

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

Jaarverslag 2018



Vlaanderen
is sociaal wonen

SVK PRO
samenwerking met private ontwikkelaars

BOUW EN RENOVATIE
de tool Woningkenmerken in gebruik

VLAAMSE WOONLENING

Fabrice koopt en renoveert



Terugblik op 2018

2018 was een druk jaar voor de VMSW, met een verdere uitrol van onze nieuwe organisatiestructuur en onze verhuis naar het Herman Teirlinckgebouw. Deze interne veranderingen vertroebelden echter niet onze externe blik.

Dat tonen de cijfers ook: we wezen een recordbedrag van bijna 70 miljoen toe voor infrastructuurwerken, we organiseerden 30 opleidingen, we verwelcomden 2419 nieuwe ontleners van de Vlaamse Woonlening en hielpen de sociale huisvestingsmaatschappijen 1741 huur- en 956 koopwoningen bouwen. Ook in 2018 bouwden we onze ondersteuning voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren verder uit. Met de tool Woningkenmerken kunnen we in de toekomst beter ondersteunen bij renovaties. Met het nieuwe kader SVK Pro helpen we de groei van de sociale verhuurkantoren te versnellen.

Onze inzet blijft onvermoeibaar. Het werk is dan ook niet af. Daarom blijven we hard werken aan een betaalbare, kwalitatieve thuis voor wie het financieel minder goed heeft. En dat engagement nemen we – zoals altijd – graag samen met u op. Ook in 2019 hoop ik dus samen met u sociaal wonen weer net iets meer mogelijk te maken.

Maar eerst kijken we even terug op 2018.

Veel leesplezier.

Ben Forier, gedelegeerd bestuurder



We blijven, samen met u, hard werken aan een betaalbare, kwalitatieve thuis.

Ben Forier

Colofon

HET JAARVERSLAG 2018 is een eenmalige uitgave, gemaakt en uitgegeven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

Cijfers over 2018

U vindt meer cijfers over 2018 op www.vmsw.be/statistieken/2018

Over de VMSW

Meer weten over de VMSW? Surf naar www.vmsw.be

Volg ons op:

 VMSW & Vlaamse Woonlening

 @VMSW

 Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Copyright foto's

Pagina 27: Stramien

pagina 30: Bart Barbier (middelste foto)

Achtercover (van links naar rechts en boven

naar beneden): Aboutimage (foto 12), Eddy

Verschueren (foto 13), Johnny Umans (foto

15), Lior Teitler (foto 16), S333 (foto 17), Tom

Verheyen (foto 18), Klaas Verdru (foto 21) en

Dennis De Smet (foto 23).

Voor meer details over de foto's

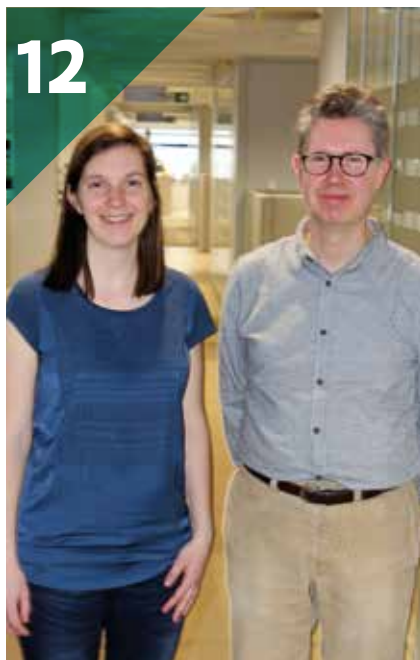
op de backcover, kijk op

www.vmsw.be/statistieken/2018

Verantwoordelijke uitgever

Ben Forier, Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel

12



Ondersteuning

HOE FINANCIËEL GEZOND ZIJN DE WOONACTOREN?

Hoe doen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren het op financieel vlak? En waar ondersteunt de VMSW?

22



Infrastructuur

DE WEEK VAN DE WERFTOEZICHTER

Timothy Van De Velde werkt als werftoezichter bij de VMSW. Werfvergaderingen en werfcontroles zijn al twee onderdelen van de job. Benieuwd naar wat een werkweek van een werftoezichter nog inhoudt?

26



Publieke ruimte

OPEN EN GROENE BROOKLYNWIJK IN ANTWERPEN

De vernieuwde publieke ruimte brengt rust in de vernieuwde Brooklynwijk in het noordelijke deel van de Luchtbal. Het is een groene setting tussen de woonblokken met ruimte voor spelen en rustpunten.

20

Het vernieuwde SVK-besluit

WAT BETEKENT DAT IN DE PRAKTIJK?



VERDER

- 06 DE TOOL WONINGKENMERKEN IN GEBRUIK
- 08 WIJZIGINGEN HUURPRIJSBEREKENING
- 09 SJABLONEN VOOR HUURDESKRANTJES
- 14 NIEUWE ORGANISATIESTRUCTUUR BIJ DE VMSW
- 18 SAMENWERKING MET PRIVATE ONTWIKKELAARS
- 24 KOPEN EN RENOVEREN MET DE VLAAMSE WOONLENING
- 28 EERSTE HULP BIJ PRIVACY IN 5 STAPPEN
- 30 OPLEIDINGEN IN 2018



DIT WAS 2018



Januari

Nieuw kantoorgebouw VMSW

De VMSW verhuisde in januari 2018 van de Koloniënstraat in Brussel naar het nieuwe Vlaams Administratief Centrum (VAC) Herman Teirlinck aan de Havenlaan in Brussel.



Maart

Tweejaarlijks congres Woonforum

Op 23 maart was het opnieuw Woonforum, de studiedag voor alle professionelen in de sociale huisvestingssector. Tijdens Woonforum kwamen de 545 deelnemers meer te weten over brandveiligheid, gedragsverandering, duurzame mobiliteit en nog veel meer.



Mei

Nieuwe regelgeving privacy

Vanaf 25 mei 2018 geldt de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). De verordening zorgt ervoor dat de burger opnieuw controle krijgt over zijn persoonlijke gegevens. De AVG had een grote impact op de werking van de SHM's en de SVK's. De VMSW ondersteunde hen op verschillende vlakken.

[Lees meer op pagina 28.](#)



Februari

Afwijkingscommissie gaat van start

De afwijkingscommissie bespreekt ontwerpen waarbij een SHM een afwijking vraagt op de richtlijnen of een sectorarchitect een afwijking vaststelt of wil afdoelen. De afwijkingscommissie bespreekt ook afwijkingen op de simulatietabel.



April

SHM Vitare gaat in vereffening

Het recent opgerichte Vitare gaat vrijwillig in vereffening. De VMSW is de voornaamste schuldeiser. De VMSW zal de gronden en woningen uit de vereffening maximaal inzetten voor de sociale woningbouw.



Juni

Lancering software-toepassing Woningkenmerken

De VMSW ontwikkelde een nieuwe softwaretoepassing Woningkenmerken. De toepassing Woningkenmerken vervangt de toepassing conditiemeting. De gegevens van de conditiemeting zijn uitgebreid met de gegevens voor de huurschatter van Wonen-Vlaanderen en de ERP-enquête.

