

# FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH  
JAARGANG 35 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2023

**VVH** Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



**ACTUEEL** Vorming woonmaatschappijen: we hebben het gehaald, maar tegen welke prijs?

**DOSSIER** Bewonersparticipatie omarmen: van participatie ja maar ... naar participatie ja én





Carien Neven, voorzitter VVH.

## INTRO

### Bedankt!

In juli 2021 werd het decreet over de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen goedgekeurd. Het bepaalde dat de vele actoren in het sociaal woonbeleid moeten transformeren tot 42 woonmaatschappijen. En dit tegen een rotvaart. Vanaf 1 juni 2023 zijn er geen SHM's, geen SVK's en geen koopmaatschappijen meer. Ze zijn ingekapseld, geïntegreerd, gefusioneerd of zelfs vereffend.

Veerkrachtig als onze sector is, zijn we zo goed als helemaal in die transformatie geslaagd. De arbeidsovereenkomsten werden aangepast. Het personeel kreeg de garantie dat ze aan boord konden blijven in de nieuwe woonmaatschappijen. De bestuurders niet. Van de 135 raden van bestuur blijven er uiteindelijk nog 42 over.

Op vele plaatsen werd dan ook recent afscheid genomen van honderden bestuurders, mensen vaak met pakken ervaring en spe-

cifieke expertise in hun rugzak. Velen zullen die waarschijnlijk meenemen naar andere organisaties, die daar de vruchten van zullen plukken. Geëngageerde, onafhankelijke bestuurders zijn immers erg geëerd.

Ik wil al deze mensen hartelijk bedanken voor hun tomeloze inzet, hun vrije tijd, voor het talent en de energie die ze de afgelopen jaren staken in hun maatschappij en het sociaal woonbeleid in hun streek. En vooral voor het geluk dat ze gegeven hebben aan onze sociale huurders en kopers. Het onmeetbare goede dat ze gezaaid hebben en dat meestal begraven wordt onder een vloed van cijfers, rapporten en verslagen. Mensen met een woonnood werden echt geholpen, dankzij jullie. Ik dank jullie daarvoor en wens jullie, voormalige bestuurders, nog heel veel succes. We zullen elkaar nog tegenkomen.

voorzitter VVH

## Colofon

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

**Werkten mee aan dit nummer:** Carien Neven, Gert Eyckmans, Els Matthyssen, Erik Thora, Birgit Coninx, Laurenz Van Landeghem, Sien Winters, Diederik Vermeir.

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

**Eindredactie en beeldselectie:** Els Matthyssen

**Fotografie:** Els Matthyssen (p.1, 3, 9, 13, 30-32) - Luc Daelemans (p.2) - foto's WM's (p.4, 6-8, 10-14, 18, 24-25) - Rudi Van Sier (p.10 klein) - Thuispunt Gent (p.3, 16, 20) - ASTER (p.29)

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

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

**Fundamenten in pdf:** [www.vvh.be](http://www.vvh.be)  
**Redactie:** [fundamenten@vvh.be](mailto: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

Huurdersparticipatie is vandaag de dag stevig verankerd in de werking van woonmaatschappijen. Bewoners nog meer betrekken? In dit dossier: concrete ervaringen van tien WM's en tips van *Vlaams Huurdersplatform* en *Wonen in Vlaanderen*.

## 20 VIJF VRAGEN OVER

de doorlooptijd van sociale woonprojecten. Lees de aanbevelingen om zowel op Vlaams als lokaal niveau de doorlooptijden te verkorten.



## IN DIT NUMMER



De sector heeft het onmogelijke waargemaakt

16

## 16 ACTUEEL

De sector heeft het onmogelijke waargemaakt: de woonmaatschappijen zullen er zijn op 1 juli 2023. De inspanningen waren immens. Nu hebben we ruimte nodig om te focussen op onze kerntaken en om ervoor te zorgen dat er sneller meer aanbod komt. Geef de WM's de instrumenten om sneller meer en beter sociaal woonaanbod te realiseren. En geef ze de autonomie en het vertrouwen om het Vlaams woonbeleid mee vorm te geven.

## 22 WERKGEVER

Sociale verkiezingen 2024: wat een werkgever moet weten

## 26 RECHTSPRAAK

Overlast en overmatige hinder: hoe oordeelt de vrederechter?

## En verder ...

- 15 MAO - «In the ghetto»
- 24 INSPIRATIE-online - Versterk bewonersparticipatie via sociale media
- 29 ASTER - Op volle toeren: 30.000 zonnepanelen op sociale woningen geïnstalleerd
- 30 VVH - Voorstelling team VVH-Huurpunt
- 32 HOME SWEET HOME - Sociale huurders over hun "thuis"



## ESSENTIEEL ONDERDEEL VAN GEZOND SOCIAAL WONEN

# Dossier bewonersparticipatie omarmen: van participatie ja maar ... naar participatie ja én

In tegenstelling tot vroeger, toen het betrekken van sociale huurders eerder vrijblijvend was, is huurdersparticipatie vandaag de dag stevig verankerd in de werking van woonmaatschappijen (WM's). Het Prestatiehandboek voor woonmaatschappijen<sup>(1)</sup> stelt duidelijke operationele doelstellingen en concrete prestatievereisten. Onder de operationele doelstelling 'De woonmaatschappij betreft bewoners bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer' wordt een helder kader geschetst voor het integreren van bewonersparticipatie. In dit dossier fileren we de belangrijkste aspecten van bewonersparticipatie, aangevuld met ervaringen uit de praktijk in Vlaanderen. We peilden ook naar de "goesting" van WM's om hiermee verder aan de slag te gaan. De vele projecten spreken voor zich.

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

**B**en je nog niet overtuigd van het belang van participatie? Neem even de tijd om na te denken over het volgende: Wanneer heb je in jouw organisatie, buurt, gemeente, vereniging of zelfs bij jou thuis een verandering meegemaakt waarbij je betrokken was, maar waarbij je helemaal niet gehoord werd? Welk effect had dit op jouw gevoel van betrokkenheid? En hoe beïnvloedde het jouw acceptatie van die verandering? Ongetwijfeld flitsen er verschillende voorbeelden door je hoofd van situaties waarin je graag betrokken zou zijn geweest of waar je absoluut bij betrokken had willen worden. Denk bijvoorbeeld aan het plannen van je volgende vakantie met je gezin of vrienden.

Uiteraard zijn er talloze redenen om niet aan participatie te doen, zoals *gebrek aan tijd, onvoldoende middelen, te weinig personeel of het is alleen maar klagen*. Besef dat de huurders betrekken vooral voordelen biedt, indien je helder communiceert over de verwachtingen.

Het geeft bewoners de kans om hun stem te laten horen en actief deel te nemen aan besluitvorming over hun woning en buurt.

### Bewoners laten participeren doe je niet zomaar

Bewonersparticipatie is geen idee dat alleen op papier bestaat, maar een filosofie die diep geworteld moet zijn in je organisatie, bij de raad van bestuur, directie en collega's. Het is iets wat je moet ervaren. **Nieuw Dak**<sup>(2)</sup>: 'Als woonmaatschappij (WM) kun je bouwen aan zowel grote als kleine projecten waarbij de betrokkenheid van bewoners het verschil kan maken. Je kunt kiezen voor een bewonerskrantje, bewonersgroepen, tevredenheidsmetingen waar huurders aan bijdragen, buurtfeesten, adviesraden of informele gespreksvormen zoals ganggesprekken of praatcafés. Ongeacht de vorm is goede communicatie de basis, de eerste stap om bewoners te betrekken. Het gaat niet om eenrichtingsverkeer, maar om een open dialoog.'

### Samenwerken met bewoners loont

Door te investeren in bewonersparticipatie krijg je een duidelijk beeld van wat er speelt en leeft in de woonwijken. Je bouwt een vertrouwensband op. **Cordium**<sup>(2)</sup>: 'Bewoners voelen zich gehoord en dat creëert vertrouwen. Eventuele conflicten kunnen sneller ▶

<sup>(1)</sup> Het prestatiehandboek – (operationeel sinds 23 oktober 2022) beschrijft de aan de woonmaatschappijen opgelegde operationele doelstellingen, die geformuleerd zijn in termen van prestaties van de woonmaatschappij. Deze doelstellingen die verdeeld zijn over zes prestatievelden, namelijk Beschikbaarheid, Kwaliteit, Betaalbaarheid, Sociaal beleid, Financiële Performantie en Klantgerichtheid. Het Prestatiehandboek is online raadpleegbaar.

<sup>(2)</sup> vanaf 1 juli maken Nieuw Dak en Cordium deel uit van woonmaatschappij Wonen in Limburg of kortweg WIL.

worden opgespoord en aangepakt. Huurders die graag in hun buurt wonen en trots zijn op hun omgeving, zorgen over het algemeen beter voor hun woonwijk en woning. Ze zetten zich belangeloos in voor de buurt en de burens. Dit leidt tot een verhoogde sociale controle en cohesie, een gevoel van veiligheid, verbeterde leefbaarheid en algemeen welzijn.' **!Mpuls Mene-Wervik:** 'Het starten met bewonersparticipatie is niet eenvoudig en kan aanvankelijk tijdrovend zijn, maar zodra het verankerd is in de organisatie, kost het minder tijd. De informatie die je als WM krijgt door de betrokkenheid van huurders is vaak van onschatbare waarde.' **SHM Denderstreek:** 'Door tijd en energie te investeren in het ondersteunen en stimuleren van bewonersparticipatie kunnen we bepaalde problemen verminderen of zelfs voorkomen.'

### Noodzaak van participatie groeit

**Vivendo:** 'Met een doelgroep die niet alleen te maken heeft met financiële moeilijkheden, maar vaak ook kampt met psychische en sociale problemen die het wonen kunnen bemoeilijken, wordt het waken over de leefbaarheid van onze sociale woonwijken steeds belangrijker. Het gaat niet alleen om de kwaliteit van de woning, maar ook om het creëren van veiligheid, sociale cohesie en inspraak, waarbij participatie een essentieel instrument is. Bewonersparticipatie biedt geen garantie om problemen te voorkomen, wél zorgt participatie ervoor dat je problemen meer bespreekbaar maakt.' Sinds het project **Kwartiermaken** (zie p.13) worden problemen daar sneller op een andere manier opgenomen en minder via "klachten" bij de sociale dienst.



