

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN INITIA
JAARGANG 36 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2024

MEMORANDUM
9 juni 2024



initia

VVH en Huurpunt, samen INITIA

**"Sociaal en
betaalbaar wonen
waarmaken: hoog
tijd voor actie"**

INHOUD

Ambities p.4 - 17

Noodzakelijke middelen p.18 - 31

VLAAMS ACTIEPLAN SOCIAAL EN BETAALBAAR WONEN:

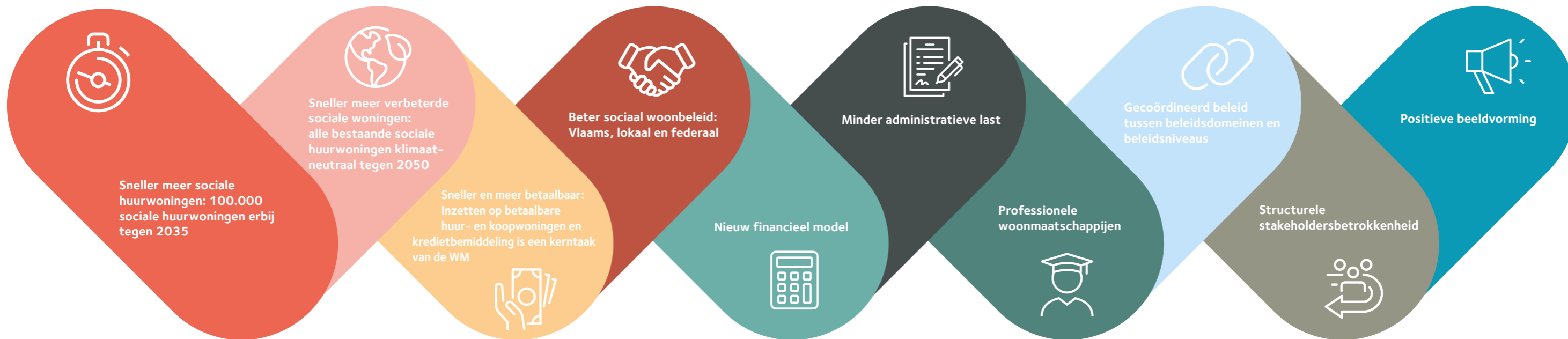
Langetermijnvisie voor sociaal wonen in Vlaanderen met concrete acties

Het aanbod aan sociale woningen moet omhoog. Het Vlaams sociaal huurpatrimonium moet worden verduurzaamd en gerenoveerd. Betaalbaar wonen is een noodzakelijke aanvulling op sociaal wonen. Alle sociale huurders moeten de juiste ondersteuning en begeleiding krijgen. Het financieringsmodel van sociaal wonen moet worden aangepast om de uitdagingen aan te kunnen. Dit is geen inspanning van korte duur. Om dit waar te maken is een langetermijnvisie met

strategische beleidsplanning nodig, die de richting aangeeft over verschillende legislatu- ren heen. De concrete uitvoering wordt in co- herente kortetermijnactieplannen uitgewerkt. Wij vragen de opmaak van een *Vlaams Actieplan Sociaal en Betaalbaar Wonen* en de oprichting van een *Taskforce Sociaal en Betaalbaar Wonen*. We stellen samen met betrokken overheden, middenveld, beroeps- en belangenverenigingen en woon- en welzijnsactoren een *Actieplan* op

dat over de beleidsdomeinen en beleidsniveaus heen duidelijke doelstellingen op korte en lange termijn, concrete maatregelen en bruikbare instrumenten aanreikt waarmee alle betrokken actoren snel aan de slag kunnen op het terrein. De *Taskforce* zorgt ook voor de coördinatie en de opvolging van de uitvoering van het *Actieplan*.

Gert Eyckmans, directeur INITIA





VLAAMS ACTIEPLAN SOCIAAL & BETAALBAAR WONEN:

— AMBITIES —



1 Sneller **meer** sociale huurwoningen: 100.000 sociale huurwoningen erbij tegen 2035



2 Sneller meer verbeterde sociale woningen: alle bestaande sociale huurwoningen **klimaatneutraal** tegen 2050



3 Sneller meer **betaalbare** woningen: Inzetten op betaalbare huurwoningen, betaalbare koopwoningen en kredietbemiddeling is een kerntaak van de woonmaatschappij



4 Beter Sociaal **Woonbeleid**: Vlaams, lokaal en federaal



1 SNELLER MEER SOCIALE HUURWONINGEN: 100.000 SOCIALE HUURWONINGEN ERBIJ TEGEN 2035



Nieuw BSO

- Bepaal een nieuw, ambitieus *Bindend Sociaal Objectief* voor de eerstvolgende jaren, per gemeente of per werkingsgebied.
- Geef gemeenten de mogelijkheid om meer te doen dan wat ze minimaal moeten doen. Het *Bindend Sociaal Objectief* is een minimum, geen maximum. Gemeenten die meer woningen willen realiseren, moeten dit kunnen en voor deze projecten moet er ook voldoende financiering zijn. En zit achter de veren van de gemeenten die veel te weinig doen. Zorg voor een stevige stok achter de deur voor de gemeenten die hun verplichtingen niet nakomen.