[Lees meer op pagina 6.](#)



Juli

Wijziging ADL-besluit goedgekeurd

Voor de huisvesting van personen met een handicap werken een aantal SHM's samen met zorgaanbieders. Deze samenwerking is gebaseerd op het ADL-besluit. Het ADL-besluit regelt de normen waaraan de woningen moeten voldoen, de huurvoorwaarden en de subsidie.

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering het besluit definitief goed dat het ADL-besluit en het Kaderbesluit Sociale Huur wijzigt.



September

Koppeling sociaal huurpatrimonium met Gebouwen- en Adressenregister

Het Gebouwen- en Adressenregister is een onderdeel van de Vlaamse Basisregisters. Via deze registers kunnen gemeentes, overheden en ondernemingen elk adres en woning eenduidig terugvinden. De VMSW koppelt het sociale huurpatrimonium aan het Gebouwen- en Adressenregister.



November

Definitieve goedkeuring huurprijsberekening

Op 30 november 2018 keurde de Vlaamse Regering het besluit dat de huurprijsberekening verandert, definitief goed.

[Lees meer op pagina 8.](#)



Augustus

Documenten voor aankopen via documentenportaal

SHM's kunnen digitaal documenten uitwisselen met de VMSW via het documentenportaal woningbouw. De VMSW breidt de toepassing uit voor de documenten voor aankoop.



Oktober

Definitieve goedkeuring SVK-besluit

Op 26 oktober 2018 keurde de Vlaamse Regering het vernieuwde erkennings- en subsidiebesluit van de SVK's definitief goed.

[Lees meer op pagina 20.](#)



December

15 miljoen extra voor actieve SHM's

De Vlaamse Regering maakte 15 miljoen euro vrij om actieve SHM's te ondersteunen. De Vlaamse Regering wil hiermee de SHM's vergoeden die actief sociale woningen bouwen en renoveren.

HOE MEET JE DE FITHEID VAN JE PATRIMONIUM?

In 2018 keken alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hun oudere woningen tot 1985 na op bouwfysische 'fitheid'. Voor het eerst gebeurde de conditiemeting op een éénvormige manier voor de hele sector met de VMSW-tool Woningkenmerken. Hoe pakten SHM's het aan en wat kunnen we daaruit leren?

Alle SHM's brachten in 2018 op vraag van de beleidsmakers de toestand van hun oudere (tot het jaar 1985) en te renoveren woningen in kaart. Ze deden dat om de renovatieplanning en budgettaire noden van de hele sector te kennen. Woningen zijn uniform gescoord op de staat van de belangrijkste gebouwelementen (dak, gevel, ramen, ...), technische installaties, gezondheid en veiligheid. Daarvoor gebruikten de SHM's de online tool Woningkenmerken die de VMSW samen met de sector ontwikkelde. Elk gebouwonderdeel krijgt een score, van 1 – uitstekend – tot 6 – zeer slecht en al die gegevens samen vormen de inventaris van het patrimonium.

Maar hoe ging dat praktisch? Bartel De Waele, bouwtechnisch medewerker van Eigen Gift - Eigen Hulp, Raymond Visser, projectleider van Nieuw Dak, en Björn Cludts, teamhoofd technisch beheer bij Nieuw Dak vertellen het ons.

Hadden jullie al alle gegevens over jullie woningen klaarliggen?

Bartel: Toen ik hier 9 maand geleden begon te werken was er nog geen technische dienst. De gegevens van onze 500 woningen waren verspreid over onze server of op papier. Met de conditiemeting hebben we ineens alle gegevens, ook EPC-certificaten of elektriciteitskeuringen, centraal gedigitaliseerd. Dat heb ik aangevuld met plaatsbezoeken per groep woningen en zo leerde ik meteen ons patrimonium kennen.

Raymond: We waren net gestart met een intern project om te onderzoeken hoe we ons patrimonium naar BEN-woningen kunnen renoveren. De conditiemeting liet ons nadenken over een goede aanpak nu en in de toekomst. Om ineens een correct beeld te krijgen van onze 3.600 diverse woningen hebben we in één keer heel ons patrimonium geïnventariseerd.

Björn: We hebben eerst woningen gescoord op het niveau van woninggroepen met de gegevens die we al hadden: de data over renovatieprojecten per groep en de parate kennis van ons technisch personeel dat hier zo'n 20 jaar werkt. Daarna is dit gefinetuned met de gegevens over (deel)renovaties van de voorbije jaren van individuele adressen en – uiteraard – plaatsbezoeken.

Alles eenvormig beoordelen – gaat dat vanzelf?

Raymond: De handleiding van de VMSW is daarvoor heel nuttig, met gedetailleerde beschrijvingen en foto's van alle verplicht te scoren gebouwelementen. Om eenduidig te kunnen scoren met verschillende mensen hebben we een beknoptere samenvattende scorekaart opgemaakt op een A3-blad. Omdat we ook alle optionele gebouwelementen scoren, waarvan nog geen beschrijving was, hebben we dit in onze scorekaart zelf aangevuld. Bij twijfelgevallen gebruikten we de handleiding van de VMSW.

Bartel: Wanneer er toch twijfel was over een score op basis van leeftijd of staat, bood overleg met de ingenieurs van de VMSW raad. Een correcte inschatting is echt belangrijk, omdat dit dient voor de conditiemeting en de huurprijsbepaling.

Wat brengt de toekomst voor jullie inventaris?

Björn: We willen het zeker up-to-date houden. Omdat we nog meer details willen dan kan in Woningkenmerken, met foto's en heel wat extra gegevens, gaan we een eigen softwarepakket aanschaffen. Een gemakkelijke gegevensuitwisseling met Woningkenmerken is wel essentieel.

“Bij twijfelgevallen gebruiken we de handleiding van de VMSW.”

Raymond Visser



Bartel De Waele

Bartel: Wij gaan bij elke klacht onze inventaris aanvullen, maar ook oudere woningen bezoeken waar nooit klachten waren. Zo willen we elke woning in de komende 4 jaar zien, want binnen een groep zijn er soms grote individuele verschillen.



Björn Cludts

Is deze patrimoniuminventaris ook nuttig voor jullie?

Bartel: Het geeft ons en onze raad van bestuur een goed en objectief zicht. We gebruiken de inventaris om te bepalen of we woningen gaan verkopen, renoveren of slopen en vervangen. Zo komen we tot een goed investerings- en onderhoudsplan.



Raymond Visser

Raymond: De inventaris die we al hadden gepland, is er net wat sneller gekomen door de verplichte conditiemeting. Ons buikgevoel blijkt bevestigd: de conditie zit vrij goed, en we hebben een objectieve maat voor welke woningen we eerst moeten renoveren in onze meerjarenplanning.

CONDITIEMETING VAN DE HELE SECTOR – WORK IN PROGRESS

Jolien Bosmans, ingenieur studies bouw bij de VMSW, volgt de conditiemeting van dichtbij. Ze licht verder toe.

Moeten SHM's hun patrimonium nu ook up-to-date houden in Woningkenmerken?

Ja, zeker. Bij de renovatietoets moet je al vóór de werken de toekomstige score na renovatie opslaan. Na uitvoering van de werken duurt het dan letterlijk 2 minuutjes om de toestand bij te werken.

Is de tool Woningkenmerken nu het walhalla van de conditiemeting?