Tevredenheidsmeting ook op papier – N.a.v. haar 75 jarig bestaan deelde Geelse Huisvesting<sup>(3)</sup> zakjes rond met koekjes in de vorm van een hart, beste buur-kaartjes en een tevredenheidsenquête.

### Nieuwe vaardigheden geven extra kansen

Activiteiten georganiseerd door en/of met bewoners hebben niet alleen positieve effecten op het wonen, maar ook op andere aspecten van het leven. **Cordium:** 'Bewoners ontwikkelen vaardigheden die ze voor verschillende doeleinden kunnen gebruiken. Bovendien helpt bewonersparticipatie bij het opbouwen van vertrouwensrelaties, niet al-

leen met burens, maar ook met diensten in de wijk. Er wordt gewerkt aan een netwerk tussen de burens onderling, maar ook tussen bewoners en aanwezige netwerkpartners en de WM.' Ook **Volkshuisvesting**<sup>(4)</sup> is overtuigd van het belang van bewonersparticipatie. Door laagdrempelig te werken, komen bewoners gemakkelijker samen en versterken ze de sociale cohesie.' Bij **Tuinwijk** hebben ze de laatste jaren intensiever gewerkt aan

<sup>(3)</sup>Vanaf 1 juli: Geelse Huisvesting wordt WM LeefGoed. <sup>(4)</sup>Volkshuisvesting Willebroek wordt WM Rivierenland.

**Voor de continuïteit van bewonersparticipatie is het essentieel dat je vanuit een projectwerking, doorgroeit naar een permanente werking'**

bewonersparticipatie. 'Dankzij verschillende activiteiten voelen onze huurders zich meer betrokken en groeit het vertrouwen in onze werking. We bereiken nu ook huurders die anders niet naar ons toe zouden komen, en zelfs moeilijke gesprekken verlopen soepeler in een veilige context.'

### Tijdwinst

In tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt, zorgt bewonersparticipatie voor tijdwinst. **De Noorderkempens:** 'Het betrekken van huurders in een vroeg stadium van verandering resulteert doorgaans in minder weerstand achteraf. Het ombuigen van negatieve gevoelens kost meer tijd en energie dan investeren in een positief traject met bewoners.'

### Samenwerken, niet alles zélf doen

Een woonmaatschappij hoeft niet alleen eigen personeel in te schakelen voor de praktische uitvoering van participatie. Soms kan een gemeente de ondersteuning van vrijwilligers en bewonersgroepen op zich nemen. De WM kan daarin een ondersteunende of actieve rol spelen. Het onderstreept nogmaals het belang van het inschakelen van professionele buurtnetwerken met sociale partners. **Vivendo:** 'Voor de continuïteit van bewonersparticipatie is het essentieel dat je vanuit een projectwerking, doorgroeit naar een permanente werking. En dan is een minimale ondersteuning door een externe partner essentieel, ook al probeer je bewoners zoveel als mogelijk zelfsturend te laten zijn.'



Begin klein en wees tevreden met elke bewoner die langskomt.



Dankzij verschillende activiteiten voelen onze huurders zich meer betrokken en groeit het vertrouwen in onze werking.

### Inclusiviteit bereiken

Het is belangrijk om als WM je huurdersprofielen te kennen en te zorgen dat je iedereen bereikt. Woonmaatschappijen organiseren vaak laagdrempelige gesprekken of gaan persoonlijk bij huurders op bezoek. Aangepaste initiatieven zijn nodig voor moeilijker bereikbare doelgroepen, zoals mensen in armoede, mensen met een multiculturele of migratieachtergrond. **Wiv:** 'Door de diversiteit van sociale woonwijken, heb je thema's nodig die mensen universeel aanspreken. Overal ter wereld zijn mensen bezorgd om hun kinderen, een thema waar mensen graag rond samenwerken. Maar ook samen koken, verbindt mensen. Via dit thema kan je bijvoorbeeld ook moslimvrouwen meekrijgen, niet onbelangrijk, want in hun cultuur managet de vrouw alles rondom het huis en wonen. Ook voetbal is wereldwijd populair, zelfs nu ook bij meisjes en jonge vrouwen.' ▶

### Testen en langetermijndenken

Probeer verschillende participatievormen uit en kijk wat werkt in een specifieke lokale context en in functie van de aard van het patrimonium. Niet alle vormen werken bijvoorbeeld goed voor huurders van verspreid liggende woningen omdat ze minder gemeenschappelijke belangen hebben. De huurders van privaat ingehuurde woningen zijn hiervan een typisch voorbeeld. Inspanningen voor bewonersparticipatie vergen vaak geduld, omdat ze op lange termijn renderen. Laat je als woonmaatschappij niet ontmoedigen als acties op korte termijn niet de gewenste resultaten opleveren. Het betrekken van huurders schept verwachtingen en als hieraan niet wordt voldaan, kan dit (meer) ongenoegen veroorzaken. **Tuinwijk:** 'In de winter delen we in het buurthuis soep uit tegen een kleine bijdrage van 1 euro. Aanvankelijk was het moeilijk om de mensen voor die soepmomenten te motiveren om langs te komen. We zijn dan bij de huurders gaan aanbellen en sommige zelfs persoonlijk gaan ophalen. Nu loopt dit heel vlot, en vragen de huurders zelf naar de volgende momenten.'

### Duidelijke afbakening in zeggenschap

**Nieuw Dak:** 'Eerlijke communicatie en heldere verwachtingen zijn cruciaal voor het succes van participatie. Baken af welke onderwerpen en tot welke mate huurders betrokken worden. Dit betekent ook dat je als WM duidelijk moet aangeven waarover huurders geen zeggenschap hebben of waarom bepaalde voorstellen of ideeën niet worden overgenomen.'

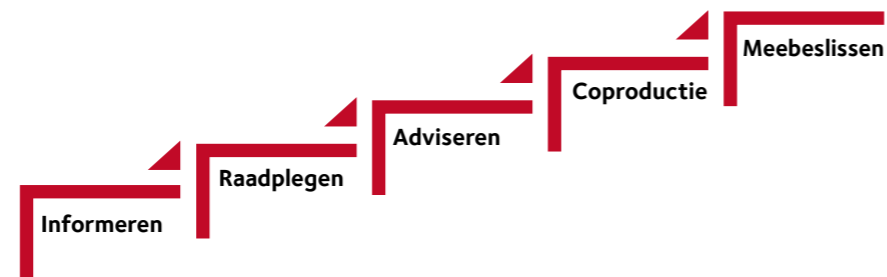
### Theoretisch kader als handvat

**Vivendo** heeft een coördinator bewonersparticipatie die zich specifiek bezighoudt met deze opdracht. 'Voor het uitwerken van bewonersparticipatie maak ik gebruik van een theoretisch kader. Zo kunnen acties door-



Dankzij bewonersparticipatie bouw je een vertrouwensband op - 'Bewoners voelen zich gehoord en dat creëert vertrouwen.'

### Vormen van participatie



dacht opgezet, opgevolgd en bijgestuurd worden. De «participatieladder» wordt gebruikt als gids voor participatie-acties. De treden van de ladder geven de mate van betrokkenheid aan. Hoe meer naar boven op de ladder, hoe interactiever de relatie tussen

Vivendo en de huurder wordt. Elke huurder moet met zijn/haar talent en interesse een plekje kunnen vinden op de ladder. Sommige mensen willen enkel geïnformeerd worden terwijl anderen graag mee beslissen en de handen uit de mouwen steken. Op elk niveau

worden activiteiten georganiseerd om tegemoet te komen aan de individuele behoeften van huurders.'

Bij het herontwerpen van een buurt is input van bewoners essentieel. **De Noorderkempen:** 'Onze bewoners kunnen informatie bieden die anderen over het hoofd zien, zoals gevaarlijke kruispunten, leefbaarheid, toegankelijkheid en groenonderhoud. Wanneer huurders inspraak hebben gehad, wordt het project ook van hen en kunnen ze het verdedigen. Het betrekken van bewoners helpt hen ook wennen aan het idee van verhuizen. Bewonersparticipatie geeft je als WM ook de mogelijkheid om uit te leggen waarom bepaalde zaken niet worden gedaan.'

### Groeiproces

**Nieuw Dak:** 'Participatie is een voortdurend groeiproces waarin een organisatie kan evolueren naar wat de maatschappij vandaag nodig heeft.' **Vivendo:** 'Zorg voor een positieve dynamiek op het tempo van de bewoners. En waak er ook mee over dat huurders vanuit hun enthousiasme niet teveel hooi op de vork nemen.'

### Meer inspiratie nodig?

Bekijk de cases op p.10-14 of het artikel in spiratie-online op p.24-25. ▶

### VIJF VRAGEN AAN VIKI LEYSEN, VLAAMS HUURDERSPLATFORM

#### Hoe zou je een kwaliteitsvolle, effectieve bewonersparticipatie omschrijven?

'Bewonersparticipatie werkt wanneer huurders en sociale verhuurder in gelijkwaardigheid de dialoog kunnen aangaan. De echte meerwaarde van bewonersparticipatie duikt op als er voldoende openheid, transparantie en inspraak mogelijk is, zonder onrealistische verwachtingen te creëren.'

#### Wat zie jij als mogelijke valkuilen bij bewonersparticipatie?

'Bewonersparticipatie moet verankerd zijn in de visie van de woonmaatschappij (WM). Het moet ook een tweerichtingsverkeer zijn. Participatie mag zich niet beperken tot het faciliteren van processen of projecten van de WM, maar er moet ook ruimte zijn voor wat huurders zelf aanreiken. Schijnparticipatie is al helemaal uit den boze.'

