen brengen we inspirerende voorbeelden in kaart en stellen die ter beschikking van de sector. [E](#)

Meer info op ledensite VVH



Wim Boone, stafmedewerker beleid, HURpunt vzw

(*) Om recht te hebben op een sociale woning moet een kandidaat-huurder aan een aantal voorwaarden voldoen. Vanaf 1 oktober 2023 geldt er een nieuw eenvormig toewijzingsstelsel dat alle WM's moeten toepassen. Tot dan is er een verschillend toewijzingsstelsel voor SVK's en SHM's.



Duurzame mobiliteit voor ondernemingen via fietslease

Het leasen van bedrijfswagens is al jarenlang een goed bekend begrip bij werkgevers, maar hoe zit dat met het leasen van bedrijfsfietsen? Uit een bevraging van VVH-Huurpunt over sectorale loon- en arbeidsvoorwaarden blijkt een kwart van de leden (SHM's/SVK's)

naast het traditionele verloningspakket bedrijfsfietsen aan te bieden. Maar ook werknemers zijn meer en meer vragende partij: al fietsend staan ze niet langer in de file en fietsen is goed voor hun gezondheid en het milieu.

De bedrijfsfiets: alleen maar winnaars

Via fietsleasing kunnen werkgevers aan hun werknemers een (elektrische) fiets naar keuze aanbieden en dit volledig kostenneutraal. Het gaat met andere woorden om een budgetneutrale oplossing die zorgt voor meer tevreden werknemers, wat past binnen een goed retentiebeleid. Het geeft werknemers extra keuzevrijheid op vlak van mobiliteit. Dit geldt des te

meer voor werknemers die iets verder van het werk wonen en voor wie de aankoop van een elektrische fiets of speedpedelec een financiële struikelblok is – deze wordt via fietsleasing immers geneutraliseerd.

To lease or not to lease

In tegenstelling tot de aankoop van bedrijfsfietsen door de werkgever, is het bij fietsleasing de werknemer die een fiets via zijn werkgever op langere termijn huurt (meestal met optie tot overname). Meestal wordt er gekozen voor een all-in-formule, waarbij de werknemer gebruik kan maken van bijkomende diensten zoals verzekering, onderhoud en pechbijstand en eventueel ook accessoires bv. een fietshelm. Tijdens de looptijd van het leasecontract, dat meestal voor drie jaar afgesloten wordt, betaalt de werknemer een maandelijkse bijdrage. Na afloop van deze periode kan de werknemer zijn of haar fiets overkopen aan een restwaarde die niet minder mag bedragen dan 16 procent van de aankoopsom.⁽¹⁾ Op voorwaarde dat de werknemer zijn geleasede fiets gebruikt voor het woon-werkverkeer, is de fietslease vrijgesteld van voordeel van alle aard.⁽²⁾

Fietslease en het loonpakket

Integreert een werkgever fietslease in het loonpakket van de werknemers, dan wordt de leasekost rechtstreeks verrekend met het brutoloon van de werknemer die gebruik maakt van de lease. Dankzij de fiscaal voordelige brutoloonruil is fietslease dus volledig budgetneutraal.⁽³⁾ Meer nog, gerelateerde kosten die gemaakt worden om het gebruik van de fiets te stimuleren⁽⁴⁾ zijn 100% fiscaal aftrekbaar.

¹ Zoals hoger gezien is dit bij aankoop van bedrijfsfietsen door de werkgever niet zomaar mogelijk.

² Dit in tegenstelling tot de bedrijfswagen die nu én in de toekomst steeds zwaarder belast zal worden.

³ Anders dan bij de aankoop van bedrijfsfietsen gaan er immers geen liquide middelen verloren.

⁴ Bv. het plaatsen van een fietsenstalling, kleedruimtes, fietsvergoeding, etc.

⁵ € 3500 aankoopsom i.p.v. € 35,5 x 36 maanden = € 1278 + overname aan € 560 (oftewel 16 % van de aankoopsom) = € 1838 via fietslease en overname.

⁶ PM: sinds 1 januari 2023 bedraagt de maximale van sociale zekerheidsbijdragen en personenbelasting vrijgestelde fietsvergoeding 0,27 euro per kilometer.

Voorbeeld – een fietslease als onderdeel van het loonpakket:

	€ (per maand)		€ (per maand)
Bediende A (ongehuwd, geen kinderen) met bruto maandloon van €3.755 bruto.		Bediende B (ongehuwd, geen kinderen) met bruto maandloon van €3.673 en een elektrische lease-fiets ter waarde van €3.500.	
Bruto	3.755	Bruto	3.673
Bijdrage RSZ	491	Bijdrage RSZ	480
Bedrijfsvoorheffing	813	Bedrijfsvoorheffing	779
BBSZ	28	BBSZ	27
Netto	2.423	Netto	2.388

Bediende A houdt weliswaar 36 euro netto meer over per maand, maar bediende B zal na het einde van de driejarige leaseovereenkomst een fiets ter waarde van € 3.500 krijgen en hebben kunnen genieten van een interessant onderhoudscontract tijdens de looptijd van het leasecontract. Indien bediende B er niet voor had gekozen om gebruik te maken van fietslease, maar de fiets zelf had gekocht met zijn of haar nettoloon, zou dat sowieso een pak duurder zijn geweest.⁽⁵⁾

Fietslease in combinatie met fietsvergoeding

Werknemers kunnen fietslease ook combineren met fietsvergoeding die trouwens voor de werkgever ook voor 100% fiscaal aftrekbaar is. Zo kunnen werknemers de beperkte leasekost eenvoudigweg terugverdienen.