Het is een goede basis, maar we blijven zoeken naar extra functionaliteiten die het zo makkelijk mogelijk maken voor de SHM's. Dat kan bijvoorbeeld een herinnering zijn om na een aantal jaar te checken of de staat van een woninggroep nog klopt. De tool Woningkenmerken verfijnen we in een verdere fase dus graag samen met de sector.

Hoe haalt het beleid hier haar budgettaire inschattingen uit?

Sinds september 2018 kunnen SHM's via de tool Woningkenmerken ook een renovatieplanning aanmaken voor de komende vijf jaar. Op basis van die plannings, kunnen we het beleid adviseren over budgetten en premies.

Expert legt uit

Wijzigingen huurprijs- berekening

Op 30 november 2018 keurde de Vlaamse Regering het besluit dat de huurprijsberekening verandert, definitief goed. Wat waren de belangrijkste wijzigingen?

Bram Helsen,
raadgever helpdesk sociale huur



“Vanaf 1 januari 2019 betalen huurders met een hoger inkomen een groter aandeel in de huurprijsberekening.”

Introductie solidariteitsbijdrage

Tot 1 januari 2019 berekende een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) de huurprijs op basis van 1/55ste van het inkomen. Vanaf 1 januari 2019 betalen huurders met een hoger inkomen een groter aandeel in de huurprijsberekening. We bekijken hierbij het inkomen tegenover een inkomensgrens. Afhankelijk daarvan betaalt een huurder 1/55ste, 1/54ste, 1/53ste of 1/52ste van zijn inkomen. Een huurder betaalt weliswaar nooit meer dan de basis-huurprijs.

De VMSW maakte een modeltekst in klare taal over de nieuwe huurprijsberekening. SHM's kunnen deze gebruiken om hun huurders hierover te informeren.

Marktwaarde via de sociale huurschatter vanaf 2020

Momenteel bepaalt een SHM de marktwaarde van een woning door notarisschattingen. Vanaf 1 januari 2020 wijzigt dit. Vanaf dan zullen de SHM's de marktwaarde vaststellen via de sociale huurschatter. De sociale huurschatter is een objectief schattingsmodel dat de VMSW samen met Wonen-Vlaanderen ontwikkelt.

Basishuurprijs nog 1 jaar geïndexeerd

Op 1 januari van het negende jaar nadat een SHM de huurovereenkomst sloot, vervangt de SHM de basishuurprijs door de actuele marktwaarde van de woning. Dus verhuringen gesloten in 2010 of eerder waarvan de basishuurprijs sindsdien niet is vervangen, moeten normaal op 1 januari 2019 een nieuwe basishuurprijs krijgen.

Doordat de SHM's op 1 januari 2020 alle basishuurprijzen moeten vervangen met de sociale huurschatter, besliste de Vlaamse Regering om in 2019 de basishuren van deze verhuringen niet te vervangen, maar nog 1 jaar te indexeren.

Energiecorrectie

Op een woning waarvan het verwachte energieverbruik lager ligt dan het referentie-energieverbruik, betaalt een huurder een toeslag. Dit is de zogenaamde energiecorrectie.

De minister zal de berekeningswijze van deze energiecorrectie via een uitvoeringsbesluit bepalen.



Meer informatie?
sociaal.huurbesluit@vmsw.be



SJABLONEN VOOR HUURDESKRANTJES

Om de huisvestingsmaatschappijen (SHM's) te ondersteunen, ontwikkelde de VMSW in 2018 sjabloonteksten en -afbeeldingen voor huurderskranten.

Hiervoor werkte de VMSW samen met de koepelorganisatie VVH en verschillende SHM's. Zo zorgden we ervoor dat de teksten nuttig en op maat van de sector zijn. De teksten gaan over brandveiligheid, energie besparen, woningonderhoud, samenleven ... Alle teksten zijn in klare, heldere taal. Maar, een huurderskrant is natuurlijk meer dan alleen deze sjabloonteksten. De basis blijven de verhalen van elke SHM zelf. We geven drie tips voor een persoonlijke 'touch'.

Schrijf persoonlijk en positief

Schrijf altijd in duidelijke, heldere taal. Schrijf dus in actieve, korte zinnen en gebruik laagdrempelige woorden.

Hieronder begrijpen we ook persoonlijk en positief taalgebruik. Spreek uw lezer aan via de u- of je-vorm (niet "de huurder"). Dat betreft een lezer bij uw tekst. Zeg altijd wat mensen wél moeten doen en niet wat ze niet mogen doen. Dat komt positiever over, maar maakt

ook duidelijker wat u net wel verwacht. U kunt beide vormen combineren. Voorbeeld: "Plaats eten op rekken en in keukenkasten. Plaats eten niet op de grond."

Speel in op de actualiteit

Denk na wat er actueel is als het nummer verschijnt. Voorbeelden zijn de lentepoets, sneeuwruimen, de actualisatie ... Zo versterkt u via de huurderskrant andere communicaties, zoals brieven, folders, posts op sociale media ...

Om thema's voor een nummer te bepalen, is het handig om verschillende diensten en eventueel huurders te betrekken. Zo weet u wat er leeft en kunt u inspelen op actuele vragen of problemen.

Bepaal wel altijd de juiste volgorde van uw communicatie. Voorbeeld: renoveert u een wijk, informeer eerst de bewoners, dan alle huurders via uw krant en communiceer pas dan breder.

Bouw aan een sterk imago

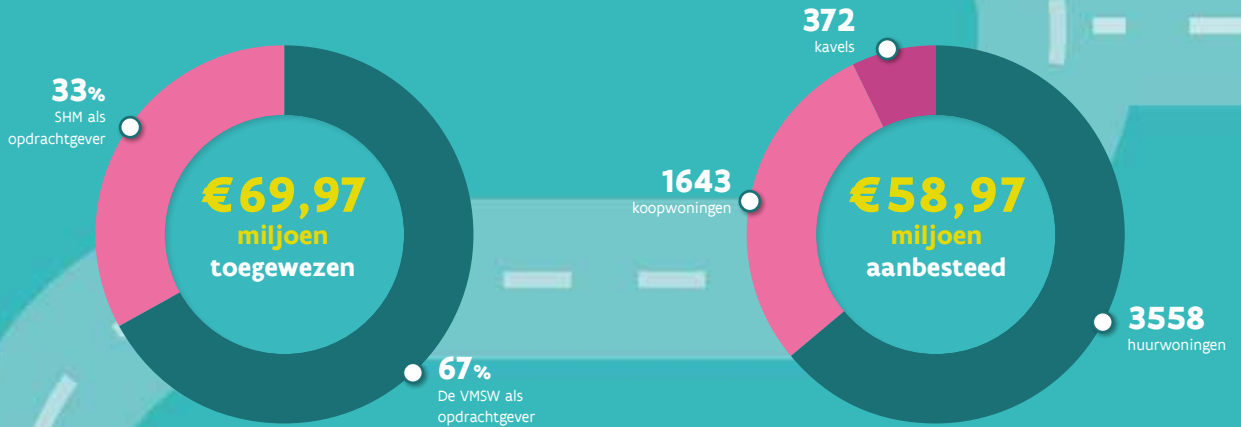
Een huurderskrant zit periodiek in alle brievenbussen van alle huurders. Het is daardoor een belangrijke bouwsteen voor een sterk imago. Dit vraagt een bewuste investering in de inhoud en de look-and-feel van uw magazine.