#### Heb je tips voor meer diversiteit of hoe moeilijk bereikbare bewoners bereiken?

'Door verschillende participatiemethodes te combineren, kan je een meer diverse groep sociale huurders bereiken. Ook een zichtbare aanwezigheid in de wijk, samenwerking met lokale netwerken en organisaties is heel zinvol. We weten ook dat herkenbaarheid belangrijk is. Dat doet ons de vraag stellen: is de woonmaatschappij zelf wel voldoende divers? Tot slot: niet elke huurder heeft de tijd, ruimte en goesting om actief te participeren, dat hoeft ook niet.'

#### Is er voor WM's extra budget uitgetrokken ter ondersteuning van bewonersparticipatie?

'Helaas niet. Structurele bewonersparticipatie is een investering. Een specifiek kader voor bewonersbetrokkenheid, gekoppeld aan financiering op Vlaams niveau is een vraag van VIVAS die al een hele tijd meegaat. Inspiratie hiervoor kunnen we opdoen in Brussel en in het buitenland. Het uitblijven van zo'n kader mag echter geen alibi zijn voor de WM om stil te zitten.'

#### Waar kunnen WM's nog in groeien?

'Uit de visitatierapporten blijkt dat bewonersparticipatie gemiddeld de laagste scores haalt. Net nu bij de vorming van de woonmaatschappij krijgen we een enorme kans om bewonersparticipatie te verankeren. Volledige werkingen worden momenteel in vraag gesteld en geherstructureerd. Huurders betrekken bij wat hen aanbelangt kan een buitenkans zijn om de beste beslissingen te nemen.'



Werkten mee aan dit artikel: Raf Vangompel (Nieuw Dak) - Cindy Vanelderden (Woonzo) - Reinout Van Der Sijpe en Jolien Timmers (Cordium) - Steven Hutse en Mieke Dobbenie (SHM Denderstreek) - Bram Van Troyen (Vivendo) - Mieke Derymaeker (De Noorderkempen) - Marijke Van Hecke (Tuinwijk) - Ben Foqué (Volkshuisvesting Willebroek) - Lien Buyck (Volkshaard) - Claudia Tytgat (WoonWel) - Lien Descamps (Impuls Menen-Wervik) - Ilse Vissenaeken (Geelse Huisvesting) - Katrien Valgaeren (Woonhaven) - Gerd De Keyser (Wonen in Vlaanderen) - Viki Leysen (Vlaams Huurdersplatform)

## VIA «CORCONNECT» CONNECTEERDE CORDIUM OPNIEUW MET HAAR BEWONERS, maar ook met alle andere betrokken partners in de woonwijk

Zag je deze houten, bizarre constructie al in jouw wijk? In de zomer van 2022 doorkruiste *Cordium* met deze «belevingsstructuur» haar werkingsgebied. Gedurende telkens één week streek ze neer in een bepaalde wijk. 'Via deze opvallende constructie creëerden we een plek waar we samen met huurders en met verschillende organisaties uit de buurt activiteiten organiseerden. Maar ook bewoners gebruikten de *structuur* om een moment samen met de burens te organiseren. Het opvallende uiterlijk van de *structuur* triggerde bewoners om langs te komen. Hierdoor ontstonden er vele spontane ontmoetingen. De *structuur* was verlicht waar-

door ze ook 's avonds gebruikt kon worden. Ook organiseerden we op elke locatie een receptie om het concept en de planning toe te lichten, ondersteund met flyers en communicatie op onze website. Telkens werden er bewoners aangesteld als ambassadeurs van het project. Zij waren het aanspreekpunt voor vragen en feedback.' Door het tijdelijke karakter van het project hoefde *Cordium* geen permanente structuur te bouwen en konden ze dit realiseren binnen een kort tijdsbestek en met beperkte middelen.



- Creëer een (tijdelijke) ontmoetingsplek in de wijk
- Huurder als ambassadeur/aanspreekpunt
- Ook 's avonds



## TIPS VAN GERD DE KEYSER, WONEN IN VLAANDEREN

**TIP1 - Hoe begin je eraan?** Zoek een thema dat mensen los van culturele achtergrond aanspreekt (vb. kinderen, eten/koken, voetbal)

**TIP2 - Waarom Best Practices vaak niet werken?** Wat werkt in Limburg, werkt daarom niet in Lokeren. Wat "leeft" bij huurders is vaak lokaal verschillend.

**TIP3 - Wees heel concreet in wat je bevroegt.** Vraag bijvoorbeeld niet aan je huurders wat ze vinden over «de dienstverlening». Het zijn vaak heel eenvoudige dingen. Het thema «afval» werkt universeel. Zelfs een bevraging rond huisdieren kan heel wat huurders samenbrengen.

**TIP4 - Hou vol. Laat jezelf niet ontmoedigen.** Soms nodig je bewoners uit en komen er maar vijf opdagen, ook daaruit kan je waardevolle info halen.



## NIEUW DAK BETREKT BEWONERS BIJ ENERGIEZUINIGE RENOVATIEPLANNEN «OPEN LAB»

De Genkse wijken Nieuw Texas en Waterschei zijn onderdeel van oPEN Lab, een groot Europees project (2021-2026) voor hernieuwbare energie en energiebesparing. 'Samen met bewoners (huurders en huiseigenaars), publieke instellingen (*Nieuw Dak*, *Stebo*, *Stad Genk*), onderzoekers (Vito, KU-Leuven) en industriële partners bouwen we aan een positief energieverhaal. We onderzoeken energietechnieken voor betaalbare en rendabele alternatieven voor verwarming, warm water, ventilatie en elektriciteit. In 2022 organiseerden we drie co-creatiesessies met partners en bewoners uit het projectgebied. Tijdens deze sessies - gebaseerd op de sterktes van de woningen en de wijk - verkenden, droomden en ontwierpen we samen ideeën voor energetische wo-

ningrenovaties en voor collectieve wijkinfrastructuren. Deze Inzichten en informatie waren een ideale basis voor het ontwerpteam om verder mee aan te slag te gaan. Uit de meest enthousiaste en meest geëngageerde deelnemers aan de sessies werden 27 bewoners geselecteerd om deel te nemen aan het verdere onderzoek. Voor het uitnodigen van de burensessies en het testen van sessievoorbereidingen werkten we met ambassadeurs: huurders die deze extra rollen op zich namen. Na afloop van het project werd er een buurtfeest georganiseerd, bedacht en uitgevoerd door bewoners. Recent werden de deelnemende huurders geïnformeerd en bevroegd over de ontwerpen van de individuele woningrenovaties. De reacties waren overwegend positief. ▶

Meer weten over het project?

- Bewoners denken mee in renovatieprojecten
- Bevraging rond ontwerpen renovaties (co-creatiesessies)
- Huurders als ambassadeurs



Tijdens deze sessies verkenden, droomden en ontwierpen we samen ideeën voor energetische woningrenovaties en voor collectieve wijkinfrastructuren.



Workshop Vivendo (p.13)

## SAMENLEVEN BEVORDEREN – PROJECT «KOPEIK-FIXT-DA!» EN «MINORPLAN»

Vijf Weken lang werkte **Nieuw Dak** samen met Stebo en huurders van de Kopeikstraat in Genk Sledderlo aan het project *Kopeik-fixt-da!*. 'We hielpen de huurders om zélf actie te nemen rond het samenleven in en rond het gebouw. In totaal werkten 23 mensen mee en ontstonden er drie acties. De overlast van sigarettenpeuken werd aangepakt met as-

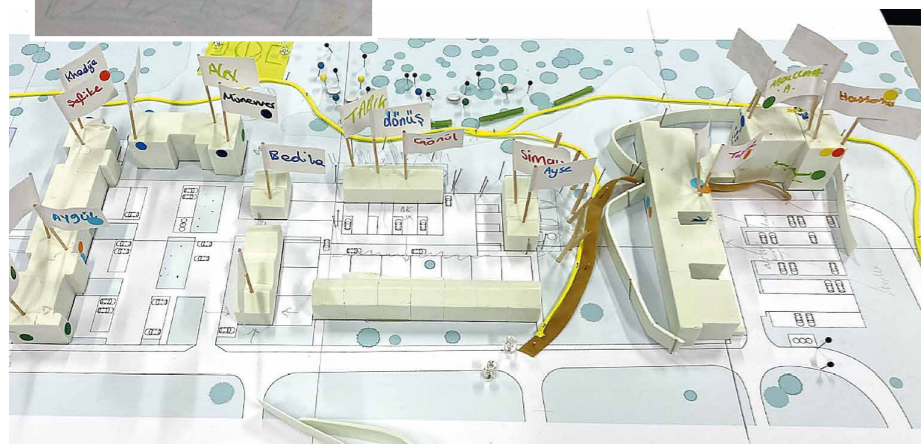
bakken en zelfgemaakte affiches, een aantal jongeren maakten zélf twee houten goals en het idee van een burenpot voor burenaviteiten ontstond. Het *Minorplan* van Sledderlo sluit hier naadloos op aan en heeft als doel om, samen met huurders en partners, de harde overgang van privaat-publieke ruimte te herbekijken.'

- WM ondersteunt huurders om zélf actie te nemen
- Samenleven bevorderen: huurders bedenken zélf oplossingen
- Privaat-publieke ruimte: huurders betrekken



Affiche overlast sigarettenpeuken.

Maquette Minorplan.



## SAMEN DE VERHUISKAR TREKKEN

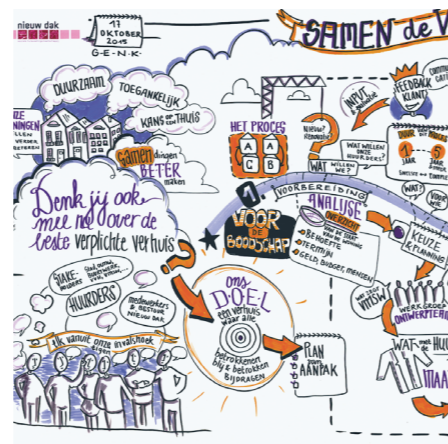
Hoe pak je bij grootschalige renovatieprojecten het bijhorend «verhuizen» aan? **Nieuw Dak** ging met haar huurders aan tafel zitten en verzamelde waardevolle ideeën, ervaringen en tips. 'We nemen dit mee in al onze toekomstige renovatie- en verhuisprojecten.'