Fietsvergoeding is algemeen verplicht vanaf mei 2023

Op 24 januari 2023 sloten de sociale partners

binnen de Nationale Arbeidsraad de CAO nr. 164 af. Deze CAO bepaalt een algemeen recht op een minimale fietsvergoeding van 0,145 euro per kilometer vanaf 1 mei 2023⁽⁶⁾.

Laurenz Van Landeghem, stafmedewerker algemeen beleid

Bronnen: bevraging in 2021 van VVH en HURpunt over de sectorale loon- en arbeidsvoorwaarden bij SVK's en SHM's, www.sdworx.be, www.securex.be, CAO nr. 164 van de Nationale Arbeidsraad van 24 januari 2023 betreffende de tegemoetkoming van de werkgever voor de verplaatsingen per fiets van de werknemers tussen zijn woonplaats en zijn plaats van tewerkstelling (nog niet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad).

ONLINE INSPIRATIE

Inspiratie nodig voor je nieuwe website, samenwerkingsverbanden of hoe je kennis verzamelt of deelt?

1. WEBSITE & SOCIAL MEDIA

Nieuwe website van de woonmaatschappij (WM) nog niet klaar? Maak een landingspagina

Als een (kandidaat)huurder naar zijn vertrouwde site van de SHM surft en ergens helemaal anders uitkomt, kan dat verwarrend zijn. Voorzie in de overgangsfase naar de WM alvast op je homepage een «redirect» op een url die linkt naar de nieuwe site. Op deze tijdelijke landingspagina kan je via de logo's doorlinken of teruglinken naar de bestaande (vertrouwde) organisaties. Deze aanpak geeft je ook extra tijd om alle data voor de WM in te geven. Inspiratie nodig voor jouw WM?



Thuispunt Gent



Woonboog



stek92

Behoud je volgers op social media

Je volgers op social media vanuit je SHM behouden in de nieuwe WM? Dat kan. Door de FB-pagina van DE ARK om te vormen tot Woonboog werden niet alleen alle volgers behouden, maar ging het archief ook niet verloren.



Maak je woonmaatschappij bekend

Inspiratie nodig voor een filmpje over je nieuwe WM? *Kempisch Tehuis* deelde een animatiefilmpje op Facebook. Op 1 juli 2023 zullen zij samen met 18 andere woonorganisaties in Limburg één nieuwe woonmaatschappij vormen.



'Heb jij een tof idee? Laat het ons hier weten?'

WM Tuinwijk lanceert op haar nieuwe website een aparte pagina: MIJN IDEE. Via deze oproep kunnen huurders een idee indienen. Huurders kunnen ook een foto uploaden om hun idee te verduidelijken.



2. SAMENWERKING

SAMENWERKING met lokale handelaars

Voor haar sinterklaasfeest werkte Woonmaatschappij IJzer & Zee samen met lokale handelaars. In ruil voor mooie geschenken, konden de plaatselijke handelaars reclame maken bij honderden gezinnen uit de buurt.

Want voor veel kinderen uit een sociale woonwijk is een pakje krijgen van Sinterklaas niet vanzelfsprekend. Alle kinderen van hun huurders tussen 0 en 13 jaar werden uitgenodigd om Sinterklaas in het kantoor van deze WM te ontmoeten. Via mail, maar vooral door het persoonlijke "pitchen" hebben ze partners gevonden die hun project wilden steunen. Fun zorgde voor een cadeau voor elk kind. De kinderen kregen ook een goodiebag met heel wat lekkers. Zo toverde deze WM een glimlach op de gezichten van honderden kinderen en hun ouders.



SAMENWERKING met lokale media: Studio Impuls

Op de lokale radio *Jess FM* heeft *Impuls* elke tweede zondag van de maand een uurtje zendtijd. De radiorubriek *Studio!Impuls* kan rekenen op fijne reacties. Er komen meestal twee tot drie thema's aan bod. Ze laten ook telkens een huurder aan het woord. Ze brengen actuele thema's die met de woonmaatschappij te maken hebben: bv. info rond de huurprijzen of reclame voor hun activiteiten.

Herbeluister enkele gesprekjes.



SAMENWERKING met welzijnsorganisaties Inleven is spelen en leren

Het inleefatelier van *Welzijnszorg* richt zich tot volwassenen die de leefwereld van mensen in armoedesituaties beter willen leren kennen en begrijpen. De deelnemers lopen rond in de "wijk" en maken kennis met de buurtbewoners. Deelnemers kiezen een van de personages uit en komen meer te weten over zijn/haar levensverhaal. Tijdens het spel kruipen ze in de rol van een alleenstaande mama, de wijkwerker die er voor zorgt dat iedereen terecht kan in het buurthuis... Het spel ontwikkelt zich en de wijk begint te leven. In het buurthuis worden koffies gezet en praatjes gemaakt, maar dan komt er een melding van het stadsbestuur dat er concrete plannen zijn voor het pleintje in het midden van de wijk.. Een wijkvergadering wordt georganiseerd, maar is iedereen mee?