Gebruik uw huurderskrant niet alleen om bewoners te informeren, maar ook om hen te betrekken bij uw organisatie. Geef uw lezers een blik achter de schermen van uw organisatie en breng verhalen uit de wijken of van bewoners. Voorbeelden zijn: een dag op pad met een medewerker, een interview met een nieuwe bewoner, huurders die elkaar in de bloemetjes zetten ...

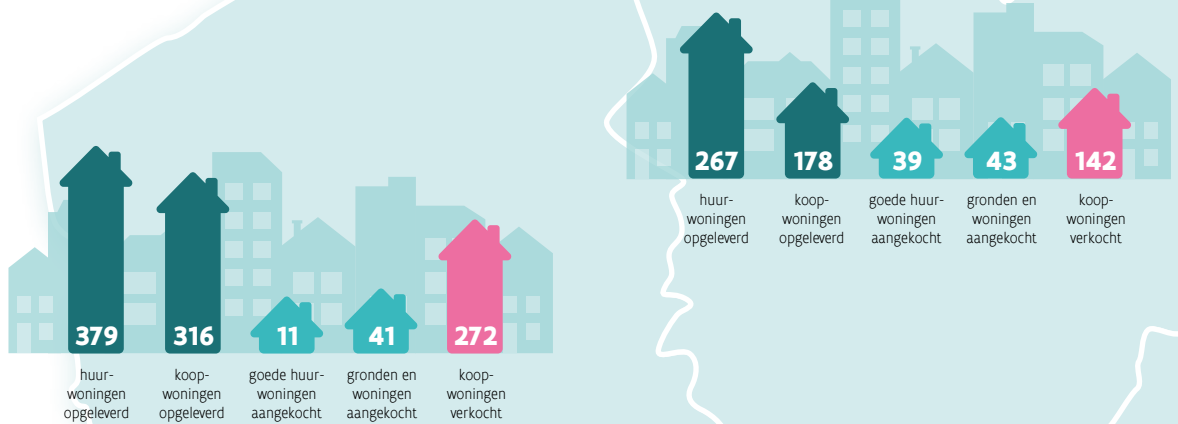
Ook een professionele lay-out, geënt op uw huisstijl, draagt bij aan merkbinding. Gebruik voldoende beelden, illustraties of pictogrammen om uw teksten makkelijker begrijpbaar te maken.

BOUW EN INFRASTRUCTUUR

infrastructuur



woningbouw



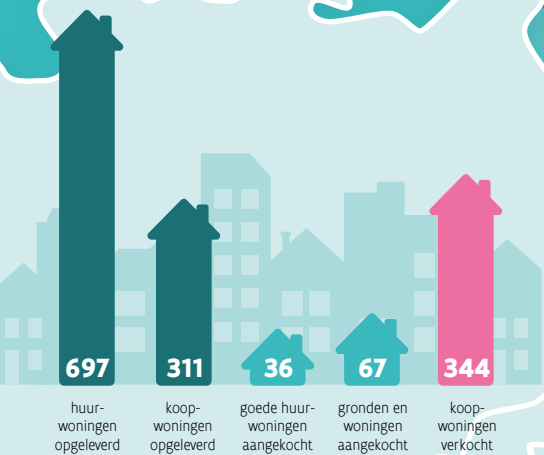
voor de oplevering van **1741 huurwoningen**



voor de oplevering van **956 koopwoningen**



voor opgeleverde renovaties (> €15.000) van **743 woningen**



voor de verkoop van **1041 koopwoningen**



voor de aankoop van **125 goede huurwoningen**



voor de aankoop van **232 gronden en woningen**

ONDERSTEUNING VOOR FINANCIËLE GEZONDHEID

Hoe doen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) het op financieel vlak? En waar ondersteunt de VMSW? Ronald Koopman, adviseur financiële planning SHM's, en Marlies Lambrechts, coördinator databeheer en financiële ondersteuning SVK's, lichten toe.



Marlies Lambrechts, coördinator databeheer en financiële ondersteuning SVK's, en Ronald Koopman, adviseur financiële planning SHM's

Is of gaat de sociale woonsector failliet? Dat is een vraag die we vaak krijgen. Het antwoord is neen. De VMSW volgt de financiële gezondheid van SHM's en SVK's op, samen met de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Financieel gezond

Wanneer is een SHM of SVK financieel gezond? Ronald legt uit: "Er zijn een drietal indicatoren die meespelen bij een inschatting. Eerst en vooral moeten SHM's en SVK's een financiële gezondheidsindex (FiGi) hebben van meer dan 20. Een FiGi gaat tot 60 voor SHM's en tot 42 voor SVK's. Op of onder de grens van 20 zitten ze in een minder gezonde financiële situatie."

Marlies vult aan: "Ook een gezonde rekening-courant, dus minstens een bedrag boven 0, is uiteraard een belangrijke indicatie. Voor de SHM's ziet de VMSW dat meteen, want we zijn hun bank. Voor de SVK's halen we die gegevens uit de kwartaalrapporteringen. We kijken vooral

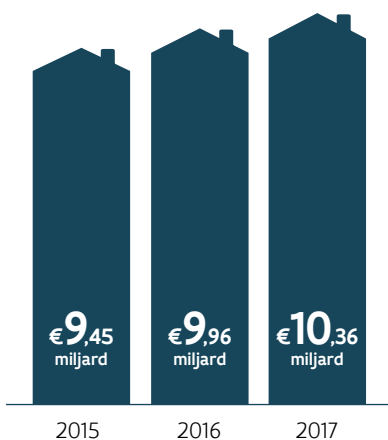
naar de evolutie: is er bijvoorbeeld een steeds dalende trend in dat saldo, dan is het oppassen."

Ronald: "Ten slotte kijken we ook naar de toekomst. Dat is meteen de derde indicator. Daarvoor gebruiken we de financiële planning. Elk jaar actualiseert de VMSW die voor elke SHM. Vanaf 2019 maken ook de SVK's jaarlijks zo'n planning."

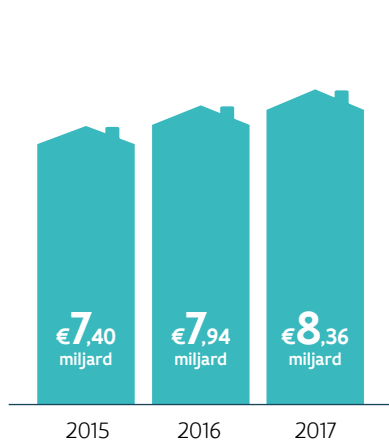
"Voor een financiële inschatting kijken we verder dan alleen cijfermateriaal, ook evoluties en kwalitatieve gegevens spelen een rol"

Marlies Lambrechts
coördinator databeheer en financiële
ondersteuning SVK's

EVOLUTIE WAARDE PATRIMONIUM bij SHM's



EVOLUTIE WAARDE SCHULDEN bij SHM's



REKENING-COURANT

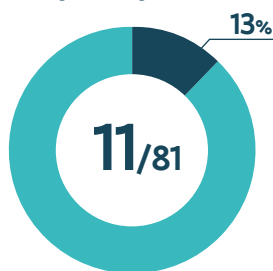
SHM's met huuractiviteit (eind 2017), zonder huurwaarborgen in beheer van SHM



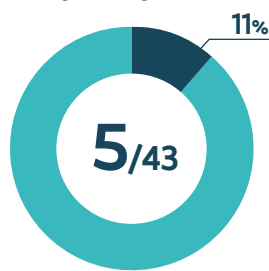
SHM's met enkel koopactiviteit (eind 2017),



SHM's in begeleiding (eind 2018)



SVK's in begeleiding (eind 2018)



REKENING-COURANT

SVK's (eind 2017)



Marlies verduidelijkt: "We kijken bij alle indicatoren verder dan enkel het cijfer van het eindresultaat. Bij een financiële inschatting spelen ook kwalitatieve gegevens en evoluties of trends in de cijfers een rol."