Invoeren sociale last

- Voer de sociale last terug in! Zorg voor de verplichting om elk privaat bouwproject voor een deel sociaal in te vullen.

Publieke gronden en panden bij voorrang naar woonmaatschappijen

- Zet publieke en semi-publieke gronden en gebouwen maximaal in voor sociaal wonen. Biedt deze gronden bij geplande verkoop in eerste instantie aan - tegen schattingsprijs of lager - aan de woonmaatschappijen. Gebruik niet enkel eigendom, maar ook alternatieve formules zoals erfpacht, opstal of volume-eigendom.

Bouwshift mag ontwikkeling sociaal woonaanbod niet hypothekeren

- De bouwshift en de bevrozing van de ontwikkeling van woonreservegebieden heeft een enorme impact op de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe sociale huur- en koopwoningen. We vragen een structureel overleg tussen de woonmaatschappijen, de lokale besturen en de betrokken Vlaamse agentschappen en administraties om gewenste ontwikkelingen te kunnen verderzetten en alternatieven te zoeken voor het bouwpotentieel van woonreservegebieden die niet meer kunnen worden ontwikkeld.

Nieuwe inhuringen zijn broodnodig

- Nieuwe inhuringen op de private markt zijn complementair aan de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Aangehouden subsidies in functie van prospectie en verdere professionalisering in de begeleiding van eigenaars/verhuurders in renovatietrajecten zijn nodig.

Quick wins

- Zet in op actieve prospectie door de woonmaatschappijen en ondersteun dit financieel.
- Zorg voor meer financieringsmogelijkheden om bestaande woningen aan te kopen.
- Zorg voor meer financieringsmogelijkheden om te renoveren woningen aan te kopen.
- Speel in op kleinere projecten en de reconversie van bestaand patrimonium.
- Maak terugkoop van woningen haalbaar en verruim de onderhandelingsmarge met private eigenaars met het oog op wijkrenovatie- en reconversie.
- Stem het Vlaams beleid inzake wonen, welzijn, ruimtelijke ordening, klimaat en energie op elkaar af zodat een sociaal woonproject niet langs oneindig verschillende loketten moet passeren.
- Stem het Vlaamse en lokale woonbeleid en stedenbouwkundig beleid op elkaar af zodat de Vlaamse bouwnormen voor sociale huisvesting en de lokale bouwcodes niet met elkaar botsen en sociale woonprojecten stilleggen. Hou het soepel en simpel.
- Gebruik de sociale huisvestingssector, de grootste woningbeheerder en projectontwikkelaar in Vlaanderen, als motor voor de bouwshift en de klimaatuitdagingen. Maak het mogelijk dat onze duurzame pilootprojecten massaal kunnen worden uitgerold.
- Ga voor innovatie, niet alleen voor bouw- en renovatiemethoden, maar ook voor beheer en financiering.
- Het sociaal beheerrecht voor woningen en gebouwen moet worden aangemoedigd zodat gemeenten en woonmaatschappijen deze vervolgens kunnen aanwenden om sociale huurwoningen te realiseren.
- Stimuleer de lokale besturen om de zones waar de woonmaatschappij een voorkeepsrecht kan uitoefenen, op een onderbouwde manier vast te leggen.
- Ook financiële tegemoetkomingen en fiscale voordelen die eigenaars stimuleren om te verhuren aan woonmaatschappijen zijn cruciaal. Het is dan ook aangewezen om bestaande voordelen te behouden of te versterken, zoals de vermindering onroerende voorheffing aan 2,4% in plaats van 3,97%, het gunsttarief van 7% aan registratierechten, het verlaagd BTW-tarief van 12% bij nieuwbouw en 6% bij sloop en heropbouw, een doorbetalingsgarantie van de huurprijs, gunstige premies en tegemoetkomingen bij renovatie. Bij nieuwe maatregelen moet extra aandacht gaan naar deze doelgroep van verhuurders aan sociale woonmaatschappijen.
- Zorg ervoor dat de sociale huurwoningen in een geconventioneerd verhuurproject ook na de afloop van de subsidieperiode sociaal verhuurd kunnen blijven. Voorzie een automatische overdracht in eigendom naar de woonmaatschappij.
- Evalueer het effect van het geconventioneerd verhuren op het reguliere aanbod van kleinere eigenaars die hun woning sociaal willen verhuren via de woonmaatschappij en stuur het geconventioneerd huren bij als dit een negatief effect zou hebben.