SAMENWERKING: doorverwijzen naar ziekenfonds en OCMW

De energiefactuur: wat nu?

De Oostendse Haard bundelt op haar website info over de energiefactuur, het sociaal tarief, de minimale levering gas & elektriciteit. Op die manier probeert deze SHM mensen die problemen hebben met de energiefactuur handvaten te bieden en ook door te verwijzen naar de OCMW-diensten rond Rechtenverkenning en Energie én naar het ziekenfonds in functie van het sociaal tarief. Op alle andere communicatiedragers wordt verwezen naar deze

webpagina. In hoofdzaak via QR-code op papier en via links online in nieuwsbrieven en Facebookposts.



3. KENNIS


Taalkennis van het Nederlands naar niveau A2: wat betekent dit concreet?

Sinds 1/1/2023 is de taalkennis van het Nederlands vereist van niveau A2 i.p.v. niveau A1 voor alle nieuwe huurders. Vanaf 1/1/2023 moet je als huurder van een sociale woning je inschrijven bij de VDAB als je nog niet werkt. Dat heeft de Vlaamse Regering beslist. Maar wat betekent dit concreet? *Dijledal* somde de meest gestelde vragen op in een informatiefolder, terug te vinden op haar website.



Hoe beweegt u als huurder in de digitale wereld?

De Oostendse Haard voert momenteel een 'digitaal onderzoek' bij haar huurders. Voor huurders met een e-mail adres gaat dit digitaal, voor huurders zonder e-mail op papier. Bij nieuwe huurders is dit standaard op papier voorzien als ze hun huurovereenkomst komen tekenen. Hiermee wil deze SHM op het ritme van haar huurders digitaal groeien. Naast info over hoe "digitaal" huurders zijn,

wordt de database up-to-date gehouden door het correcte gsm-nummer en e-mailadres op te vragen. Daarnaast kan men zich ook aanmelden voor Facebookgroepen en digitale nieuwsbrieven. 



Regie en samenstelling: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie VVH

HET SUCCES VAN DE FUSIEOPERATIE HANGT AF VAN HET BELEID ROND SOCIAAL WONEN –
NOOD AAN STRUCTURELE OPLOSSINGEN

"Als de maanden langer duren dan je inkomen reikt"



HUIDIGE FUNCTIES

Eric Vos (62)
Directeur Huurpunt
Gemeenteraadslid Turnhout

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociaal verhuurkantoren (SVK's) werken met hetzelfde doel voor ogen: *kwaliteitsvol en betaalbaar wonen aanbieden*, maar de mechanismes daarachter zijn heel verschillend. Beide producten en de manier van werken op elkaar afstemmen in de toekomstige woonmaatschappijen (WM's), dat vraagt tijd. In dit artikel belichten we de SVK-werking en plaatsen deze in het geheel van de WM's. Fundamenten praat met Eric Vos en Guy Tordeur, respectievelijk directeur en voorzitter van Huurpunt, de koepelorganisatie van SVK's.

HUIDIGE FUNCTIES

Guy Tordeur (73)
Voorzitter: Huurpunt, SVK Webra, SHM GMV, Belgische Netwerk tegen Armoede.
Bestuurder: SHM Providentia, SHM Woonpunt Zennevallei, VLEM (koepel van sociale koop).

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

Zowel Guy Tordeur als Eric Vos dragen sociaal wonen in hun hart: via kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, mensen kansen geven. Want alles start bij wonen.

Iedereen kan in de armoede terecht komen

Tordeur: 'Armoede is niet iets waar je voor kiest. Kijk bijvoorbeeld naar de effecten van corona waardoor er meer mensen – zelfs mensen uit de middenklasse – met armoede geconfronteerd werden. Ook door de huidige energiecrisis hebben steeds meer mensen het financieel moeilijk. Enkele voorbeelden? Arbeiders die tijdens hun werkweek in hun auto blijven slapen om benzine te besparen, zijn in Vlaanderen een nieuw en spijtig fenomeen. Ook ken ik een dame die vanuit een hoge functie haar job verloor nadat ze een hersenbloeding kreeg. Een opeenstapeling van tegenslagen waardoor ze in een sukkelstraatje terecht kwam. Niet omdat ze erom gevraagd had. Als de maanden dan langer duren dan je inkomen reikt... dan wordt het heel moeilijk.'

Vos: 'Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen is een belangrijke hefboom om uit de structurele armoede te geraken. Er zijn heel wat succesverhalen van huurders die vanuit een SVK-woning verder doorgroeiden naar een sociale woning of een eigen huisje. SHM's en

SVK's werken met hetzelfde doel voor ogen: kwaliteitsvol en betaalbaar wonen aanbieden, maar de mechanismes daarachter zijn heel verschillend.'

Waarin verschilt de werking van een SVK van een SHM?