Invloed op cijfers

De ervaring van Ronald en Marlies leert hen dat er een aantal factoren zijn die snel invloed kunnen hebben op de financiële gezondheid. Ronald verduidelijkt: "Voor de SHM's zijn dat natuurlijk de bouw- of renovatiekosten en de lening die ze daarvoor aangaan, tegenover de lage huuropbrengsten."

"Bij de SVK's speelt eerder de huurachterstal of leegstand van ingehuurde panden een rol", verklaart Marlies.

Onze ondersteuning

De VMSW ondersteunt. "Eén keer per jaar overlopen we voor elke SHM de drie belangrijke indicatoren in een grote

financiële evaluatie: de FiGi (het verleden), de rekening-courant (het heden) en de financiële planning (de toekomst). Op basis daarvan wijzen we de SHM's toe aan een risicocategorie. Die categorie bepaalt of we een SHM van nabij opvolgen en begeleiden naar een gezondere financiële situatie. De begeleiding gebeurt via de begeleidingscommissie van de VMSW.", legt Ronald uit.

Marlies licht toe voor de SVK's: "SVK's krijgen hun score op de FiGi via de afdeling Toezicht. Ze staan zelf in voor de opmaak van een financiële planning die ze bij de VMSW moeten indienen, maar we ondersteunen hen met een sjabloon, opleidingen en analyse. Sinds 2019 moeten de SVK's ook verplicht een kwartaalrapportering indienen én een bedrijfsrevisor aanstellen die de cijfers nakijkt. Is de FiGi van een SVK niet goed, dan verplicht de afdeling Toezicht hen om in begeleiding te gaan bij de VMSW. Als de VMSW via de kwartaalrapporten of de financiële

planning merkt dat het de slechte kant kan opgaan, dan nodigen we het SVK ook uit voor diezelfde begeleiding."

Actieplan

Begeleiding is dus grotendeels preventief. De VMSW stelt samen met de SHM of het SVK een actieplan op en evalueert dat plan minstens twee keer per jaar met hen. Momenteel zitten 11 SHM's in begeleiding op een totaal van 81. Voor de SVK's is dat 5 op een totaal van 43 gesubsidieerde SVK's.

i

Meer financiële cijfers lees je op www.vmsw.be/statistieken/2018

NIEUWE ORGANISATIESTRUCTUUR BIJ DE VMSW

In 2017 vernieuwde de missie en ambities van de VMSW. Om deze missie en ambities optimaal waar te maken, was ook een nieuwe, logischere organisatiestructuur nodig. Hoe dat vervolgverhaal in 2018 liep, vertelt gedelegeerd bestuurder Ben Forier.

Waarom was het vervolgtraject rond de organisatiestructuur nodig?

Ben Forier: "In de huidige structuur van de VMSW lopen verschillende processen doorheen verschillende afdelingen. Voorbeelden zijn de programmering en financiering van projecten. Door nu processen te verduidelijken in de structuur van onze organisatie, willen we de communicatie intern en met onze klanten verbeteren. Ook het nieuwe case managementsysteem, waarin een huisvestingsmaatschappij elke stap van een project binnen de VMSW kan opvolgen, moet onze transparantie verhogen."

"Daarnaast willen we via de nieuwe organisatiestructuur ook de coördinatie van woningbouw en infrastructuur verbeteren. Dit is al lang een pijnpunt binnen onze organisatie. Door de collega's met deze verantwoordelijkheden nu telkens per dienst en per regio te groeperen, willen we hun samenwerking verbeteren en zo dit 'oud zeer' oplossen."

"Tot slot bundelen we onze ondersteuning voor sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale

"Het grote aantal kandidaten van de werkgroepen toonde de sterke betrokkenheid bij onze organisatie"

Ben Forier
gedelegeerd bestuurder

verhuurkantoren, lokale besturen... in de nieuwe afdeling actorenondersteuning. We hebben de voorbije jaren sterk ingezet op onze klantenondersteuning, maar wel verspreid over verschillende diensten in de organisatie. Met deze nieuwe afdeling willen we deze ondersteuning bundelen en structureel inbedden in de organisatie."

Hoe verliep het traject concreet in 2018? Welke stappen zijn gezet?

Ben Forier: "Vanuit het voorstel van de werkgroep van collega's rond de missie en ambities, legde de directie de grote lijnen van de nieuwe organisatiestructuur vast. Die hebben we toegelicht aan alle collega's. Daarbij lanceerden we ook de oproep voor vier werkgroepen,

één per afdeling, om deze grote lijnen concreter uit te werken. Elke werkgroep werkte voorstellen uit hoe de verschillende processen in elke afdeling concreet zouden vorm krijgen. Om dit in goede banen te leiden, schakelden we externe begeleiding in. Ik was erg blij te zien hoeveel interesse er was voor deze werkgroepen. Het grote aantal kandidaten toonde de sterke betrokkenheid bij onze organisatie."

"Vanuit deze voorstellen legden we een definitieve structuur vast. In 2019 moeten we deze nieuwe organisatiestructuur in de praktijk brengen. Dit betekent dat heel wat collega's van dienst en misschien zelfs van job zullen veranderen. Dat vraagt natuurlijk een aanpassing, wat niet altijd even gemakkelijk is. Daar heb ik alle begrip voor. Ik ben er wel van overtuigd dat deze nieuwe structuur onze organisatie sterk zal verbeteren en dat we onze missie, namelijk sociaal wonen mogelijk maken, beter zullen waarmaken."