2 SNELLER MEER VERBETERDE SOCIALE WONINGEN: ALLE BESTAANDE SOCIALE HUURWONINGEN KLIMAATNEUTRAAL TEGEN 2050



Geen generiek tijdsplan, wel convenanten per woonmaatschappij met eigen tijdsplan

- Sluit convenanten per woonmaatschappij af met een eigen tijdsplan aangepast aan de eigen unieke situatie. Verlaat het algemeen tijdsplan omdat dit inefficiënt en dure renovaties zal veroorzaken en zal leiden tot bijkomende leegstand van sociaal huurpatrimonium door de koppeling aan de verhuurbaarheid. De woonmaatschappijen hebben de expertise om de klimaatdoelstellingen te halen op een manier die wel kostenefficiënt is en die niet leidt tot verloren kosten.

Combineer renovatie en verduurzaming met uitbreiding van het sociaal woonaanbod

- Maak van de renovatiegolf gebruik om ook het aanbod van sociale en betaalbare woningen uit te breiden zowel op gebouwniveau als op wijkniveau. Bekijk verdichtingsmogelijkheden binnen bestaande wijken, maak het optoppen van gebouwen mogelijk, zorg ervoor dat de footprint van gebouwen kan worden uitgebreid.
- Vermijd dat de renovatiegolf ertoe leidt dat sociale woningen noodgedwongen moeten worden verkocht. Ondersteun alternatieven waarbij een derde partij woningen renoveert die via de inhuuractiviteit van de woonmaatschappij terug sociaal kunnen worden verhuurd.
- Er is een specifieke aanpak van sociale woningen op de erfgoedlijst nodig, zowel omwille van de hoge kostprijs voor renovaties wat noopt tot aangepaste financiering, als de manier waarop de energiedoelstellingen kunnen worden gehaald.

Vermijd verlies van ingehuurde woningen door te hoge renovatiedrempel

- Maak gebruik van de kennis en expertise van de woonmaatschappij om eigenaars van in te huren woningen te helpen om de woningen te renoveren. De drempels voor renovatie zijn niet alleen van financiële of economische aard. Er is een gebrek aan kennis over kwaliteitsnormen, subsidiemogelijkheden en positieve gevolgen. Er zijn organisatorische drempels en attitudedrempels. De woonmaatschappij kan eigenaars begeleiden in het hele traject van aanvraag tot (uit)besteding van de middelen en controle van de uitvoering. De woonwinkels/energiehuizen zijn ter zake partners. Het is belangrijk dat zij over voldoende capaciteit beschikken.
- Financiële incentives stimuleren energetische renovatie. De maatregel *Mijn VerbouwPremie* en *Mijn VerbouwLening* voorzien in specifieke tegemoetkomingen ingeval van verhuur aan woonmaatschappijen of ingeval van geconventioneerde verhuur. Maar de regelgeving is complex en aan voortdurende wijzigingen onderhevig. Er is ter zake nood aan meer stakeholdersoverleg om de maatregel aantrekkelijk te houden voor de beoogde doelgroepen.

Conformiteitsattest: geen extra kost voor de woonmaatschappij

- Lever conformiteitsattesten voor eigen woningen van woonmaatschappijen kosteloos af. Zorg voor voldoende capaciteit zodat de aflevering van een conformiteitsattest het verhuurproces niet vertraagt. Geef de woonmaatschappij voldoende financiële middelen om woningen tussen twee verhuringen opnieuw conform te maken.



3 SNELLER MEER BETAALBARE WONINGEN: INZETTEN OP BETAALBARE HUURWONINGEN, BETAALBARE KOOPWONINGEN EN KREDIETBEMIDDELING IS EEN KERNTAAK VAN DE WOONMAATSCHAPPIJ



Sociale eigendomsverwerving en kredietbemiddeling: essentieel deel van het aanbod

- Blijf inzetten op betaalbare koopwoningen. Ook bij sociale koop moeten alternatieve vormen van eigendomsverwerving mogelijk zijn. De regelgeving moet worden aangepast om dit mogelijk te maken.
- Betaalbaarheid en kredietbemiddeling gaan hand in hand. Kredietbemiddeling is voor de woonmaatschappijen een belangrijke troef in het productenpakket dat we kunnen aanbieden aan de huurders en kandidaat-huurders in hun woonloopbaan. We vragen hiervoor een correcte vergoeding en een evenwaardige plaats naast het VWF in dit proces. Wij als bemiddelaar, VWF als verstrekker. Erken meer woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar en zorg voor een betere regionale gebiedsdekking.
- Sociale koopwoningen en alternatieve vormen van sociale eigendomsverwerving moeten maximaal beleenbaar zijn via de Vlaamse Woonlening.