Huurders aan het woord:

"Help mij om te leren omgaan met de stress die bij een verhuis komt kijken."

"Bijzonder veel waardering voor het proefwonen! We mochten twee weken gaan wonen in een proefwoning. Dan mochten we overal stickers plakken op wat we vonden dat niet zo praktisch was. En die dingen zijn dan aangepast. Dat is goed. Dat geeft ons het gevoel dat we echt deelnemen aan wat er te gebeuren staat."

- Proefwonen, bewoners testen uit en WM stuurt bij
- Bewoners voelen zich betrokken, hun ideeën worden uitgevoerd
- Intensieve begeleiding van huurders bij verhuisoperaties tijdens renovaties



## SAMENLEVEN BEVORDEREN VIA LAAGDREMPelige BEVRAGEN EN ACTIVITEITEN – PROJECT «KWARTIERMAKEN»

"Kwartiermaken" is een samenwerkingsproject tussen WM **Vivendo** en externe partners Covias, Mintus Buurtcentra, Cel Lokaal sociaal Beleid Brugge en de VVSG. Het richt zich op de Molenwijk in Sint-Pieters Brugge, een sociale woonwijk met heel wat huurders met een psychische kwetsbaarheid. Het project brengt een klassieke hulpverlener en een ervaringswerker van Covias samen als *Kwartiermakers*. Ze gingen van deur tot deur, beluisterden bewoners en organiseerden verbindingsactiviteiten. Ze leggen in hun benadering speciale nadruk op het ondersteunen van mensen met psychische kwetsbaarheid door dit thema openlijk bespreekbaar te maken. Doel: actieve participatie bevorderen en iedereen volwaardig laten deelnemen aan de samenleving. Vivendo heeft een leegstaande woning in de wijk omgetoverd tot een laagdrempelige ontmoetingsplek die sa-

men met de wijkbewoners werd opgeknapt en ingericht. (zie foto p.4) Deze plek fungeert als een veilige haven waar wijkbewoners elkaar kunnen ontmoeten en zich thuis kunnen voelen. 'De impact van deze ontmoetingsplek is merkbaar, bewoners groeiden dichter naar elkaar toe. Verschillende evenementen, zoals *De Langste Stoel*, waarbij Vivendo ook alle deelnemers trakteerde op een ijsje, waren succesvol. Daarnaast werd er een inspirerende fototentoonstelling gehouden waar wijkbewoners schitterden naast hun eigen persoonlijke quote. Deze tentoonstelling toonde de diversiteit en unieke talenten, krachten en kwetsbaarheden van de huurders.'

**Langdurige verandering en sociale cohesie vereist blijvende aandacht**

'Een belangrijk aspect van ons succesverhaal

is dat we de opgebouwde energie en betrokkenheid blijven voeden. Hoewel het project *Kwartiermaken* inmiddels is afgelopen, heeft Vivendo de leegstaande woning in samenwerking met verschillende sociale partners omgevormd tot een volwaardig ontmoetingshuis (zie coverfoto). De diverse activiteiten (vb. kindernamiddagen, bloemschikken voor volwassenen, afvalopruimacties) en ontmoetingsmomenten worden georganiseerd door vrijwillige huurders, lokale kunstenaars, Covias en Vivendo. Omdat het project zo'n succes was voor de sociale cohesie in de wijk, wordt het concept van de *Kwartiermakers* intussen ook toegepast in twee andere sociale woonwijken in ons patrimonium. Ook daar proberen we zo veel mogelijk ondersteuning te geven. Samen bouwen we aan een inclusieve en bruisende buurt waar iedereen meetelt.' ▶

- Bewoners bevragen (deur-aan-deur)
- Verbindingsactiviteiten in de wijk
- WM: sociale woning als ontmoetingshuis ter beschikking stellen
- Continuïteit



Wijkhuis als laagdrempelige ontmoetingsplek.



Fotoproject: wijkbewoners in beeld.

## SOCIAAL INCLUSIEVE COMPOSTWERKING versterkend samenwerken: SHM WoonWel – stad – SAAMO

De compostwerking in het Brouwerijdomein (sinds 2016) is een samenwerking met toenmalig milieubtenaar van stad Gistel en SAAMO West-Vlaanderen waarbij sociale huurders en een aantal andere vrijwilligers uit de buurt opgeleid worden tot compostmeester. 'Negen vrijwilligers houden zaterdagvoormiddag permanentie aan *De Groene Barak*, een compostplaats achteraan de wijk waar de bewoners hun GFT-afval kwijt kunnen. De vrijwilligers ontvangen het afval en slaan ondertussen een gezellig babbeltje met de buurtbewoners. Ook enkele keren per jaar houden de vrijwilligers een werkmoment om het domein aan de Groene Barak proper te houden. En op het jaarlijkse compostfeest (georganiseerd door SAAMO) kan de rijke compost geoogst worden en kunnen de aanwezigen de zelfgemaakte compost als voeding voor hun planten meenemen naar huis en er hun bloempotten mee vullen. Zo'n feestelijke activiteiten vragen veel voorbereiding, maar geven ook veel energie achteraf waardoor bewoners gemotiveerd blijven om de werking verder te zetten. WoonWel<sup>(5)</sup> installeerde i.s.m. groendienst ook vierkantemetertuintjes/groentebakken bij de sociale woningen in het Brouwerijdomein.' 

- Mix sociale en private bewoners
- Interne dynamieken vrijwilligersgroep
- Eén aanspreekpunt vrijwilligers

<sup>(5)</sup> Vanaf 1 juli: Woonwel wordt WM Woonsprong.



## 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



## MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN MAO – «IN THE GHETTO»<sup>(\*)</sup>

# MAO

Al van in de jaren '90 worden er vruchteloze pogingen gedaan om de woonnood te lenigen. Dat lukt dus niet in een niet-gereguleerde vastgoedmarkt: de staatskoffers zijn daar enerzijds niet diep genoeg voor en anderzijds is marktregulering politiek onbespreekbaar. Daar is de verstregeling tussen de politiek en de rijke vastgoedsector immers te innig voor. Bovendien acht een beetje Thatcheriaan het verkeerd om zich steeds te moeten focussen op de armste 20% van de bevolking.

Hoe kunnen we in die context dan toch scoren inzake sociaal wonen? We krimpen de wachtlijsten in door mensen ervan af te zwieren (makkelijk) in plaats van door ze aan een betaalbare woning te helpen (moeilijk).

Sociale woningen enkel nog voor wie ze écht nodig hebben. Lees: de allerarmsten samenbrengen in sociale woonwijken met een hoge woningdichtheid. Samenlevingswijze rampzalig...

De laatste jaren werden mensen van de lijst gegooid voor iedere morzel gronds die ze bezitten, ook al gaat het om een onverdeeldheid of een fractie van een erfenis. Heeft die fractionele eigendom een reële waarde die je kan helpen

om je woonnood te lenigen? Welnee. Ze is het gedroomde excuus om je uit de statistieken te kunnen wippen.

En nu gaat het om je spaarboek: heb je als alleenstaande ondanks ziekte of tegenslagen toch 28.106 euro kunnen sparen als dam tegen de kosten van je oude dag, dan kan je fluiten naar je recht op een sociale woning. Trek dan met je pensioentje je plan maar op de private markt, die maar al te graag je spaarcenten zal opsouperen als borg/huur en je bij wanbetaling op straat zal zetten.


Zullen we in onze woningen hotelkluisjes moeten voorzien zodat toekomstige bewoners geen schrik hoeven te hebben dat ze niet meer kunnen muteren wegens teveel spaargeld? En dan alvast investeren in stalen inbraakvrije voordeuren en sloten? Moet de welzijnssector kandidaten aanraden om tijdig vanaf een bepaald bedrag de centjes maar onder de matras te stoppen? Wordt inbraak dan een groter risico voor mensen met een laag inkomen dan voor vastgoedmagnaten?

Aangezien het beleid geen kans laat voorbijgaan om sociale huurders als profiteurs en fraudeurs af te schilderen reageert de publieke opinie lauw, zelfs

ondanks de kritische pers.

Presley bracht het al met de nodige pathos in '69:  
*Take a look at you and me  
Are we too blind to see?  
Do we simply turn our heads  
And look the other way*

Klaarblijkelijk zijn onze vroege vaad'ren en moederen te Brussel willens en wetens stekeblind. Dan baten kaarsen noch brillen, aangezien de uilen niet zien en willen...

<sup>(\*)</sup> check je spotify-account of youtube... 







ALLES KOMT GOED

# We hebben het gehaald, maar tegen welke prijs?

De woonmaatschappijen (WM's) zullen er zijn op 1 juli 2023. De sector heeft het onmogelijke waargemaakt. De inspanningen waren immens. Nu hebben we rust en ruimte nodig om te focussen op onze kerntaken en om ervoor te zorgen dat er sneller meer aanbod komt. Het Vlaams beleid is hierbij eerder een obstakel dan een hulp. Niet alleen op het beleidsdomein *Wonen*, dat vooral bezig is met het controleren en het stigmatiseren van de sociale huurder en zo de administratieve last voor de WM's naar ongekende hoogten jaagt, maar ook de beleidsdomeinen *Ruimte en Klimaat* doen hun duit in het zakje. Zij zorgen ervoor dat sneller meer aanbod realiseren en op een efficiënte en financieel verantwoorde manier renoveren stilaan onmogelijk worden. Het begint te lijken op een gecoördineerde aanpak om de wachtlijst vooral langer te laten worden en de WM's het zo moeilijk mogelijk te maken. We hebben de omgekeerde gecoördineerde aanpak nodig: een Vlaams Actieplan over de beleidsdomeinen en beleidsniveaus heen met als doel sneller meer en betere sociale huurwoningen in Vlaanderen.