Tordeur: 'De SVK's zijn ontstaan als antwoord op de woonnood die toen, net als vandaag, zeer hoog was. Een SVK heeft geen eigen woningen. SVK-prospectoren huren bij private eigenaars op de privémarkt. Eén van de grote verschillen met SHM's is dat bij een SVK de woonnood primeert. Als iemand dakloos is of dreigt uit huis gezet te worden, dan krijgt hij/zij voorrang binnen een SVK. Een SHM kan wel een klein percentage dringend toewijzen, maar dat zijn eerder uitzonderingen. Bij een SHM primeert de volgorde op de wachtlijst en de lokale binding. Waar een SVK ook verschilt met een SHM is de huurprijs. Die zal bij een SVK hoger liggen dan bij een SHM.'

Vos: 'Een ander belangrijk aspect is dat een SVK ook sterker inzet op huurbegeleiding, wat ook nodig is gezien de SVK-huurders vaker een kwetsbaarder profiel hebben. Een SHM heeft één maatschappelijk werker per 1.000 woningen. Bij een SVK is er voor één op 70 huurcontracten een huurbegeleider voorzien. Naast de woonbegeleiding (rechten en plichten van de huurder waaronder het respect voor de woning en de burens) en een signaalfunctie naar hulpverleningsdiensten, zorgt het SVK ook voor het inhuren van de woning en de service naar de eigenaar ▶

Armoede is iets wat iedereen kan overkomen. Net voor die plotse woonnood willen SVK-woningen een antwoord bieden.' Guy Tordeur

van de woning.' Waar er in een SVK meer mankracht is voor huurbegeleiding, heeft een SHM vaak sterk uitgebouwde technische diensten. Een SVK werkt vaak met een externe klusdienst.

Wat zijn de voordelen voor een eigenaar op de private huurmarkt om aan een SVK te verhuren?

Vos: 'De eigenaar wordt ontzorgd in zijn functie als verhuurder, want het SVK huurt en neemt daarmee de huurverplichting op (huur betalen, woning in orde houden). Vele SVK's zorgen ook voor kleine herstellingsopdrachten die eigen zijn aan het eigenaarsonderhoud. De factuur is uiteraard voor de eigenaar.' In ruil voor deze zekerheden, ontvangt de eigenaar minder huur, 15 tot 20% onder de marktwaarde. 'Dat eigenaars meestal tevreden zijn, bewijzen volgende cijfers', aldus Vos, '85% van de huurcontracten van negen jaar, worden verlengd. Gaan private woningen uit beheer, dan is het eerder vanwege de kwaliteit van de woning of omdat de eigenaar verkiest om de woning te verkopen i.p.v. de nodige investeringen te doen. Vorig jaar zijn er 1.200 nieuwe woningen ingehuurd. Op tien jaar tijd is het aanbod van SVK-woningen verdubbeld, van 6.000 naar 13.000 woningen.'

Wat is de grootste troef van SVK-woningen?

'Prospecteren en woningen inhuren gaat snel', zegt Vos, 'daardoor kunnen we het aanbod van sociale woningen vergroten op korte termijn. Het zijn woningen die er staan. Als SVK, en in de toekomst de Woonmaatschappij, kan je snel iemand huisvesten, mits schilderwerken en kleine technische aanpassingen.' Wie zo'n woning krijgt, is heel verscheiden. Bij een SVK zijn meer dan 85% van de huurders leefloners en vaak ook mensen die via een SVK-woning hun leven terug kunnen starten. **Tordeur:** 'Armoede is iets wat iedereen kan overkomen, mensen die door een faillissement, of gezondheids- of relatie-

problemen in een sukkelstraatje terechtkomen en hun werk verliezen en daardoor op straat terecht komen... Net voor die plotse woonnood willen SVK-woningen een ant-

woord bieden. Bovendien vallen leefloners of mensen met een bepaalde kwetsbaarheid vaker uit de boot op de private huurmarkt. Een SVK fungeert dan als buffer.'

Het SVK-model als spoeddienst voor de sociale huisvesting is ook voor de huurder duurder dan het SHM-model. Een eenvormige huurprijs is een absolute voorwaarde binnen de WM's.' *Eric Vos*

DE VIER PRODUCTEN VAN SOCIAAL WONEN



TOEWIJZINGSSYSTEEM GEBASEERD OP VIER PIJLERS



Hoe kan vanuit die woonnood het SVK-product het beste inkantelen in de woonmaatschappij?

Tordeur: 'In de sector hebben we een heel mooi vehikel met vier wielen: 1/eigen woningen die we verhuren, 2/ingehuurde woningen, 3/koopwoningen en 4/sociale leningen. Voor de WM zal de uitdaging zijn om een mooi evenwicht te hebben tussen deze vier producten. In de toekomst zal het niet zijn dat de huidige SVK-huurder in een SVK-woning terecht komt. Huurders met diverse profielen, zullen verspreid zijn over het ganse patrimonium. Je zal dan sociale huurders hebben die in een «eigen» woning wonen (waarvan de WM eigenaar is), hetzij in een ingehuurde woning van private eigenaars. Het nieuwe toewijzings-

Als er lokaal bij de bevolking meer draagvlak is, zal er bij de lokale bestuurder meer de reflex zijn om voor sociaal wonen te kiezen' *Guy Tordeur*

systeem zal een methodiek ontwikkelen die bepaalt wanneer en voor welke woning iemand in aanmerking zal komen.'