Betaalbare huurwoningen: noodzakelijke aanvulling op het sociaal woonaanbod

- Ondersteun de woonmaatschappijen bij de ontwikkeling van een betaalbaar huuraanbod via het geconventioneerd huren.
- De doelgroep voor geconventioneerd huren sluit aan op de doelgroep voor sociaal wonen. De huidige doelgroepomschrijving voor geconventioneerd huren is te ruim. Betaalbaar wonen ondersteund met overheidsmiddelen is er niet voor de hogere inkomensquintielen. Wij vragen een beleid dat de schaarste op de huurmarkt aanpakt voor de doelgroep die aansluit bij de doelgroep voor sociaal wonen. Het geconventioneerd verhuren moet in dat opzicht worden bijgestuurd.
- De huursubsidie moet sterker worden gekoppeld aan het inkomen van de huurder, en bovendien op een eenvoudige of automatische manier worden toegekend. De regeling betreffende de maximale huurprijs houdt bijvoorbeeld geen rekening met het feit dat de doelgroep er niet altijd in slaagt een woning te vinden binnen het geldende prijsplafond.
- Hetzelfde geldt voor de huurpremie voor kandidaat-huurders die al minstens 4 jaar ononderbroken op de wachtlijst staan. Deze premie moet sneller (na 1 jaar op de wachtlijst) en automatisch worden toegekend. Ook hier moet de koppeling aan maximale huurprijs worden weggenomen.



4 BETER SOCIAAL WOONBELEID: VLAAMS, LOKAAL EN FEDERAAL



BETER VLAAMS SOCIAAL WOONBELEID

Toegang tot sociale huur: geen nieuwe drempels en een tijdige evaluatie van het nieuwe toewijssysteem

- Sociaal wonen is noodzakelijk om het grondrecht op wonen waar te maken. Focus op het vergroten van het aanbod. Voer geen nieuwe drempels in die de toegang tot sociaal wonen beperken en die geen verband hebben met de toetsing van de woonbehoefte.
- Een goede opvolging en een tijdige evaluatie van het vernieuwde toewijssysteem, binnen elke woonmaatschappij en op Vlaams niveau, is nodig. Uit de constante monitoring van de toewijzingen moet blijken of het nieuwe toewijzingsstelsel leidt tot evenwichtige toewijzingen waarbij de volledige doelgroep voor sociaal wonen aan bod komt. Bijzondere aandacht moet gaan naar de toewijzingen in pijler 2 en de vraag of het contingent van 20% voldoende is om de lokale noden op te vangen. Als dit niet zo is, moet de mogelijkheid voorzien worden om deze verhouding aan te passen aan de concrete lokale noden, gebaseerd op duidelijke criteria. Ook het effect van de lokale binding in het nieuwe toewijssysteem moet worden opgevolgd.
- Zorg voor een gegarandeerde vertegenwoordiging van alle actoren van het lokaal woonbeleid, zoals zorg- en welzijnspartners, in de toewijzingsraad.

Begeleiding en ondersteuning op maat voor elke bewoner

- Het aanbod van woon- en huurdersbegeleiding en de informatie over dat aanbod moet omhoog. Zorg voor een uitbreiding van de capaciteit om alle kwetsbare huurders te begeleiden. De kwaliteit moet worden behouden. En er is bovendien een nood aan een betere afstemming op de specifieke noden van groepen zoals alleenstaanden (met of zonder kinderen), bijzondere jongeren, ex-gedetineerden, (ex)psychiatrische patiënten; en afstemming op specifieke gebieden bijvoorbeeld kleinere steden en platteland.
- De instroom van woonbehoefte met multi-problematiek en de vermaatschappelijking van de zorg vragen om nauwere samenwerking tussen beleidsdomeinen wonen en welzijn om knelpunten beter en sneller aan te pakken. De welzijnsactoren verdienen een plaats in de toewijzingsraad en ook een permanente en gestructureerde informatie-uitwisseling (geïntegreerde trajecten) is aangewezen.
- De lopende projecten 'outreachend werken' in samenwerking met welzijnsactoren hebben hun succes bewezen en worden beter omgezet in een regulier aanbod.
- Maak het financieel mogelijk dat woonmaatschappijen blijven inzetten op de relationele klemtoon van de sociale dienstverlening. Een proactieve opvolging van de verschillende stappen in de begeleiding van kandidaten en bewoners is nodig. Digitale dienstverlening is een aanvulling, geen vervanging.
- Voorkom uithuiszettingen wegens wanbetalingen door preventieve actie, waarbij OCMW of welzijnsactoren een rol spelen. Voorzie hiervoor voldoende budget.

Bijzondere woonvormen zijn ook nodig voor sociale huurders

- Ook sociale huurders kunnen bijzondere woonbehoeften hebben. Maak daarom ruimte voor experiment in sociale huurwetgeving (toewijzingen, gebruikovereenkomst...), ruimtelijke ordening (alternatieve woonvormen, samenhuizen...) en sociale (voordelen en uitkeringen doelgroep) en fiscale wetgeving. Meer specifiek is de uitvoering van huurprojecten in de vorm van cohousing interessant om het gebruik van dit type oplossing te normaliseren.
- Ook een duidelijk kader voor de opmaak van lokale participatieplannen in de sociale huur zal een positief effect hebben. Het grote aantal renovatie- en vervangingsbouwprojecten, nodig om de klimaatdoelstellingen te verwezenlijken, en de complexere nieuwbouwprojecten op schaarse locaties, zullen de nood aan participatie alleen maar doen toenemen. Om deze lokale bewonersparticipatie op een structurele manier uit te bouwen, is budget nodig. Ook een Vlaams expertisecentrum van bewonersparticipatie in sociale huisvesting is aangewezen.