OPLEIDINGEN



30
opleidingen



85
opleidingsessies



2052
deelnemers



globale tevredenheid

crisiscommunicatie	100%
basiscursus projectontwikkeling sociale huisvesting	100%
interview btw bij onroerend goed	100%
eigendom bij (kandidaat-)huurders	100%
interview inschrijven en actualiseren	100%
studiedag communicatie	100%

aanbevolen opleidingen

- 100% eigendom bij (kandidaat-)huurders
- 100% interview btw bij onroerend goed
- 100% nieuw SVK-besluit, Woninghuurdecreet & balans lezen
- 100% crisiscommunicatie
- 97% RSZ-verplichtingen



aantal deelnemers

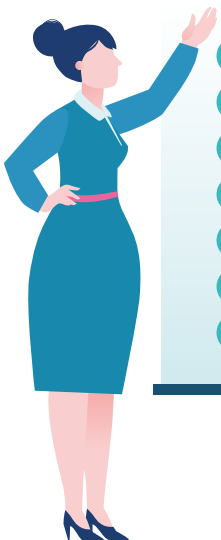
nieuwe privacywetgeving AVG in de praktijk	204
bijscholing voor FSMA	146
workshop omgaan met (verbale) agressie	139
opleiding renovatieplanning	135
eigendom bij (kandidaat-)huurders	100

aantal sessies

- 10 workshop omgaan met (verbale) agressie
- 8 bijscholing voor FSMA
- 6 aan de slag in het Projectportaal
- 6 opleiding renovatieplanning – Woningkenmerken
- 5 workshop e-tendering en e-notification
- 5 basiscursus overheidsopdrachten
- 5 nieuwe privacywetgeving AVG in praktijk

100% praktijkgerichte opleidingen

- ✓ eigendom bij (kandidaat-)huurders
- ✓ inschrijven en toewijzen bij SVK's
- ✓ CBO nr.11 voor private ontwikkelaars
- ✓ crisiscommunicatie
- ✓ train the trainer superusers SVK@Plus



NIEUWSOVERZICHT SOCIALE MEDIA

📅 5 januari

VMSW
5 januari 2018 · G

Door de jaarlijkse indexatie geleen er vanaf 1 januari aangepaste inkomensgrenzen voor sociaal huren, kopen en lenen. Je vindt de juiste bedragen op onze website.
<https://www.vmsw.be/home/ik-ben-particulier>



11

Vind ik leuk · Comment · Share

📅 1 maart

VMSW heeft het bericht van De Vlaamse ambtenaar gedeeld —
super.
1 maart 2018 · G

Complimentendag bij de VMSW. En dat ging niet onopgemerkt voorbij.



De Vlaamse ambtenaar
Publieke organisatie · Chatbericht sturen

De Vlaamse ambtenaar
1 maart 2018 · G

Vandaag is het complimentendag. Met deze mooie kaartjes moedigt VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) collega's aan iemand een compliment te geven. Wie wendt er volgens jou een compliment?


22

Vind ik leuk · Comment · Share

📅 16 juli

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
16 juli 2018 · G

Centraal in ons nieuwe Woonwoordnummer: een interview met expert Peggy Tittel over collectief wonen. Zil daar ook toekomen voor de sociale huisvesting in?



Collectief wonen: ook in sociale huisvesting?

12 interessant

📅 21 februari

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
21 februari 2018 · G

Sociale huisvestingsmaatschappij De Zonnige Kerpen werkt met Energieambassadeurs om huurders energie te helpen besparen. Benieuwd naar de resultaten van hun project? Kom 23 maart naar de sessie op Vloerforum! Check het hele programma op <https://vld.vj/gbdcqH>



12 interessant

📅 21 maart

VMSW
21 maart 2018 · G

Vandaag is het dag van de Ingenieurs in Nederland, dus ook een beetje bij ons. 🇳🇱 Onze projectingenieurs begeleiden sociale huisvestingsmaatschappijen bij de aanleg van straten, groen, ... of ondersteunen bij energie, studies, ... Regelmatig zoeken we nieuwe collega's. Sta jij misschien binnenkort mee op de foto? Schrijf je in voor onze vacature-updates via <https://www.vmsw.be/werkenbijjevmsw>



27 · 6 keer gedeeld

Vind ik leuk · Comment · Share

📅 16 april

VMSW @VMSW · 16 apr. 2018 · G

Onze vertoelchters maken radicaal digitaal. Ze gaan digitaal op stap met hun tablets. Plannen bespreken of bewerken, metingen noteren, dagboeken van de werken invullen, informatie doornemen naar kantoren... ze doen het allemaal op hun handige toeliet.



5 september



Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
263 volgers
6 min

Onze eerste 'Straffe koppen' is een feit! Collega's vertellen elkaar over hun projecten, telkens aan het begin van de werkdag met een straffe kop koffie erbij. Tijdens deze sessie vertelde 'Straffe kop' Veerle hoe we, samen met ... meer weergeven



10 reacties



12 november



VMSW voelt zich vol energie.
13 november 2018 · 0

"Wonen en zeker sociaal wonen gaat over leefbaarheid en je aan een prikk kunnen hechten. Het gaat over een sociaal netwerk en voorzieningen, over groen en bewegingsruimte. En betrokkenheid." Een mooi fragment uit het artikel over sociale woonwijken en architectuur in De Standaard Magazine.



STANDAARD.BE
Sociaal wonen
Aan sociale voorwijken kleef vaak een sfeer van betutteling on...

23 · 3 keer gedeeld



11 december



Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
263 volgers
2 min

Tweede interactieve opleiding o/niscommunicatie voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Frank Van Osa vertelt de belangrijkste principes voor een sterke en heldere communicatie tijdens crisisituaties. Met 0 ... meer weergeven



12 interacties



21 augustus



VMSW
21 augustus 2018 · 0

Verander! jouw gezinsamenstelling, je inkomen of je eigendomsituatie als (kandidaat-)huurder? Informeer dan meteen jouw sociale verhuurder: de sociale huisvestingsmaatschappij of het sociaal verhuurkantoor.
<https://www.vmsw.be/.../Wat-moet-je-doen-.../Wijzigingen-doorgeven>



13 · 15 keer gedeeld



26 november



VMSW @VMSW - 26 nov 2018
De nieuwe CBO-procedure is gestart! Bij CBO staat een private onafhankelijk ra voor de grond, het ontwerp en de bouw van sociale woningen. 62 huisvestingsmaatschappijen stelden (slechts) van hun werkingsgebied ter beschikking. Alle informatie op <http://bit.ly/2Mv33n416>



4 · 1

20 december



vmsw.be · Volgen



vmsw.be Mmm... smullen voor de yarmate week? Dat vinden we geen probleem! #roefgas #goeddoel #wenssocialewonen #zelfgemaakt Opbrengst voor @dewermtweek @foetvarkantoor @prinseshartzeve 🍷❤

10 vind ik leuk

20 december 2018

Aanmelden om dit leuk te vinden of hierop te reageren.

SAMENWERKING MET PRIVATE ONTWIKKELAARS

In 2018 lanceerde de VMSW een SVK Pro-proefprocedure. Met SVK Pro wil de Vlaamse Regering de samenwerking tussen de private bouwsector en de sociale verhuurkantoren (SVK's) aanmoedigen. Met deze proefprocedure maken we dit kader een eerste keer concreet.

Vlaanderen telt op dit moment 48 erkende SVK's. Zij huren bestaande woningen op de private huurmarkt en verhuren deze aan mensen met een nijpende woonbehoefte. De Vlaamse Regering wil nu dat de SVK's meer woningen kunnen verhuren, ook nieuwbouwwoningen.

Daarom is er nu SVK Pro, om meer samen te werken met de private ontwikkelaars. Onder private ontwikkelaars verstaan we private bouwbedrijven en investeerders, maar ook particulieren, stadsontwikkelingsbedrijven, intercommunales.