**We hebben het gehaald, maar tegen welke prijs?**

Het ziet ernaar uit dat we het zullen halen. Tenzij er nog onvoorziene obstakels opduiken, zijn er vanaf 1 juli 2023 42 woonmaatschappijen in Vlaanderen. Terwijl ik dit schrijf, maakt iedereen zich klaar voor de laatste rechte lijn. Juni is een maand vol Bijzondere Algemene Vergaderingen. Het zal ook een maand zijn waarin SHM's en SVK's samen allerlei kleine plotse brandjes moeten blussen, en praktische zaken last minute opduiken. En we zullen er weer met z'n allen voor zorgen dat ook al die grote en kleine problemen opgelost raken. We doen dat al bijna anderhalf jaar. We hebben ontelbare tandjes bijgestoken, steeds weer gezocht naar extra energie op de bodem van onze reservetank. We zijn blijven ademen en doorgegaan. We hebben de onmogelijke timing gehaald. Je merkt aan alles dat dit enorm veel gevraagd heeft van iedereen. We zitten op ons tandvlees. Er kan niets meer bij.

**Rust en ruimte zijn broodnodig**

Een beetje rust is welkom. Tijd en ruimte om de woonmaatschappijen op een goede manier te laten starten. Regelgevende kalmtte zodat de nieuwe collega's in de nieuwe WM's elkaar kunnen leren kennen en hun plaats kunnen vinden. Plek om de nieuwe bedrijfs-cultuur te laten ontkiemen en organisch te laten groeien. En vooral eindelijk tijd, ruimte en plaats om de WM's zich terug te laten concentreren op hun kerntaken: sneller meer sociaal en betaalbaar woonaanbod realiseren, sneller gerenoveerd patrimonium verhuren, ons patrimonium professioneel en efficiënt beheren en onze bewoners en kandidaten ondersteunen en begeleiden. We hebben dit de laatste tijd te weinig kunnen doen. De vorming van de woonmaatschappijen heeft te veel van onze tijd en capaciteit vergevrd.

**Helaas, helaas, driewerf helaas**

Deze rust is ons helaas niet gegund. Aan een hoog tempo volgen de wijzigingen aan de regelgeving zich op: geconventioneerde huur ▶

**Het grootste probleem is NIET of we erin zullen slagen om ons patrimonium klimaatneutraal te maken tegen 2050, maar WEL de stapsgewijze aanpak vervat in het tijdspad gekoppeld aan de woonkwaliteitseisen'**

verstrenging van de taalvereiste, verplichte inschrijving bij de VDAB, middelentoets...

### Administratieve rompslomp, stigmatisering en vermindering van draagvlak

Controleren, opvolgen, registreren, signaleren, beboeten en straffen, worden steeds meer een kerntaak van de sociale woonmaatschappijen. De administratieve malle-molen voor de WM's wordt steeds voller en draait steeds sneller. De tijd en ruimte om met de kerntaken bezig te zijn wordt steeds kleiner. De frustratie bij de medewerkers over de administratieve last die in de plaats

zo zijn dat ik kan opgezegd worden als ik wat spaargeld heb? De verbinding en cohesie in onze wijken maken plaats voor wantrouwen. Als de minister al zegt dat er zoveel fraudeurs zijn bij de sociale huurders, zou de buurman dan wel alles correct doen? De minister legt zijn beleidsprioriteiten bij het beperken van de toegang én bij het stigmatiseren van sociale huurders. Vakkundig leidt de minister zo de aandacht af van de topprioriteit voor het woonbeleid: het voorzien van een voldoende aanbod aan sociale en betaalbare woningen. Dit beleid maakt de wachtlijsten niet korter.

zal zijn om het grootste deel van deze projecten terug vlot te trekken.

De toekomstige ontwikkeling van woningen op gronden in woonuitbreidingsgebieden is nu ook definitief gehypothekeerd en quasi onmogelijk. De sociale woningen die in deze gebieden gepland waren, moeten we elders kunnen realiseren.

Recent keurde de Vlaamse regering een vernieuwd Vlaams Energie- en Klimaatplan goed. Het vernieuwde plan houdt een verstrenging in van het tijdsplan dat vastlegt wanneer woningen moeten beschikken over welk energielabel. De verstrenging maakt het nog moeilijker om de ambitieuze doelstelling te halen. Hoewel onze sociale huurwoningen duidelijk betere energieprestaties hebben dan het doorsnee Vlaams woningbestand, blijft de inspanning die we moeten leveren immens. Het aantal slecht presterende sociale huurwoningen (label E of lager) is relatief laag. De grote inspanning situeert zich later, wanneer de woningen met een D, C of B-label moeten aangepakt worden. We kunnen niet anders dan vandaag ook al met deze woningen beginnen. Iedereen is het erover eens dat ineens doorpakken en renoveren naar een A-label de beste aanpak is. En net dat is niet evident.

Het grootste probleem is echter niet of we erin zullen slagen om ons patrimonium klimaatneutraal te maken tegen 2050, maar wel in de stapsgewijze aanpak die vervat ligt in het tijdsplan gekoppeld aan de woonkwaliteitseisen. Panden die niet over een voldoende energielabel beschikken zullen onverhuurbaar worden. Dit duwt ons richting stapsgewijze renovatie, van label naar label. Zo vermijden we dat er veel woningen onverhuurbaar worden en leegstaan. Op deze manier krijgen we een suboptimaal, inefficiënt en duur pad om de klimaatdoelstellingen 2050 te halen. Op deze manier verkwanselen we het enorme voordeel dat een groot en gegroepeerd woningbestand biedt bij renovaties. Een gecoördineerde aanpak op wijkniveau of

op gebouwniveau leidt immers tot een veel efficiënter manier van renoveren. Bovendien kan dan ineens de focus op sneller meer aanbod meegenomen worden in de wijkanalyse: waar vervangingsbouw, waar extra nieuwbouw, waar verdichten, waar renoveren en daadwerkelijk opwaarderen van het publieke en semi-publieke domein. De klimaatdoelstellingen bieden deze kansen om sneller meer en beter sociaal woonaanbod te realiseren. De aanpak van de Vlaamse regering dreigt dit onmogelijk te maken.


Nochtans voorzien de Europese richtlijnen uitzonderingen voor sociale huisvesting. Laat ons deze uitzonderingen gebruiken om ervoor te zorgen dat we onze 165.000 woningen op een efficiënte en financieel verantwoorde manier kunnen renoveren en dat we van de gelegenheid optimaal gebruik maken om sneller meer aanbod te realiseren en de woonomgeving te verbeteren. Drie vliegen in één klap. Het enige wat nodig is zijn 42 afspraken. 42 plannen, voor elke woonmaatschappij één. Met 42 concrete convenanten met elk een eigen tijdsplan binnen een kader op maat van sociale huisvesting kan Vlaanderen ervoor zorgen dat er 165.000 woningen ten allen tijde verhuurbaar blijven en gerenoveerd worden, dat er sociale woningen bijkomen en dat woonomgevingen beter worden. Dat lijkt me redelijk efficiënt.

### Vlaams Actieplan

Onze vraag naar een Vlaams Actieplan voor sociale huisvesting wordt alleen maar urgenter. We zijn daarin niet alleen op de wereld. Housing Europe publiceerde recent de tweejaarlijkse *State of Housing in Europe*. Het rapport bevat een dringende oproep aan alle beleidsmakers om de urgentie van het probleem in te zien. Het combineren van de realisatie van de klimaatdoelstellingen en de realisatie van substantieel meer betaalbaar woonaanbod vraagt gecoördineerd beleid en meer (financiële) ondersteuning van de overheid.

### Goed nieuws

Het goede nieuws is dat we niet moeten wachten tot we dit Actieplan hebben. VVH/HUURpunt heeft al 11 concrete maatregelen voorgesteld om een vliegende start te nemen. Het overgrote deel van deze concrete oplossingen kunnen nog tijdens deze legislatuur ingevoerd worden.

Geef de woonmaatschappijen de instrumenten om sneller meer en beter sociaal woonaanbod te realiseren. En geef de woonmaatschappijen de autonomie en het vertrouwen die deze professionele organisaties verdienen om het Vlaams woonbeleid mee vorm te geven. En dan komt alles goed. 

Gert Eyckmans, directeur VVH



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](http://www.wienerberger.be/documentatie).

[www.wienerberger.be/elignia](http://www.wienerberger.be/elignia)

  
**Wienerberger**



AANBEVELINGEN OP VLAAMS EN LOKAAL NIVEAU

## Vijf vragen over de doorlooptijd van sociale woonprojecten

### 1 Waarom een onderzoek over doorlooptijden?

Er is een grote nood aan bijkomende investeringen in sociale woningen. De Vlaamse regering heeft daarvoor een hoog budget ingeschreven in de begroting. Het wekt dan ook grote verwondering dat dit budget niet volledig wordt benut en de voorziene middelen verloren dreigen te gaan voor sociale huisvesting. Tijdens parlementaire debatten en in de pers werd de verklaring onder meer gezocht in de lange doorlooptijden van projecten en in de groot-schalige hervorming die de sector momenteel doormaakt. Maar er speelt wellicht meer. Om hier een beter zicht op te krijgen, gaf Minister Diependaele het Steunpunt Wonen de opdracht een onderzoek te voeren.

### 2 Hoe lang is de doorlooptijd van een investeringsproject?

We definiëren de doorlooptijd van een investeringsproject als de periode vanaf het eerste projectidee tot aan de toewijzing van het project op het jaarbudget. Volgens een bevraging waaraan 51 van de 77 SHM's deelnamen, bedraagt de mediaan doorlooptijd 37 maanden voor nieuwbouw en 26 maanden voor renovatie, drie en twee jaar dus zij het met een heel grote variatie tussen projecten. Het is binnen deze totale doorlooptijd vooral de voorbereidingsfase die de meeste tijd vraagt, de periode nog voordat de administratieve procedure start. De perceptie dat de doorlooptijd van een sociaal woonproject nu langer is dan tien jaar geleden, leeft sterk bij de bevroegde SHM's, en ook (zij het minder) bij de gemeenten die deelnamen aan een gelijkaardige bevraging.