Toewijzingsstelsel gebaseerd op vier pijlers

Vos: 'Het systeem van toewijzen hanteert volgende vier pijlers: 1/lokale binding en chronologie, 2/versnelde toewijzing (huidige SVK-puntensysteem en huidige versnelde toewij-

zing van een SHM), 3/ het doelgroepenbeleid van gemeentes (vb. senioren, daklozen) en 4/ interne mutaties (renovatie, einde huurcontracten). We streven ernaar om met dit nieuwe toewijzingsreglement te starten op 1 oktober 2023. Tegen dan zou ook het centraal inschrijvingsregister (CIR) "life" moeten gaan. (zie ook artikel 5 vragen over het toewijzingsstelsel op p.20) ▶

Wat geeft aan dat de WM van morgen veel kans maakt om te lukken?

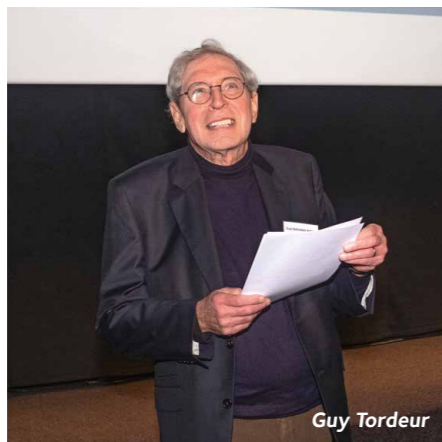
Tordeur: 'Ten eerste is er «de bereidheid om samen te werken». Een mooi voorbeeld is het SVK *Webra* dat 25 jaar geleden vanuit de woonnood is opgestart vanuit het middenveld in samenspraak en samenwerking met de SHM's die als een "ring" rond Brussel liggen. In de beginperiode was dit met *GMV*, *Providentia*, en *Elk Zijn Huis*. Later werden de rangen verder gesloten met *Woonpunt Zennevallei* en de *Inter-vilvoordse*. *Webra* is bovendien gehuisvest in de kantoren van het SHM *Providentia* in Asse. Was de woonnood hoog, dan ving SVK *Webra* de kandidaat-huurder op.' 'Ten tweede probeerden we toen al één administratief loket – antennes – aan te bieden, weliswaar gesegmenteerd. Daaruit is later in deze regio een gezamenlijk inschrijvingsformulier voor de SHM én het SVK gegroeid. Het samenvloeien van SHM's en SVK's in één woonmaatschappij biedt dan ook kansen.'

Biedt deze omvorming kansen op een sprong vooruit?

Tordeur: 'Doordat SVK's en SHM's één geheel zullen worden, kunnen we als aanbieders van sociaal wonen onze krachten bundelen bij het nastreven van een gemeenschappelijk doel: «kwaliteitsvolle en betaalbare woning aanbieden». Het antwoord op de vraag of de fusieoperatie een positief effect zal hebben, zal afhangen van het beleid rond sociaal wonen en van de gemaakte keuzes en ideeën waarop dat beleid en die keuzes steunen. Morgen

zullen deze WM's vooral vanuit het lokale beleid aangestuurd worden. In bepaalde regio's is het enorm moeilijk om sociale woningen te bouwen. Als er goede wil is vanuit het beleid, als men luistert naar de mensen, dan kan men niet anders dan dat men beseft dat kwaliteitsvol, betaalbaar wonen een belangrijke hefboom is om een mooie warme samenleving te maken. En om dat te realiseren, hebben we structurele oplossingen nodig.'

Druk permanent aanhouden
Vos: 'Een mooi voorbeeld is de hervorming van justitie. Door de zaak



Guy Tordeur

Als koepelorganisatie kunnen we onze krachten bundelen, en met de toekomstige koepel vanuit VVH-Huurpunt kunnen we onze eisen gebundeld op tafel leggen'

Guy Tordeur

Dutroux is de hervorming van justitie in een stroomversnelling gekomen.' **Tordeur:** 'We willen niet wachten op een "woondrama", maar momenteel is te weinig maatschappelijke druk om wonen echt op de politieke agenda te krijgen. Een ander voorbeeld is de emancipatie van de vrouw. Die is er maar gekomen doordat de druk op diverse niveaus lag, zowel op politiek als op werkgeversniveau. En zelfs dan vechten we vandaag nog voor gelijkheid. Als mensen het moeilijk hebben in de samen-

leving, als de maanden langer duren dan je inkomen reikt, dan komt dat doordat je inkomen te laag is. Mensen die bezig zijn met "overleven", hebben geen ruimte om op de barricade te staan, ze hebben geen energie om zich te manifesteren. Voor hen moeten we opkomen. Als koepelorganisatie kunnen we onze krachten bundelen, en met de toekomstige koepel vanuit *VVH-Huurpunt* kunnen we onze eisen gebundeld op tafel leggen.'