Om SVK Pro te starten, werkte de VMSW een proefproject uit, samen met Wonen-Vlaanderen en HUURpunt. "De VMSW heeft al heel wat ervaring met specifieke samenwerkingsprocedures met de private sector. Zo is er al meer dan tien jaar de CBO-procedure (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) en sinds een paar jaar Design & Build. Het is logisch dat de VMSW ook bij deze procedure het voortouw neemt," vertelt Els Struyf, coördinator speciale opdrachten.

"De VMSW heeft al ervaring met samenwerkingsprocedures met de private sector. Daarom nemen we bij deze procedure het voortouw."

Els Struyf
coördinator speciale opdrachten

Behoefteanalyse als eerste stap

Aan deze proefprocedure namen tien SVK's, verspreid over Vlaanderen, deel. Zij brachten, samen met hun lokale besturen, de woonbehoefte in hun werkgebied in kaart en stellen zo (een deel van) hun werkgebied ter beschikking. Via deze behoefteanalyse bepaalt het lokale woonoverleg mee waar welke extra woningen van het SVK zullen komen.

Els: "SVK Pro-woningen tellen bovendien mee voor het bindend sociaal objectief in

een gemeente, namelijk het streefaantal aan sociale woningen dat een gemeente tegen 2025 moet halen. Dit is een extra voordeel voor het lokale bestuur."

De VMSW als centrale spil

De VMSW treedt op als aankoopcentrale voor de SVK's. Dit betekent dat de VMSW de procedure draagt. Els verduidelijkt: "Dat maakt het voor SVK's gemakkelijker en laagdrempeliger om in te stappen. Doordat de procedure werkt via de wet overheidsopdrachten en voor alle SVK's gelijk is, is ze bovendien erg transparant, belangrijk voor geïnteresseerde private ontwikkelaars."

Private ontwikkelaars dienen bij de VMSW voorstellen (verhuurbeloftes) in, waarbij ze een aantal woningen op een bepaalde site willen bouwen en nadien verhuren aan het SVK. De VMSW ontvangt, beoordeelt en rangschikt de ingediende verhuurbeloften. De geselecteerde kandidaat-verhuurders en het SVK sluiten een raamovereenkomst met opties voor een bepaald perceel. Het SVK kan dan nog zelf beslissen of ze werkelijk instapt op het aanbod of niet, door de opties al dan niet te lichten.



Kwalitatieve, betaalbare woningen

De focus van SVK Pro ligt vooral op nieuwbouwwoningen. “Zo krijgt een SVK meteen extra kwalitatief goede woningen in beheer, die voldoen aan de recentste energienormen. Dit zorgt voor lage energiekosten, goed voor het milieu en de portemonnee van de huurder,” duidt Els.

De ontwikkelaar realiseert de woningen op eigen gronden of op gronden waarop hij een zakelijk recht heeft (bv. erfpacht, opstal ...). De gemeente hoeft dus geen van haar gronden beschikbaar te stellen. Els: “Ook bij onze CBO-procedure vragen we ontwikkelaars zelf gronden in te brengen. Private gronden krijgen zo een sociale bestemming, belangrijk nu er steeds meer grondschaarste is.”

SVK's zijn daarnaast zeker van betaalbare huurprijzen. Om geselecteerd te worden binnen de procedure, mogen de gevraagde huurprijzen niet boven bepaalde huurprijsgrenzen liggen. Dat is één van de gunningscriteria. Dit is ook een voordeel voor de huurder. Via die maximale huurprijsgrenzen geeft iedere SVK Pro-woning zeker recht op een huursubsidie voor de huurder.

Verhuurgarantie en verlaagd btw-tarief voor de ontwikkelaar

De private ontwikkelaar heeft een gewaarborgd rendement. Hij is al zeker van de verhuuring – die bovendien 18 jaar (pas opzegbaar vanaf 15 jaar) bedraagt –, voordat hij de woningen begint te bouwen. “Deze verhuurgarantie biedt zekerheid. Eenmaal de woningen dan gebouwd en verhuurd zijn, is de private ontwikkelaar ook zeker van een maandelijkse huur die jaarlijks geïndexeerd wordt,” stelt Els.

Doordat het nieuwbouwwoningen zijn, heeft de private ontwikkelaar ook recht op een verlaagd btw-tarief van 12% (in plaats van 21%) als hij 15 jaar verhuurt. Dit voordeel geldt voor alle eigenaars die woningen minstens 15 jaar verhuren aan een SVK, dus ook voor de private ontwikkelaars binnen de SVK Pro-proefprocedure.

Vervolg?

De VMSW startte eind 2018 dit proefproject. Uit het proefproject kunnen we leren voor de definitieve procedure. “We monitoren nu de vragen en eerste

“Het SVK krijgt extra woningen in beheer, die voldoen aan de recentste energienormen. Goed voor het milieu en de portemonnee van de huurder.”

Els Struyf
coördinator speciale opdrachten

ervaringen van de SVK's en private ontwikkelaars,” stelt Els. “die helpen ons om de definitieve procedure voor alle SVK's te verfijnen en verbeteren.” Die definitieve procedure lanceren we in 2019.

i

Meer informatie lees je op de website van de VMSW > Ik ben professioneel > Informatie voor privé-initiatiefnemers > SVK Pro.

3 vragen over

Het SVK-besluit

Anissa Al Bdiouni,
coördinator helpdesk
en vorming SVK's



“De SVK's moeten nu extra rapporteren over hun financiële situatie.”

1 Wat is het SVK-besluit?

Het SVK-besluit bepaalt de (aanvullende) voorwaarden voor de erkenning en subsidiëring van de sociale verhuurkantoren (SVK's). De voornaamste erkenningsvoorwaarden van de SVK's zijn opgenomen in de Vlaamse Wooncode. Het besluit uit 2018 paste het SVK-besluit van 2012 aan.

2 Wat wijzigde in 2018?

Het SVK-besluit wijzigde grondig in 2018. Anissa Al Bdiouni licht de voornaamste wijzigingen toe.

Interne controle

Het besluit omschrijft wat de SVK's moeten doen rond interne controle. “Elk SVK moet haar processen rond financiën, personeelsbeheer, beveiliging, voorkomen van fraude, toewijzingen en klachtenbehandeling formeel beschrijven in interne procedures. De raad van bestuur van het SVK keurt deze procedures goed”, legt Anissa uit. “Daarnaast moet elk SVK een debiteurenreglement hebben. Dit reglement moet een procedure om huurbetalingen op te volgen en te innen en een set waarderingsregels bevatten”, aldus Anissa.

Financieel beheer verbeteren

Enkele maatregelen in het SVK-besluit moeten het financieel beheer bij SVK's verbeteren. Alle gesubsidieerde SVK's die een vzw zijn, moeten een bedrijfsrevisor aanstellen. Anissa: “De VMSW helpt de SVK's hierbij en legde een ‘pool van bedrijfsrevisoren’ aan

waaruit de SVK's een revisor kunnen aanstellen. De SVK's zijn niet verplicht om een bedrijfsrevisor uit deze pool aan te stellen.”

De SVK's moeten bijkomend rapporteren over hun financiële situatie. Ze doen dit via een jaarlijkse financiële meerjarenplanning (in de tool van de VMSW) en kwartaalrapporteringen.