### 3 Wat verklaart vertraging en onderbenutting van middelen?

De antwoorden op de bevragingen bevestigen dat de oprichting van woonmaatschappijen (WM's) een belang-


rijke vertragende rol speelt. Maar daarnaast worden tal van andere verklaringen aangehaald. Op niveau van het Vlaamse beleid zijn dit o.a. veranderende opvattingen over ruimtegebruik, de invoering van de vereiste om het project te toetsen aan de gemeentelijke beleidsvisie, verhoogde energieambities, strengere energieregels, de invoering van de archeologienota en renovatietoets, erfgoedregels en de beleidskeuze om sociale woningen te spreiden over Vlaanderen (via het BSO). Voor het lokale niveau wijzen respondenten op het gewijzigd politiek draagvlak voor sociale woningen, specifieke stedenbouwkundige voorschriften (bv. aantal parkeerplaatsen) en de visie op de gewenste woonontwikkelingen (bv. typologie en locatie). Bijkomende verklaringen zoeken respondenten in maatschappelijke en economische ontwikkelingen, zoals de toenemende participatie van burgers of het verzet van buurtbewoners, de lagere beschikbaarheid en stijgende prijzen van gronden en panden, een tekort aan capaciteit in de bouwsector, moeilijkheden bij het aannemen van nieuw personeel met het vereiste profiel en het imago van sociale huisvesting.

### 4 Wat kan op Vlaams niveau verbeteren?

Respondenten pleiten, ook tijdens focusgesprekken, voor meer vertrouwen in woonmaatschappijen en voor een betere afstemming tussen het woonbeleid en andere Vlaamse beleidsdomeinen. Voorstellen zijn o.a. de oprichting van een permanent overlegorgaan op Vlaams niveau, het aanleggen van een inventaris van gronden en panden in bezit van Vlaamse overheidsinstellingen en overleg met het departement Omgeving over voorwaarden voor het gebruik van gronden voor sociale woonprojecten. Andere aanbevelingen zijn het financieel sluitend maken van investeringen, o.a. via een betere vergoeding van werkingskosten

van de WM's en subsidies voor de aankoop van leegstaande gebouwen. Het (terug) invoeren van de sociale last geniet ook brede steun. Bijdragen tot een beter imago werd alom gemeld als heel belangrijk voor een sterker maatschappelijk draagvlak. In dit verband werd ook gewaarschuwd voor de negatieve impact van een aantal recente maatregelen, zoals het controleren van spaargelden en bezit van buitenlandse eigendommen van sociale huurders.

### 5 Verbeteringen op lokaal niveau?

Ook op lokaal niveau kan de coördinatie beter, bijvoorbeeld via een permanent overlegorgaan van gemeentelijke diensten en WM's, of het aanstellen van een projectcoördinator of task force voor grote projecten. Lokale bouwcodes kunnen beter worden afgestemd op de ontwerprijlijnen voor sociale woningen. Gemeenten kunnen een actief grond- en pandenbeleid voeren gericht op een bijkomend sociaal aanbod. Beleidstermijnoverschrijdende planning kan voorkomen dat een project bij wisseling van de legislatuur vertraging ondervindt of wordt stilgelegd. Woonmaatschappijen kunnen een projectmanager aanstellen die actief op zoek gaat naar gronden en leegstaande panden, wat de Vlaamse overheid financieel zou kunnen faciliteren. Tot slot werd benadrukt dat positieve communicatie ook op lokaal vlak belangrijk is. Buurtfeesten en lokale initiatieven kunnen het contact tussen burgers en sociale huurders bevorderen. (zie dossier bewonersparticipatie in dit nummer op p. 10) 

Sien Winters, Emmanuel Dockx, Katleen Van den Broeck – Steunpunt Wonen

Bron: Dockx, E., Van den Broeck, K., & Winters, S. (2023). *Investeren in sociaal wonen: hoe het investeringsritme versnellen of verhogen?* Leuven: Steunpunt Wonen.

GOEDE VOORBEREIDING EN SAMENWERKING MET SOCIAAL SECRETARIAAT KAN VEEL PROBLEMEN VOORKOMEN

## Sociale verkiezingen 2024: wat een werkgever moet weten

In mei 2024 vinden in België weer sociale verkiezingen plaats, een belangrijk moment voor werknemers waarbij ze hun vertegenwoordigers kunnen kiezen voor het comité voor preventie en bescherming op het werk en de ondernemingsraad. Maar ook werkgevers moeten zich voorbereiden op deze verkiezingen en op de gevolgen die ze met zich mee kunnen brengen. Bovendien heeft de schaalvergroting door het traject woonmaatschappijen in de meeste gevallen geleid tot een toename van het aantal werknemers. Dit betekent

dat meer sociale woonactoren geconfronteerd zullen worden met sociale verkiezingen dan voorheen. Een recente bevraging van VVH bevestigde dit.

### Hoe moet de telling van het aantal werknemers gebeuren?

Ondernemingen met gemiddeld 50 of meer werknemers in dienst in de referentieperiode<sup>1</sup> moeten sociale verkiezingen houden voor het comité voor preventie en bescherming op het werk (CPBW). Ondernemingen met gemiddeld 100 of meer werknemers moeten ook verkiezingen houden voor de ondernemingsraad (OR). De telling van het aantal werk-

nemers gebeurt op de volgende manier. Alle werknemers tellen mee in de beoordeling, ook uw langdurig zieken of andere werknemers waarvan de uitvoering van het contract is geschorst. Uitgesloten zijn de werknemers die in dienst zijn met een vervangingscontract. De telling gebeurt op het niveau van de technische bedrijfseenheid (TBE).

Om de gemiddelde tewerkstelling binnen de referentieperiode te bepalen wordt het totale aantal kalenderdagen zoals geregistreerd in *Dimona* per werknemer gedeeld door het aantal kalenderdagen van de referentieperiode. Bij werknemers waarvan het uurrooster lager is dan 3/4de van een voltijds uurrooster telt elke kalenderdag maar voor de helft mee. Zo krijgt elke werknemer een coëfficiënt tussen 0 en 1. Het totaal van deze coëfficiënten geeft de gemiddelde tewerkstelling weer<sup>2</sup>.

Houd er rekening mee dat er voor uitzendkrachten een afwijkende referentieperiode geldt, namelijk het vierde kwartaal voorafgaand aan de dag van de sociale verkiezingen<sup>3</sup>. Bovendien wordt er voor hen een andere berekeningswijze gehanteerd, waarbij het aantal kalenderdagen waarop de uitzendkracht was ingeschreven wordt gedeeld door het aantal kalenderdagen binnen de referentieperiode. Dit houdt in dat de tewerkstelling van een uitzendkracht gedurende Q2 2023 meer invloed heeft op de bepaling van het totale aantal werknemers dan de tewerkstelling van een reguliere werknemer.

### Wat met ondernemingen die worden samengevoegd?

Zoals hogerop reeds aangekaart, begint de referentieperiode voor de woonmaatschappijen (WM's) te lopen vanaf de transactiedatum t.e.m. 30 september 2023. Van zodra het gemiddeld aantal werknemers binnen deze ingekorte referentieperiode boven de 50 of 100 werknemers ligt, moeten er sociale verkiezingen georganiseerd worden in 2024. In bepaalde situaties kan het voorkomen dat een huisvestingsmaatschappij (SHM) of een sociaal verhuurkantoor (SVK) reeds vóór de sociale verkiezingen een *ondernemingsraad* (OR) of *comité voor preventie en bescherming op het werk* (CPBW) moet oprichten.

Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er bij één of meerdere overdragende SHM's of SVK's ten minste één sociaal overlegorgaan aanwezig is, maar niet bij de overnemende woonactor<sup>4</sup>. In dit scenario wordt het op te richten overlegorgaan niet verkozen, maar bestaat het uit de overgenomen leden van het sociaal overlegorgaan van de overdragende SHM/SVK. Wanneer er bovendien al een OR/CPBW aanwezig is bij de nieuwe woonactor, dan zal dit sociaal overlegorgaan uitgebreid worden met de overgedragen leden vanuit de overdragende SHM/SVK. Weet wel dat beide hypothesen ervan uitgaan dat er personeelsvertegenwoordigers worden overgedragen aan de nieuwe woonactor<sup>5</sup>. Indien er enkel een OR/CPBW aanwezig is bij de nieuwe woonactor, maar niet bij de overdragende SHM/SVK, dan zal het bestaande sociaal overlegorgaan blijven functioneren en voortaan alle werknemers vertegenwoordigen. Hierbij is het aantal werknemers dat tewerkgesteld is bij de nieuwe woonactor niet van belang.

Wanneer personeelsvertegenwoordigers in een verder bestaande OR/CPBW verdwijnen door de overdracht naar een nieuwe werkgever/woonactor, voorziet de wet in een cascaderегeling om de overgedragen personeelsafgevaardigde te vervangen door een plaatsvervanger of niet-verkozen kandidaat.

Als het aantal personeelsafgevaardigden in een verder bestaande OR/CPBW toch daalt tot minder dan twee en er geen plaatsvervangers of niet-verkozen kandidaten beschikbaar zijn om als vervanger op te treden, dan moeten er tussentijdse sociale verkiezingen georganiseerd worden.

### Een goede voorbereiding is het halve werk

Het organiseren van sociale verkiezingen kan een ingewikkelde en tijdrovende aangelegenheid zijn, zeker voor een WM die hier weinig ervaring mee heeft. Het is daarom aan te raden om hierbij ondersteuning<sup>6</sup> te zoeken bij het sociaal secretariaat, dat kan helpen met het opzetten van de verkiezingen en ervoor zorgen dat alles correct verloopt. Als WM ben je zelf verantwoordelijk om tijdige actie te ondernemen en de verkiezingen te organiseren. Bij twijfel over het aantal werknemers dat bij de WM tewerkgesteld is, is het beter om het zekere voor het onzekere te nemen en de verkiezingen te organiseren. Een goede voorbereiding en samenwerking met het sociaal secretariaat kan veel problemen voorkomen. ■

Laurenz Van Landeghem, stafmedewerker algemeen beleid

Bronnen: Bevraging VVH in 2023 over het aantal werknemers, [www.werk.belgië.be](http://www.werk.belgië.be) – thema's – sociaal overleg – Sociale verkiezingen 2024, wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, wet van 4 december 2007 betreffende de sociale verkiezingen.