Wat is de taak van de koepelorganisatie?

Tordeur: 'We moeten als sterke koepel op een gestructureerde wijze de uitdagingen van de sector formuleren voor dat «vehikel met zijn vier wielen». Dat zullen we doen samen met de aangesloten leden. Daarbij zie ik drie opdrachten voor de koepelorganisatie. Ten eerste: we moeten de aangesloten leden «ondersteunen en versterken» in hun streven en werken aan een beter sociaal wonen. Daarom moet de koepelorganisatie zo-

wel een kenniscentrum als een wegbereider zijn voor de verdere uitbouw van de sociale woonsector. Ten tweede heeft de koepel een belangrijke rol te vervullen in het sociaal woonbeleid van de diverse overheden. Zowel lokaal als bovenlokaal. Wij willen het «beleid inspireren, stimuleren» samen met onze leden en ook in volle onafhankelijkheid kritisch bevragen. Het sociaal woonbeleid moet in een hogere versnelling. Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen mag geen privilege worden,

maar moet een recht zijn voor iedereen. Ten derde heeft de koepel ook een opdracht om te werken aan «een positief beeld over het sociaal wonen». Sociaal wonen is immers niet het probleem, het is de oplossing. Dat moeten we aantonen met concrete realisaties. Zo groeit het maatschappelijk draagvlak voor sociaal wonen. Het boek *Trots op mijn roots* en dit magazine *Fundamenten* waar regelmatig verhalen gebracht worden, positieve verhalen van mensen die dankzij hun sociale woning iets van hun leven hebben kunnen maken. Het «fundament» voor een betere toekomst. Dat is ook zo mooi aan de naam van dit magazine, want sociaal wonen is het fundament van waaruit alles vertrekt. Daarmee groeit het maatschappelijk draagvlak voor sociaal wonen. De kracht van een koepelorganisatie: op een gestructureerde manier de uitdagingen van vandaag aan-

gaan, of het nu gaat over het financiële, het grond- en pandenbeleid, of over de wachtlijsten, of over de toewijzingen... de dingen krachtig, gestructureerd en kritisch durven benoemen.' **Vos:** 'Bestuurders van de WM's zullen uit de lokale politiek komen. Als er in 2024 andere mandatarissen zijn, moeten we zorgen voor een goede vorming en opleidingskader over hoe ons systeem van sociaal wonen werkt. Als we beleidsmakers vanuit hun maatschappelijke gedrevenheid beslagen aan de slag laten gaan, dan heb ik er vertrouwen in.' **Tordeur:** 'We hebben ook meer draagvlak voor sociale huisvesting nodig bij de bevolking: een communicatiecampagne



Eric Vos

die de opportuniteiten van sociaal wonen toont, met heel concrete voorbeelden. Want iedereen kan in een situatie terecht komen waarin het opstapje van een sociale woning meer dan welkom is. Als er lokaal bij de bevolking meer draagvlak is, zal er bij de lokale bestuurder meer de reflex zijn om voor die oplossing van sociaal wonen te kiezen.'

Nieuw financieel model nodig

Tordeur: 'Om de woonnood op te lossen, moeten de WM's financieel gezond blijven om te kunnen blijven investeren in het verhogen en verbeteren van het aanbod. Het financieringsmodel moet toelaten dat we nieuwe woningen kunnen bouwen, dat we verouderde woningen kunnen renoveren. Met de huidige huurinkomsten alleen, berekend op basis van het inkomen, kunnen we dit niet blijven financie-

Waar er in een SVK meer mankracht is voor huurbegeleiding, heeft een SHM vaak sterk uitgebouwde technische diensten. Een SVK werkt vaak met een externe klusjesdienst.'

Eric Vos

ren. Door het financieel profiel van de huurder en mensen op de wachtlijst dat alsmear verlaagt, dalen de huurinkomsten. Hogere huurprijzen aanrekenen is uiteraard geen

optie. En de meeste SVK-huurders hadden bij de toewijzing van de woning slechts een leefloon als inkomen: dus een inkomen onder de armoedegrens. Daardoor zullen vanuit de SVK's huurders komen met een nog lager financieel profiel.' **Vos:** 'Het SVK-model huurt in en verhuurt verder (hier zit geen financiële marge)!' 80% van de SVK-werking wordt gesubsidieerd door de Vlaamse overheid en allerlei tewerkstellingsmaatregelen zoals de «sociale maribel». Het DNA van het SVK-model dat sterk inzet op huurbegeleiding, vergt een aanzienlijk personeelsbudget. 20% wordt betaald door lokale overheden. Deze engagementen vanuit lokale besturen zijn nodig voor de financiering van dat model, ook in de toekomst.'

Eén eenvormige huurprijs, moeten we daar naar streven?