BETER LOKAAL SOCIAAL WOONBELEID

Lokaal sociaal woonbeleid: lokaal bestuur en woonmaatschappij versterken elkaar

- Het belang van een legislatuur-overschrijdende continuïteit in beleid voor lokaal sociaal wonen mag niet worden onderschat. Werk maken van een lange termijn strategische beleidsplanning houdt in dat men beter inzicht krijgt in de woonbehoeften en specifieke noden, een evaluatie maakt van het gebruik van bestaande instrumenten en de participatie van alle betrokken actoren verzekert. Als de planning voldoende op lange termijn is gericht, en ook voldoende draagvlak heeft bij een brede groep, en bij voorkeur over politieke partijen heen, kan dit ook helpen om te zorgen voor de broodnodige continuïteit over beleidstermijnen heen.
- Maak gebruik van de positie van de lokale besturen in het bestuur van de woonmaatschappijen. Zorg voor een goede doorstroming van informatie tussen lokaal bestuur en woonmaatschappij. Organiseer een permanent structureel overleg tussen gemeentelijke diensten en de woonmaatschappij.
- Lokale besturen moeten het sociaal woonbeleid en de woonmaatschappijen inzetten in de strijd tegen armoede en sociale uitsluiting en zorgen voor een extra verbinding tussen wonen, welzijn en ruimtelijke planning.

Financiële ondersteuning van woonmaatschappijen behouden

- De betrokkenheid en het engagement van lokale besturen en provinciale overheden bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren was in het verleden steeds groot. Er is/was ook een belangrijke financiële ondersteuning van de sociale verhuurkantoren vanwege lokale besturen. We roepen de lokale besturen op om hun ondersteuning te behouden en te koppelen aan hun beleidsdoelstellingen rond sociaal woonbeleid. Nu de lokale besturen de regie krijgen is die sturing van onderuit gegarandeerd maar niet vanzelfsprekend. Samen met VVSG moeten lokale bestuurders en lokale medewerkers daartoe gericht worden ondersteund.