1. Voor de sociale verkiezingen van 2024 loopt de referentieperiode in principe van 1 oktober 2022 t.e.m. 30 september 2023, zij het echter dat deze voor sociale woonactoren als gevolg van het traject woonmaatschappijen (op basis van art. 14, §6 Bedrijfsorganisatiewet) ingekort wordt tot de periode na de transactiedatum. Er geldt dus een verkorte referentieperiode die loopt van de vorming van de woonmaatschappij t.e.m. 30 september 2023.  
2. Voorbeeld bij volledige referentieperiode: een werknemer is in de referentieperiode eerst halftijds in dienst gedurende 150 dagen; daarna voltijds. Dit komt neer op  $150/730 + 215/365$  oftewel een coëfficiënt van 0,8.  
3. Voor de sociale verkiezingen van 2024 loopt deze van 1 april t.e.m. 30 juni 2023. Uitzendkrachten die een vaste werknemer vervangen waarvan de arbeidsovereenkomst geschorst is, moeten niet meegeteld worden.  
4. Tenzij er andere afspraken gemaakt worden met de vakbonden en/of personeelsvertegenwoordiging.  
5. Indien er geen sprake is van een dergelijke situatie, bijvoorbeeld als een overdragende woonactor wordt opgesplitst en alle personeelsvertegenwoordigers worden overgeplaatst naar een nieuwe woonactor genaamd "B", zal de nieuwe woonactor "A", die weliswaar personeel overneemt maar geen personeelsvertegenwoordigers heeft, geen extra personeelsvertegenwoordigers aan haar bestaande overlegorganen moeten toevoegen.  
6. Full service of beknopt, afhankelijk van de ervaring van de werkgever.

ONLINE INSPIRATIE

# Versterk bewonersparticipatie op sociale media en veranker het als nieuws op je website

**B**ewonersparticipatie is een win-win voor woonmaatschappijen én sociale huurders. Het is een positieve kracht die het waard is om benadrukt te worden. Ben je nog niet overtuigd? Neem dan zeker een kijkje in het dossier op p.4-14 voor meer informatie. Investeer tijd in effectieve communicatie om deze positieve initiatieven nog meer bekendheid te geven. Deel ze op sociale media en veranker ze als nieuwssitem op je website. Zo creëer je ook digitaal een blijvende impact. En naast een inspiratiebron voor anderen, draag je ook bij aan een positieve perceptie van sociaal wonen.

## FLATWACHTERS EN BEWONERSPARTICIPATIE ALS STRIJD TEGEN ZWERFVUIL EN SLUIKSTORT

Om het sluikstorten aan te pakken in een vervuilde buurt met hoogbouwappartementen zette Volkshuisvesting Willebroek zes vrijwillige bewoners in. Deze «flatwachters» hebben sinds 2017 een grote transformatie teweeggebracht. Door hun permanente aanwezigheid en het doorbreken van anonimiteit, zijn bewoners minder geneigd om afval vanuit appartementen weg te gooien. 'De goede samenwerking tussen verschillende diensten, zoals



Flatwachters.



milieupolitie, milieudienst, IVAREM, gemeentepersoneel en het personeel van Volkshuisvesting, heeft ook bijgedragen aan het succes van dit bewonersparticipatieproject. Na zes jaar is de buurt aanzienlijk veranderd: er is geen zwerfvuil of sluikstort meer zichtbaar, zowel op straat als in de gebouwen. De flatwachters, die zelf in de buurt wonen hebben een belangrijke voorbeeldfunctie en het laagdrempelige contact heeft een positief

effect op de buurt en haar bewoners. Enkele jaren geleden pikte Mooimakers, het Vlaamse initiatief tegen zwerfvuil en sluikstort van de OVAM, Fost Plus en de VVSG het project van de flatwachters in Willebroek op en gebruikt het nu als voorbeeld in hun strijd tegen sluikstort.

(\* vanaf 1 juli heet Volkshuisvesting Willebroek woonmaatschappij Rivierenland.

## BEWONERSPARTICIPATIE ALS RODE DRAAD IN DE 'OASE OP DEN DROOG' OP DE GEELHANDPLAATS

Samen met Woonhaven en verschillende partners transformeerden de bewoners een verwaarloosde binnenplaats tot een groene rustplek. Het project heeft een zithoek voor ouderen, een studieruimte voor jongeren en een picknicktafel. Hoe het tot stand kwam? Het kunstenaarscollectief *Let's Play Ground* werkte nauw samen met de bewoners en luisterde naar hun wensen. Het resultaat was een plek waar zowel ouderen als jongeren tot rust kunnen komen. Bewoners waren betrokken bij elke stap, van ambitieuze plannen tot financiering en bouw. Verschillende organisaties en bewoners werkten samen om de *Oase* te realiseren. Het project werd begeleid door *Hou't Hart*, dat groepscohesie en duurzaamheid bevordert. Het bouwproces

maakte gebruik van gerecycled materiaal en lokale productie. Het project werd positief ontvangen en bewoners waren trots op het resultaat.

Bewonersparticipatie speelde een essentiële rol bij het creëren van deze gemeenschappelijke groene ruimte die voldoet aan de behoeften van de bewoners.



Oase op den droog.



## LEER WIJK VAN BINNENUIT KENNEN

Stad Genk, Nieuw Dak en Wonen in Vlaanderen werken aan een mastervisie voor Kolderbos met als doel: leven in Kolderbos voor iedereen zo aangenaam mogelijk maken. Via een Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester werd een ontwerpteam aangesteld. De plannen zullen samen met de bewoners vorm krijgen. Burgemeester Wim Dries: 'Met dit participatietraject willen we de sociale cohesie versterken. Buurtbewoners, verenigingen en professionele organisaties kunnen

dankzij hun specifieke noden én inzichten mee zorgen voor een gedragen visie.' **Een essentieel én uniek onderdeel in dit participatietraject is dat antropologe Maria Anita Palumbo met haar man en twee kinderen een tijdje in de wijk komen wonen.** Tijdens activiteiten en informele babbels zullen zij de wijk van binnenuit leren kennen. Directeur Nieuw Dak Myriam Indenkleeft: 'Bewoners kunnen op hun beurt in een informele setting vertellen over hun buurt en ideeën aanreiken. Heel dit samenspel resulteert in mooie, kleine ingrepen. Zo hebben we bijvoorbeeld op twee plaatsen tijdelijke trappen gerealiseerd vanuit het balkon naar het publiek domein. Je voelt dat op deze plekken de betrokkenheid van de huurders op hun omgeving opmerkelijk verhoogt.'



Participatietraject Kolderbos.



## GANGGESPREKKEN – SOEPMOMENTEN – FOCUSGESPREKKEN

Maandelijks organiseert WM Tuinwijk een ganggesprek in een bepaalde appartementsblok of wijk. 'We staan dan met enkele collega's in de hal van het gebouw en bieden onze huurders een koffie of drankje aan. Dit bevordert de cohesie tussen de bewoners. Op deze activiteit kunnen wij iedereen aanspreken die binnen- en buitengaats. Dit hoeft geen lang gesprek te zijn, maar iedereen is bereikbaar, op een laagdrempelige manier waardoor ook problemen kunnen aangekaart worden.



Ganggesprek met koffie.



Nieuwe ideeën nodig? Plaats een oproep op je website.

## Focusgesprekken: interactief samen met externe partners

Periodiek organiseert Tuinwijk focusgesprekken rond thema's die hun huurders sterk aanbelangen: brandveiligheid, sluikstorten, gezond wonen. 'Uitdaging: hoewel het belangrijke thema's zijn voor onze huurders is het moeilijk om hen warm te krijgen om deel te nemen.' 📌

# SOCIALE VERHUURDER VERANTWOORDELIJK VOOR “FEITELIJKE STOORNISSEN HUURGENOT”

## Overlast en overmatige hinder - hoe oordeelt de vrederechter?



Een sociale huurder moet zijn woning op die manier bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor burens en de directe omgeving. (art. 6.20, 7° VCW 2021). De decreetgever wil met zo'n huurdersverplichting onder andere het recht op wonen van medebewoners beschermen. Bij een «goed woongedrag» houdt een huurder rekening met de medebewoners en zet daardoor de kwaliteit van het wonen in de sociale woonwijken of -blokken niet onder druk.

Ook de sociale verhuurder krijgt bepaalde taken en verantwoordelijkheden. Wanneer hij vaststelt dat een huurder de leefbaarheid in het gedrang brengt en daardoor het recht op wonen van medehuurlers aantast, moet de sociale verhuurder stappen zetten. Waar op de private huurmarkt als principe geldt dat de verhuurder niet verantwoordelijk is voor 'feitelijke stoornissen van het huurgenot', wat kortweg betekent dat de verhuurder niet hoeft tussen te komen bij problemen tussen huurders, is dit in de sociale huisvesting dus wél het geval. Die taak vloeit voort uit de opdracht van algemeen belang die de sociale verhuurder vervult, samen met het gegeven dat de doelgroep van de sociale huisvesting bestaat uit een groep van meer kwetsbare bewoners, van wie men niet altijd kan verwachten dat zij zelf naar de rechter stappen om het genot van hun woning te vrijwaren. Sociale verhuurders moeten daarom toezien op de kwaliteit van

de woonomgeving en indien nodig actief tussenkomen. Concrete taken en bevoegdheden van sociale verhuurders zijn omschreven in de sociale huurreglementering, zoals bemiddelen bij conflicten tussen huurders of de sociale huurovereenkomst opzeggen indien de manier van bewonen de leefbaarheid in het gedrang brengt of overmatige hinder veroorzaakt.