Vos: 'Het SVK-model als spoeddienst voor de sociale huisvesting is ook voor de huurder duurder dan het SHM-model. De SVK-huurder krijgt een huursubsidie waardoor het behapbaar wordt maar het blijft duurder dan de klassieke SHM-woning (als de huurder een laag inkomen heeft). Een eenvormige huurprijs is een absolute voorwaarde binnen de WM's. Met eenzelfde huurprijsberekening

mag het voor een huurder niet uitmaken of hij/zij een ingehuurde woning of een woning krijgt waarvan de WM eigenaar is. Op 1 oktober zal er nog geen eenvormigheid ▶

zijn. Afhankelijk van welk van de twee zal de huurprijs 150-200 euro duurder kunnen zijn. Deze ongelijkheid kan je aan een toekomstige huurder niet verkocht krijgen. Het beleid moet dit rechtzetten. Om die ongelijkheid recht te trekken zijn extra subsidies nodig.'

Wat zouden jullie beleidsmatig nog anders willen?

Vos: 'We moeten absoluut het *grond- en pandenbeleid* heractiveren. In dit beleid werd in elke Vlaamse gemeente in alle nieuwe bouwprojecten 20% sociale dimensie voorzien. Deze "verplichte" groei, dat werkt. Het was een hefboom waarmee sociaal wonen overal in Vlaanderen een sprong vooruit gemaakt heeft. Ten tweede zou ik het sociaal woonbeleid meer integreren in het armoedebeleid waarbij sociaal wonen een oplossing biedt om de groeiende armoede aan te pakken.'

Mensen in de WM's

Vos: 'De mindset in de WM's moet zijn: de verschillende expertises en kwaliteiten van mensen inzetten op de verschillende producten en dat los van vroegere SHM's of SVK's. Zo kunnen we de krachten van twee entiteiten in een nieuwe organisatie sterk neerzetten. De uitdaging zal zijn om het enthousiasme dat er is bij de mensen uit de verschillende organisaties, te behouden en nog te versterken in de nieuwe organisaties. Essentieel is om de focus te behouden op voor wie en voor wat we dit allemaal doen: voor iedereen die vandaag huurt in de WM van morgen maar vooral ook voor de kandidaat-huurders.' **Tordeur:** 'Ik eindig graag met de beeldspraak van Tom Barman: *'Door samen te componeren komen we in een wereld (of een symfonie) terecht die niemand afzonderlijk had kunnen bedenken.'* Als we dus alle talenten waarover we beschikken bij HUURpunt (en SVK's) en bij VVH (en SHM's) op de juiste plaats inzetten, dan kan dat alleen

maar een fantastische symfonie opleveren. En daar moeten we aan werken. We moeten er door. Er is geen weg terug. Dankzij sociale woningen zorgen wij ervoor dat mensen 52 "warme weken" kunnen beleven. (denk aan *De warmste week*) Uiteraard moeten we de wachtlijsten zo snel mogelijk verminderen. Ingehuurde woningen dragen daar mooi aan bij.' **E**

Wist je dat

heel wat eigenaars die aan een SVK verhuren, dat ook doen vanuit een sociale beweging, om iets goeds te doen voor de samenleving?

Door samen te componeren komen we in een wereld (of een symfonie) terecht die niemand afzonderlijk had kunnen bedenken.' *Tom Barman*

COMMUNICATIE OP MAAT VAN SOCIALE HUURDERS

Een terugblik naar 2022 en een zonnige start in 2023

Op dinsdag 18 april 2023 vindt de algemene vergadering (AV) van ASTER cv plaats in Statie Nijlen. Tijdens de AV wordt er teruggeblikt op het voorbije jaar. ASTER telde in 2022 63 aandeelhouders, die samen 90% van het sociale huurpatrimonium in Vlaanderen in eigendom hebben. 9 van de 63 aandeelhouders plaatsten in 2022 al ASTER-zonnepanelen, verspreid over 13 steden en gemeenten. In totaal werden er 824 PV-installaties geplaatst, goed voor een vermogen van 4.721 kWp en een jaarlijkse productie van 4,3 GWh zonnestroom.

Communicatie naar de sociale huurder

Voor het slagen van het project is het uiteraard van belang dat de sociale huurders zo goed mogelijk op de hoogte zijn van wat er zal gebeuren en wat voor hen de voordelen zijn. Heldere en begrijpbare communicatie staan hierbij centraal. Vóór de start van een deelproject wordt een communicatie-traject opgestart met de sociale verhuurder (SHM's en toekomstige WM's). De huurders worden per brief geïnformeerd.

ANIMATIEVIDEO'S

Eén beeld zegt meer dan 1.000 woorden, daarom ontwikkelde ASTER twee animatievideo's. In deze filmpjes staan volgende vragen centraal:

Hoe verloopt de installatie van zonnepanelen op sociale huurwoningen?



Wat zijn de voordelen voor sociale huurders?



STRIPVERHAAL

Niet elke sociale huurder heeft toegang tot een computer of is digitaal geletterd, daarom blijft ASTER inzetten op traditionele communicatie. Op basis van de illustraties van de animatievideo's werd er een papieren informatiefolder opgemaakt in de vorm van een stripverhaal.

Als de sociale huurder nog vragen heeft, kan hij terecht op de 'Veelgestelde vragen'-module op de ASTER-website, mailen naar aster@energyvision.be of bellen naar de ASTER-telefoon op 03 369 83 53. (beschikbaar op vaste tijdstippen).