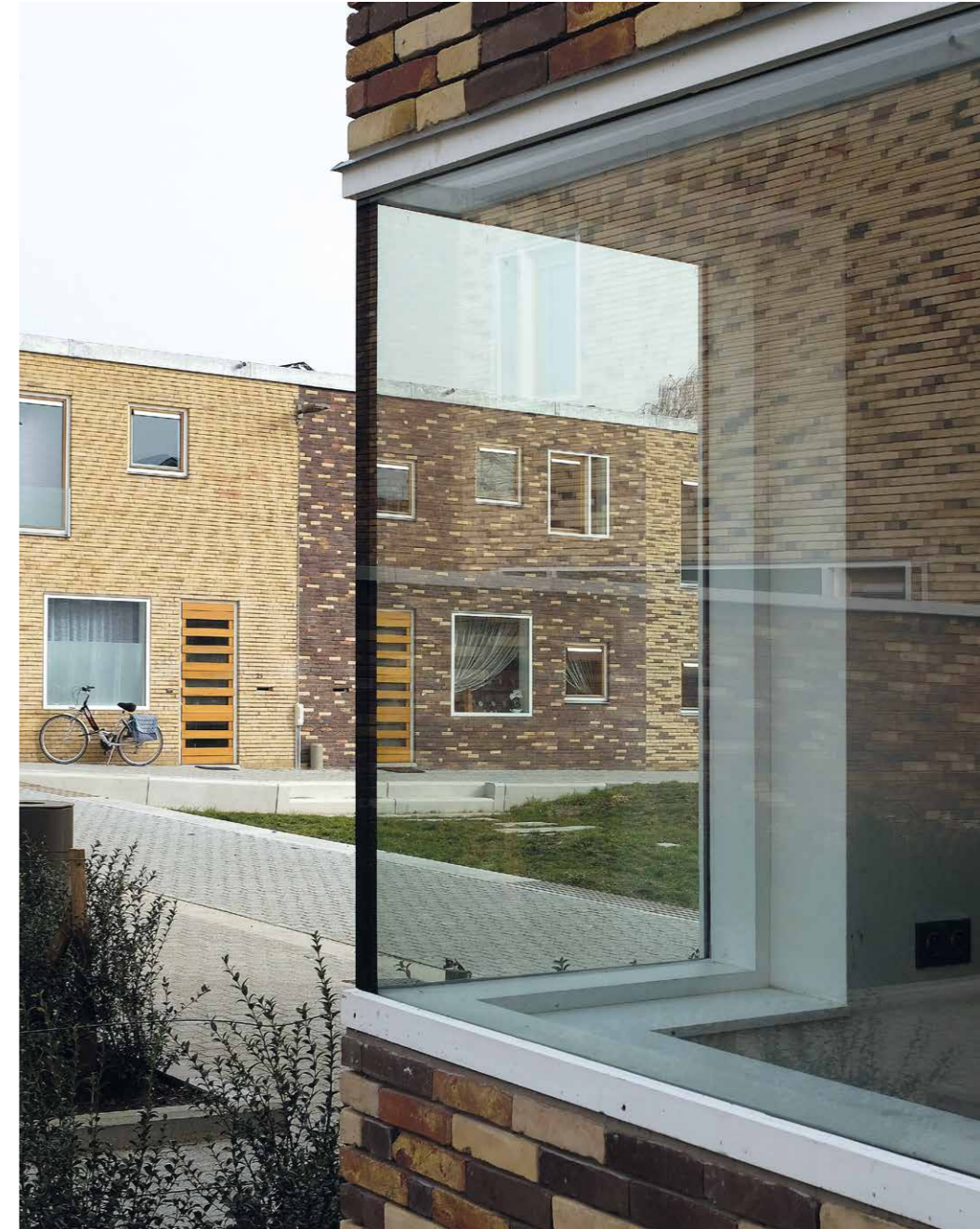
BETER FEDERAAL BELEID

(Energie)armoede

- Sociaal woonbeleid is een motor van armoedebestrijding. Maar structurele armoedebestrijding betekent in eerste instantie een minimuminkomen of -uitkering tot boven de Europese armoedegrens.
- De uitdeinende energie-armoede vraagt een pact wonen-energie tussen de verschillende regeringen in het land waarbij er massaal geïnvesteerd wordt in het isoleren van gebouwen. Te beginnen bij woningen op de private en publieke markt voor personen met een laag inkomen en de lagere middenklasse, in het raam van een klimaatbeleid.

Fiscaliteit: behoud verlaagd BTW-tarief voor sloop en heropbouw

- Fiscale gunsttarieven zoals verlaagde registratierechten (7%) voor wie een woning koopt om die binnen de 3 jaar te verhuren aan een woonmaatschappij voor minstens 9 jaar; zoals het verlaagd btw-tarief (12% in de plaats van 21%) voor de aankoop, bouw, renovatie, onderhoud... van woningen die voor minstens 15 jaar verhuurd worden aan een woonmaatschappij; en het verlaagd tarief van 6% voor sloop en heropbouw wanneer de heropgebouwde woning zal verhuurd blijven gedurende een termijn van minstens 15 jaar zijn aantrekkelijke maatregelen. De gerichte incentive die daarmee wordt gegeven aan sociaal wonen mag niet worden onderschat en moet worden bewaakt bij fiscale hervormingen. De eerste maatregel geldt enkel voor natuurlijke personen en zou best worden uitgebreid tot ondernemingen/vennootschappen. De laatste maatregel zou best van zijn tijdelijke karakter worden verlost.





VLAAMS ACTIEPLAN SOCIAAL & BETAALBAAR WONEN:

NOODZAKELIJKE MIDDELEN



5 Nieuw financieel model



6 Minder administratieve last



7 Professionele woonmaatschappijen



8 Gecoördineerd beleid tussen beleidsdomeinen en beleidsniveaus



9 Structurele stakeholdersbetrokkenheid



10 Positieve beeldvorming



5 NIEUW FINANCIËEL MODEL



- Er is nood aan een duurzaam eengemaakt financieringsmodel, dat de financieringsstroom voor de projectfinanciering van alle verrichtingen voor eigen woningen op een logische en financieel sluitende manier combineert met de financieringsstroom voor ingehuurde woningen. De financiering moet robuust genoeg zijn om het grote volume aan nieuwbouw-, vervangingsbouw- en renovatieprojecten te kunnen realiseren in combinatie met een sterke stijging van het aantal ingehuurde woningen. Het financieringsmodel moet sluitend zijn en woonmaatschappijen in staat stellen financieel leefbaar te zijn zonder woningen te moeten verkopen, zonder dienstverlening en investeringen in woonkwaliteit te moeten verminderen en zonder de financiële reserves te moeten opeten.
- De GSC is op korte termijn een correctiemechanisme voor een dreigende negatieve liquiditeit. Hoewel dit geen structurele oplossing is, vragen we om dit model ook toe te passen gebaseerd op de effectieve kosten van de woonmaatschappij en niet op een theoretische en forfaitaire benadering. Bovendien moet de volledige werking in rekening worden gebracht. De GSC gaat momenteel uit van het louter beheren en verhuren van het bestaand patrimonium, terwijl de grote uitdaging net meer en betere sociale woningen zijn, dit betekent dus de ontwikkeling van projecten.
- Er mag geen verschil zijn tussen de berekening van de huurprijs van een ingehuurde woning en een eigen woning. Het uitgangspunt van een uniforme berekening van de sociale huurprijs, gebaseerd op een deel van het inkomen van de sociale huurder (met woonuitgaven tot maximaal 1/4^{de} van het besteedbaar inkomen), blijft voor de sector een essentieel uitgangspunt. Hou de uniforme berekening van de huurprijs ook eenvoudig. Herbekijk de verschillende kortingen en correctie om tot een duidelijk en begrijpbare berekening van de huurprijs te komen.
- Daarnaast vraagt de sector de afschaffing van de onroerende voorheffing voor sociale eigen én ingehuurde woningen. Recente rechtspraak van het Grondwettelijk Hof interpreteert de voorziene vrijstelling voor sociale doelstellingen al zeer breed. Sociaal wonen is bij uitstek een sociaal (woon)instrument.
- De mogelijkheid voor infrastructuursubsidie in gemengde projecten moet meer realistisch worden. Concreet stellen we een groter aandeel aan sociale koopwoningen of geconventioneerde huurwoningen voor in projecten waar sociale huurwoningen gecombineerd worden met sociale koopwoningen, met geconventioneerde huurwoningen of met beide.
- Blijf de middelen vanuit het Vlaams Klimaatfonds (VKF) voorzien als aanvulling op de financiering. Sociaal woonbeleid is immers een fundamenteel onderdeel van het Vlaamse klimaatbeleid. En op deze manier ook Vlaams (energie)armoedebeleid.