Opzegging en ontbinding van de huurovereenkomst zijn een zware sanctie, die het recht op wonen van de betrokkene sterk onder druk kunnen zetten. Beëindiging van de overeenkomst is daarom een ultieme maatregel, die pas wordt ingezet als blijkt dat minder verregaande opties, zoals begeleiding en bemiddeling, onvoldoende resultaat opleveren. De huurder moet dus eerst kansen krijgen om de problematiek op te lossen. Ook moet de sociale verhuurder de belangen van de betrokkene grondig afwegen ten opzichte van het algemeen belang en zich daarbij baseren op objectieve, aantoonbare feiten, alvorens de overeenkomst op te zeggen. Bij betwisting zal de vrederechter die oefening immers

overdoen. Wanneer de rechter oordeelt dat het onvoldoende zeker is dat de huurder bepaalde gedragingen heeft gesteld, dan zal hij de vraag tot ontbinding van de overeenkomst afwijzen. De vrederechter zal de ontbinding ook slechts toestaan als de tekortkomingen van de huurder voldoende ernstig zijn en de negatieve gevolgen van de ontbinding kunnen verantwoord worden. Hij zal daarbij aan de ene kant rekening houden met de belangen van de betrokkene, die zich bovendien in een kwetsbare positie kan bevinden; aan de andere kant houdt de rechter rekening met de belangen

**Rechter zal zowel rekening houden met belangen van huurder die overlast veroorzaakt, als belangen van medebewoners voor wie rustig genot van bewonen geldt'**

die met de ontbinding worden beschermd, waaronder het rustig genot van de medebewoners.

Een recent vonnis door de vrederechter in Gent illustreerde deze delicate belangenafweging. De rechter wees op het recht op wonen van de huurder en de kwetsbare positie waarin de betrokkene zich bevond, nu er sprake was van een psycho-medische problematiek. De verhuurder staaft echter ook dat de huurder al meerdere jaren overlast berokkende, met een dermate sterke impact op medebewoners dat hen de kans op menswaardig wonen werd ontnomen. Dit onder meer door agressie, geluidsoverlast en bedreigingen tegen personen van vreemde origine. Die overlast bleef bo-

vendien voortbestaan ondanks aanklappende hulpverlening, tussenkomsten door de wijkagent, bewindvoering en een gedwongen opname. De vrederechter erkende dat een ziektebeeld aan de basis lag van de problematiek, maar wees tegelijkertijd op de gezondheid en veiligheid van medebewoners, net als op de verplichting voor de sociale verhuurder om te waken over een leefbare woonomgeving. De rechter meende dat het niet aanvaardbaar is om in de sociale huisvesting opvang te bestendigen van een ernstig geestesziek of gedragsgestoord persoon, wanneer die anderen het leven onmogelijk maakt en voor hen zelfs een gevaar betekent, terwijl de problematiek – ondanks hulpverlening – geen verbetering kent. In dit dossier oordeelde de rechter dan

ook dat ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd was. Toch gaat het zeker niet om een automatisme. Rechters zullen een dossier steeds vanuit de concrete omstandigheden beoordelen. In andere gevallen aanvaardde de rechter de beëindiging wegens overlast bijvoorbeeld niet omdat het dossier te weinig was onderbouwd of omdat de huurder, die eveneens met psychische problemen kampte, de problematiek erkende en bereid was tot begeleiding. **F**

Diederik Vermeir, Universiteit Antwerpen

## Gash.Net <sup>Plus</sup>

### 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**

# DE TOEKOMST IS DRAADLOOS!

Digitaal, online & draadloos communiceren.

Draadloze (video) intercoms voor appartementen



Project Melsele Vesten, Beveren – Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting.

## 30.000 ZONNEPANELEN OP SOCIALE WONINGEN GEÏNSTALLEERD \* ASTER op volle toeren

Vanaf de start in de zomer van 2022 tot vandaag (stand van zaken op 12 mei 2023) heeft ASTER maar liefst 91 deelprojecten gebouwd, opgestart of ter goedkeuring overgemaakt aan de sociale verhuurders (SHM's en WM's). In totaal gaat het om 3.950 installaties van zonnepanelen, wat neerkomt op 49.391 zonnepanelen, goed voor een totaal vermogen van 20.184 kWp. Sociale huurders in maar liefst 72 gemeenten genieten dankzij de zonnepanelen van ASTER van een financieel voordeel op hun energiefactuur. Door het gebruik van zelfopgewekte zonnestroom hebben huurders met een sociaal tarief een gemiddeld voordeel van 28%

ten opzichte van het commercieel tarief. Voor huurders zonder sociaal tarief, kan het voordeel oplopen tot zelfs 37%. Laat die zonnestralen maar komen!

### Volg ASTER op sociale media

In de vorige edities van Fundamenten benadrukten we al het belang van communicatie met sociale huurders. Een heldere en begrijpelijke boodschap over de opzet van ASTER is essentieel voor het succes ervan. Denk maar aan de animatievideo's en stripverhalen die ASTER speciaal ontwikkelde voor de huurder. Naast traditionele communicatie, zet ASTER vanaf het voorjaar ook terug volop in op sociale media. Op die manier bereikt ASTER een

zo groot mogelijk publiek om haar boodschap kenbaar te maken. Je vindt er onder andere nieuwe deelprojecten in de kijker, antwoorden op veelgestelde vragen en interessante weetjes over zonne-energie.

Volg jij ASTER nog niet? Neem zeker een kijkje op onze kanalen en blij volledig op de hoogte van de laatste ontwikkelingen van ASTER. 📺

Birgit Coninx, algemeen secretaris ASTER



\* Telling t.e.m. mei 2023



## Op weg naar de nieuwe koepelorganisatie voor de woonmaatschappijen

Sinds 1 januari 2023 werken VVH en Huurpunt intensief samen. Onze medewerkers werken vanaf dan samen in eengemaakte teams.

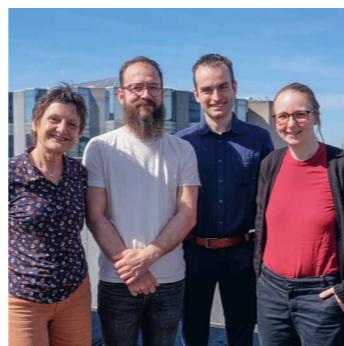
**Tekst:** GERT EYCKMANS, DIRECTEUR VVH  
**Foto's:** ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE VVH

Zoals je al gemerkt zal hebben, treden we ook al samen naar buiten, gaan we samen in gesprek met overheden en stakeholders als dé vertegenwoordiger van de sector van sociale huisvesting. De standpuntbepaling doen we in overleg met de leden van beide vzw's. Deze standpunten stemmen we af in de Taskforce en de twee raden van bestuur. Tegelijkertijd bereiden we de werking van onze nieuwe koepelorganisatie voor. Vragen of suggesties rond de nieuwe koepelorganisatie? Laat het ons weten.

### TEAM BELEID ▶

Cil, Wim, Laurenz en Deira volgen het beleid op en bereiden standpunten voor. Ze houden de vinger aan de pols bij de domeinen die sociaal wonen beïnvloeden en bij de belangenorganisaties. Team Beleid neemt ook deel aan het overleg met Wonen in Vlaanderen, kabinet, stakeholdersoverleg en begeleidingsgroepen van onderzoek. De leden kunnen ook bij hen terecht voor juridisch advies.

*v.l.n.r.: Cil Cuypers, Wim Boone, Laurenz Van Landeghem, Deira De Rijcke.*



### TEAM HR ▶

Kim, Patricia en Laurenz bestrijken samen alle domeinen van HR: organisatieontwikkeling, welzijn, arbeidsreglementering, arbeidsvoorwaarden, vorming en opleiding. Ze ondersteunen onze leden, peilen naar behoeften en formuleren concreet advies. Team HR ondersteunt en volgt ook mee het sectoraal overleg in het paritair comité voor de sector.

*Kim Timperman, Patricia Van de Vyver, Laurenz Van Landeghem.*



### ▼ TEAM DIRECTIE

Eric en Gert zijn het directieteam. Samen met de bestuursorganen nemen ze standpunten in. Ze onderhouden contacten met de leden, Wonen in Vlaanderen, het kabinet en ons ruimere netwerk. Ze leiden de dagelijkse werking van de koepel. 🏠

*Gert Eyckmans, Eric Vos.*

### ◀ TEAM COMMUNICATIE

Ann en Els verzorgen de communicatie: helder, inspirerend, visueel en to the point. Ze verspreiden het nieuws van de koepel via nieuwflashes, persberichten, Fundamenten... Ze trekken ook het traject voor de nieuwe naam, logo en huisstijl van de nieuwe koepel.

*Ann Hoef, Els Matthysen.*



### TEAM OFFICE MANAGEMENT ▶

Ann en Caroline zijn onze logistieke en administratieve steunpilaar. Ze zorgen ervoor dat de koepel blijft draaien. Vergaderingen en evenementen organiseren, boekhouding en personeelsadministratie voeren, de logistiek in goede banen leiden, zijn een kolfje naar hun hand.

*Ann Smeets, Caroline Planckaert.*





# HOME SWEET HOME

## Culinaire reis rond de wereld in sociale woonwijk in Roeselare

De familie straalt van trots als ze me binnenlaten in hun gezellige huis waar ze sinds 2019 wonen. Ze hebben van hun sociale woning echt een gezellige thuis gemaakt. Overal waar je kijkt zie je kleine details die hun persoonlijkheid weerspiegelen. Van de kleurrijke kussens op de zetel tot de zelfgemaakte kunstwerkjes van de kinderen aan de muur. Het is duidelijk dat Khalil (60), Samia (49) en hun twee kinderen Mohamed (14) en Maria (8) hier met veel liefde wonen. “We hebben een bijzonder contact met onze burens”, vertelt Samia enthousiast. “We koken vaak voor elkaar en wisselen maaltijden uit. Borden met onze Jordaanse specialiteiten komen steevast «gevuld» weer terug met specialiteiten uit Irak, Armenië of Tsjetsjenië. Ja, zo divers is onze buurt. (lacht) En uiteraard gaan we ook wel eens bij elkaar eten of op de koffie.” Khalil, de vader des huizes zet zich actief in als huurder bij De Mandel. Hij is een toegewijd lid van de huurdersadviesraad en het redactiecomité van het huurdersblad. Door hun warmte en betrokkenheid laten deze mensen zien dat een huis niet alleen maar een dak boven je hoofd is, maar ook een thuis voor het gezin. En dat straalt uit naar gans de wijk.



TEKST & FOTO: Els Matthyssen