Een zonnige toekomst

Energiedelen is dé toekomst. ASTER wil dat alle sociale huurders, ook zij die om welke reden dan ook geen PV-installatie op hun sociale huurwoning krijgen, kunnen genieten van duurzame Vlaamse stroom. ASTER onderzoekt hoe dit voor sociale huurders mogelijk gemaakt kan worden via energiedelen. Het bestuur van ASTER besliste alvast om in 2023 een overheidsopdracht laadinfrastructuur voor SHM's/WM's in de markt te plaatsen. Want ook bij de verduurzaming van de mobiliteit kan de sector een belangrijke rol spelen. **E**

Birgit Coninx, algemeen secretaris ASTER

GROEPSAANKOOP VERZEKERINGEN: SAMEN STERK

VVH-Huurpunt stelde Verzekeringskantoor Van Dessel aan als nieuwe consultant en makelaar voor de begeleiding en het beheer van de te vernieuwen verzekeringsportefeuille. De raamovereenkomsten verzekeringen, zowel de groepsaankoop VVH-verzekeringen (SHM's) als de groepsaankoop SOM (SVK's) lopen namelijk ten einde op 31 december 2023.

Op donderdag 19 januari vond de opstartvergadering plaats. Een 30-tal geïnteresseerden konden kennismaken met Verzekerskantoor Van Dessel en kregen een toelichting over de begeleiding van de overheidsopdracht en het makelaarschap. Een essentieel onderdeel in deze procedure is de doorlichting van de huidige verzekeringsportefeuille. Deze audit vormt de basis voor de aanbesteding en zal bepalen hoe de verzekeringsportefeuille er zal uitzien na het voltooiën van de overheidsopdracht. Alvast 83 entiteiten schreven zich hiervoor in.

Deze groepsaankoop geeft woonmaatschappijen de kans om aan goede voorwaarden en aan de beste prijs hun verzekeringsportefeuille voor de volgende vier jaar vast te leggen.

Ann Hoef, stafmedewerker communicatie/
vto Huurpunt

INSPIRATIE- EN NETWERKEVENT VVH-HUURPUNT: of hoe een positieve mindset je kan helpen om veerkrachtiger te zijn bij veranderingen en fusies


'Ja of JA? De strategie van het geluk' het thema van het eerste netwerkevent van de beide koepels VVH-Huurpunt. Klinkt het wat klef en dacht je: "Ja, dat zal wel", de afwezigen hadden ongelijk.

In de huidige onzekere tijden die alle medewerkers van SHM's en SVK's doormaken, in aanloop naar de woonmaatschappijen van morgen (juli 2023), kan het soms voelen alsof je alle houvast kwijt bent en er zelf weinig aan kan veranderen. Maar wat als we je vertelden dat je wel degelijk de kracht hebt om je eigen leven in handen te nemen en zelfs te bloeien in moeilijke tijden? In een anderhalf uur durende sessie nam Frederik Imbo van



"Imbooring" de deelnemers (op een inspirerende, humoristische, interactieve wijze) mee in een bewustwordingsproces met als inzicht: «je mindset is een belangrijke factor die je geluk bepaalt.» Hoe je met veranderingen omgaat, heb je voor een belangrijk stuk zelf in handen en als we struikelen hebben we toch een stap voorwaarts gezet. Als reminder kregen de deelnemers de belangrijkste slides mee in een handig boekje. Naast in-



zicht was er tijdens de receptie ruimte voor verbinding tussen de SVK- en SHM-deelnemers. Een stap voorwaarts voor de vorming van de woonmaatschappijen. Kon je er nu niet bijzijn en wil je even de sfeer opsnuiven of enkele inhoudelijke slides bekijken? Mis het volgende keer niet! 

Bekijk foto's evenement



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

HOME SWEET HOME

Sociale woning als «veilige haven» van waaruit alles vertrekt

Ahmed (38) en Shiyan (35) wonen met hun drie kinderen Shahang (13), Shah (11) en Ajaan (3) sinds 2019 in hun sociale woning in Tienen bij SHM *Cruz*. De familie is een voorbeeld van veerkracht en hoop. Ondanks de uitdagingen die ze hebben moeten overwinnen, hebben ze een thuis gevonden in België dankzij de sociale woning die hen werd toegewezen. Ahmed werkte als journalist in Irak, maar moest zijn land ontvluchten om zijn leven te redden. Nu, vier jaar later, werkt hij hard om Nederlands te leren en zijn vaardigheden als journalist opnieuw op te bouwen. Zijn vrouw is vastberaden om haar carrière in de banksector voort te zetten in België en leert ook Nederlands om haar kansen op de arbeidsmarkt te vergroten. Het is hartverwarmend om te zien hoe deze familie ondanks de afstand en het gemis van hun geliefden uit Irak, een thuis heeft gevonden in België, een veilige plek om te wonen en kansen om hun dromen waar te maken. Uit veiligheidsoverweging staan Ahmed en Shiyan niet op de foto.

TEKST & FOTO: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie VVH



Amnesty International roept op om de petitie te tekenen voor de vrijlating van Olivier Vandecasteele die onschuldig gevangen zit in buurland Iran.