6 MINDER ADMINISTRATIEVE LAST



- De vorming van de woonmaatschappijen heeft heel grote inspanningen gevraagd van de sociale woonactoren. De woonmaatschappijen hebben nu tijd nodig om zich te “zetten”. Er is geen behoefte aan nieuwe regelgeving die ingrijpt op de organisatie van de woonmaatschappij of de administratieve werklast verzwaart. Een paar jaar regelrust is voor iedereen welkom.

- Hoewel administratieve vereenvoudiging in elk regeerakkoord terugkomt, slagen opeenvolgende regeringen er altijd in het administratieve kluwen te vergroten. De administratieve druk wordt groter en groter; de ruimte voor kerntaken, kleiner en kleiner.

Laat ons samen met een vergrootglas door de regelgeving gaan en alle regels zonder concreet nut schrappen. Laat ons afspreken dat we niet per se voor elk akkefietje een nieuwe regel moeten verzinnen.

- Haal controletaken die niets met onze rol als verhuurder te maken hebben, zoals controle van de taalkennisvereiste of de inschrijving bij VDAB, weg bij de woonmaatschappijen en leg deze bij de bevoegde instanties.

- Optimaliseer en vereenvoudig de administratieve procedures voor de realisatie van sociale woonprojecten.

- Herbekijk de rol van *Toezicht* en de *visitatiecommissie*. Woonmaatschappijen zijn professionele organisaties met heel wat expertise. Vertrouwen in elkaars kennis en kunde is een veel betere vertrekbasis voor de uitvoering van het Vlaams woonbeleid en de controle ervan.



7 PROFESSIONELE WOONMAATSCHAPPIJEN



- Geef de woonmaatschappijen de ruimte en rust om hun organisatie op punt te krijgen en verder uit te bouwen. De complexe fusie- en splitsingsoperatie moet nog verteerd worden.
- Ontwikkel WIV verder tot een kenniscentrum voor woonmaatschappijen met focus op het ondersteunen van de kerntaken van de woonmaatschappijen. Bouw de ondersteuning verder uit in overleg met de sector.
- Zorg ervoor dat de woonmaatschappijen de mogelijkheid krijgen om flexibel expertise te bundelen om meer projecten te realiseren en meer woningen te kunnen inhuren. Maak dat woonmaatschappijen samen personeel kunnen inzetten om tijdelijk de capaciteit te verhogen.
- Het ontwikkelen van kwalitatieve software voor de woonmaatschappijen blijft een uitdaging. Er zijn duidelijke afspraken nodig over verdeling van de rollen en de verantwoordelijkheden van *Wonen in Vlaanderen* en de woonmaatschappijen. Het gesprek over de aanpak van de software die nodig is voor de 'gereguleerde functionaliteiten' van de sociale huur moet worden hervat.



8 GECOÖRDINEERD BELEID TUSSEN BELEIDSDOMEINEN EN BELEIDSNIVEAUS



- Stem het Vlaams beleid inzake wonen, welzijn, ruimtelijke ordening, klimaat en energie op elkaar af zodat een sociaal woonproject niet langs oneindig verschillende loketten moet passeren.
- Stem het Vlaamse en lokale woonbeleid en stedenbouwkundig beleid op elkaar af zodat de Vlaamse bouwnormen voor sociale huisvesting en de lokale bouwcodes niet met elkaar botsen en sociale woonprojecten stilleggen. Hou het soepel en simpel.



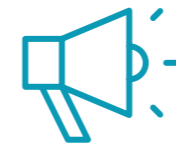
9 STRUCTURELE STAKEHOLDERSBETROKKENHEID



- De sector vraagt een daadwerkelijk proactief en structureel stakeholdersoverleg over (sociaal) woonbeleid. Er wordt te veel ad hoc, versnipperd en zelfs postfactum sectoraal beleidsoverleg georganiseerd.
- Stakeholders moeten betrokken worden bij de beleidsvoorbereiding. Samen met volgehouden diepgaande gegevensverzameling over en analyse binnen het (sociale) woonbeleid zorgt dit voor input om het beleid zowel op het Vlaamse niveau als op het niveau van de werkingsgebieden vorm te geven of bij te sturen.
- Stakeholders moeten betrokken worden bij de uitvoering van beslist beleid. Zo kan een goede en efficiënte uitvoering van het beleid gegarandeerd worden.



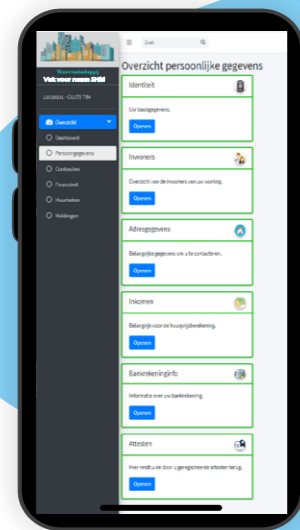
10 POSITIEVE BEELDFORMING



- De negatieve beeldvorming over sociaal wonen is historisch gegroeid. Het beleid was vooral gericht op eigendomsverwerving. Huren was iets tijdelijks, voor de zwakkeren en sociaal huren voor diegenen die geen eigendom kunnen kopen of niet privaat kunnen huren. Bovendien is de aandacht in de media/pers over sociaal wonen doorgaans negatief, met de focus op problemen. Het politieke discours speelt ook een rol. En het beleid dat een resem controlerende maatregelen uitvaardigt die vaak stigmatiseren. Er moet dringend werk gemaakt worden van een positief en emancipatorisch en verbindend verhaal, van sociaal huren als een recht, van sociaal huren als fundament van ons woonmodel. Voorzie middelen voor communicatiecampagnes.
- Bij uitbreiding van het sociale woonpatrimonium, zal er een mix ontstaan die de beeldvorming positief beïnvloedt. Gemengde projecten met verschillende woontypologieën én verschillende (sociale en geconventioneerde) verhuringen genieten de voorkeur en geven ruimte aan doelgroepen.
- Bij de uitwerking van concrete woonprojecten kan men de uitstraling en het samenleven in woonwijken door infrastructurele ingrepen en vooral door krachtig lokaal (sociaal) beleid voor ogen houden. Maar daarnaast moet bewust werk worden gemaakt van een positieve beeldvorming, weg van stereotypering en polarisering.

BETEKENIS AFKORTINGEN

- SHM: sociale huisvestingsmaatschappij
- SVK: sociaal verhuurkantoor
- WM: woonmaatschappij
- CIR: centraal inschrijvingsregister
- GSC: gewestelijke sociale correctie
- BSO: bindend sociaal objectief
- EPC: energieprestatiecertificaat
- CA: conformiteitsattest
- OCMW: Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
- VVSG: Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
- VDAB: Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
- VVH: Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen



Gash.Net^{Plus} ERP voor Woonmaatschappij

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

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

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

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

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

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

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

7. Uitwisseling
informatie uitwisselen tussen de VMSW en Woonmaatschappijen

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

Meer weten ?

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

Colofon

Fundamenten is het driemaandelijks tijdschrift van initia.Vlaanderen, de Vereniging van Vlaamse woonmaatschappijen.

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

Eindredactie en beeldselectie:
Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p.4, 9,12, 14, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 36) - Thuispunt Gent (p.6) - ASTER (p.10)

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

Contactgegevens:
INITIA • Sint-Jansstraat 30 • 1000 Brussel • 02 390 97 12 • info@initia.vlaanderen

Fundamenten in pdf: www.vvh.be
Redactie: fundamenten@vvh.be

Verantwoordelijke uitgever:
Gert Eyckmans, directeur INITIA

"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."



Elignia,
de puurheid
van steen

Terca



Binst Architects + Architectenassociatie Angst & Dhoore, 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



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



intratone
Op afstand de beste

DE TOEKOMST IS DRAADLOOS!



Digitaal, online & draadloos communiceren.

Draadloze (video) intercoms voor appartementen

www.intratone.nl

HOME SWEET HOME

De kracht van een liefdevolle thuis en betekenisvolle connecties

Johan, een grafisch ontwerper en freelance muzikant, vond sinds 2017 zijn thuis in een sociale woning in de Eikenstraat in Geel. Zijn nummers*, opgenomen in zijn warme living, stralen dat thuisgevoel uit. Actief in de *Huurdersadviesraad* met buurvrouw Gerd (uiterst rechts op de foto), geeft hij feedback aan woonmaatschappij LeefGoed over de communicatie met haar huurders. Hij koestert hechte banden met burens Shrifa (links) en vriendin Lyndsey (rechts), waar vriendschap en muziek samenkomen. Zijn verhaal toont de kracht van een liefdevolle thuis en betekenisvolle connecties. *Ontdek www.moonrize.be

TEKST & FOTO: ELS MATTHYSEN, STAFMEDEWERKER COMMUNICATIE INITIA