Verbeterde financiering en subsidiëring

SVK's die tijdens een werkingsjaar groeien, ontvangen een subsidie per woning in december van het jaar waarin ze de (netto) groei realiseerden. Anissa: “Om de jaarlijkse subsidies te berekenen, wordt het aantal woningen in beheer op 1 november gemeeten. SVK's met meer dan 200 woningen in beheer, krijgen 10.000 euro extra basissubsidie. Ook de opstartsubsidie verhoogt en er komt een indexering.” SVK's die hun boekhouding uitbesteden aan een extern boekhoudkantoor kunnen, mits de goedkeuring van het agentschap Wonen-Vlaanderen, de kosten van de externe boekhouder inbrengen als personeelskost.

3 Wat betekende dat in de praktijk?

Het nieuwe SVK-besluit zorgde voor een optimalisering van de erkennings- en subsidievoorwaarden van de SVK's. Het versterkte financiële kader is daarbij een van de voornaamste wijzigingen. Met de verdere professionalisering van de sector in zicht zijn de vereisten van een intern controlesysteem en de bijkomende financiële rapporteringen een noodzaak.



Meer informatie?
helpdesksvk@vmsw.be

VRAAG HET AAN DE VMSW



15

persvragen

veelgestelde vragen over

- > Vitare
- > containerwoningen
- > de kwaliteit van sociale woningen
- > zonnepanelen

117

parlementaire vragen

veelgestelde vragen over

- ? wachtlijsten
- ? leegstand en renovatie
- ? energiepremies, energiezuinigere woningen

69

klachten

✘ 46 onontvankelijk

✔ 17 gegronde

klachten over

- > laattijdig advies gegeven over een project waardoor het niet opgenomen werd op de planning van de beoordelingscommissie
- > Vlaamse Woonlening
- > schattingen
- > infrastructuurwerken

AAN **HELPDESK SOCIALE HUUR**

ONDERWERP **2174 VRAGEN**

veelgestelde vragen over

- > berekenen van huurprijzen
- > kandidaat-huurders inschrijven of toewijzen
- > eigendomsvoorwaarde

AAN **HELPDESK SVK'S**

ONDERWERP **1246 VRAGEN**

veelgestelde vragen over kandidaat-huurders

- > toekennen punten woonneed
- > de inschrijvingsvoorwaarden
- > toewijzing

AAN **SVK@PLUS HELPDESK**

ONDERWERP **853 VRAGEN**

veelgestelde vragen over

- > correcties die de VMSW doorvoert
- > Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ)
- > nieuwe gebruikers of andere super-user

AAN **INFO@VMSW.BE**

ONDERWERP **1992 VRAGEN**

waarvan

- > 637 doorgestuurd naar mijnlening@vmsw.be
- > 348 doorgestuurd naar woonlening@vmsw.be
- > 207 doorgestuurd naar de helpdesk sociale huur



DE WEEK VAN DE WERFTOEZICHTER

Timothy Van De Velde werkt als werftoezichter bij de VMSW. Werfvergaderingen en werfcontroles zijn al twee onderdelen van de job. Benieuwd wat een werkweek van een werftoezichter nog inhoudt?



Maandag

Rond 8.30 uur kom ik aan op kantoor. Elke maandag werken alle toezichters in Brussel. In de voormiddag bespreken we tijdens de dienstvergadering onze werking, nieuws uit de VMSW (personeel,



Maandag

mededelingen directieraad, opleidingen ...), stilliggende werven en actuele punten. Na de middag focus ik mij op mijn e-mails en administratieve taken. Ook overleg ik met de projectingenieurs, collega's Johan

Criquelion en Greet Mensch, over de projecten in Oost-Vlaanderen.

Dinsdag

Ik breng mijn kinderen naar school en rij door naar de werfvergadering in Erpe-Mere. Ik doe vooraf een werfcontrole zodat ik de aandachtspunten kan bespreken op de vergadering. Op een werfvergadering zijn de leidend ambtenaar, de aannemer, de sociale huisvestingsmaatschappij, het gemeentebestuur en de VMSW altijd aanwezig. Nu zijn ook de architecten, de aannemer woningbouw en collega Johan aanwezig om het probleem van het vloerpeil van de huizen te bespreken. Doordat we volledig digitaal werken, kan ik alle verslagen, het digitaal plan en het bestek snel raadplegen.

Na de vergadering rijden Johan en ik samen naar Oosterzele. In de wijk Huckerstraat stellen we vast dat onze aannemer voorlopig klaar is. Nu kunnen de nutsmaatschappijen de leidingen aanleggen. Daarna rijden we naar Groot Bewijk, ook in Oosterzele, waar onze aannemer betonwerken uitvoert.

Woensdag

In de wijk Rekkemstraat in Oudenaarde is de aannemer met grote tractoren de ondergrond van de wegenis aan het bekalken. Zo verbetert hij de stabiliteit – die bleek uit plaatproeven onvoldoende. Tijdens de werfvergadering bespreken we de maandelijkse vorderingen en wat we kunnen goedkeuren voor betaling.



Dinsdag



Woensdag

Dit moeten wij elke maand van elke werf doorsturen naar onze collega's van de dienst secretariaat projecten zodat we de aannemer op tijd betalen.

Na de middag voer ik in Gent twee werfcontroles uit, in de wijken Malpertuus

“We controleren werven vaak onverwachts om de werking en de veiligheid na te gaan.”

Timothy Van De Velde
werftoezichter

en Alsberghe-Van Oost. We controleren werven vaak onverwachts om de werking en de veiligheid na te gaan. Op de dagen van de werfvergadering is onze komst namelijk aangekondigd en is zo'n controle niet 100% representatief.

Donderdag

Mijn eerste werfvergadering is in de wijk Alsberghe-Van Oost in Gent, waar we een openbaar buurtpark aanleggen. Nu plaatsen we machinaal de boordstenen van de wandelpaden. Dit moet snel vooruitgaan zodat we de beplanting in orde kunnen brengen.

De volgende vergadering is in Kaprijke (Aveschoot) over een intensieve werf:

alle infrastructuurwerken – riolering, bestrating en beplanting – moeten er gebeuren. Op zo'n werf doen we zelf de slagsonderingen en waterverliesproeven. Het bouwkundig laboratorium doet in onze opdracht plaatproeven op de fundering om te bepalen of de fundering de vereiste draagkracht heeft.

Na de middag volgt de laatste werfvergadering op de wijk Congostraat in Aalter. De riolering en wegnis is in orde en de woningen zijn af. Nu brengen we de parkeerplaatsen, voetpaden en beplanting aan.

Vrijdag

Ik start met een werfcontrole en -vergadering op de wijk Markt in Kruisem. Deze wijk ligt letterlijk in de schaduw van de kerktoren waardoor ze moeilijk te bereiken is. De riolering en wegnis is klaar, nu zorgen we nog voor de afwerking. We vergaderen een hele voormiddag in de schepenzaal van het gemeentehuis omdat de aannemer (nog) geen werfkeet kon plaatsen.

In de namiddag controleer ik de werf Hogeweg in Gent. Nabij hebben we nog twee werven, in de Sleutelbloemstraat en Sint-Bernadettestraat. Doordat er onlangs problemen met de fundering waren, ga ik ook daar langs. De aannemer moet namelijk verplicht het werk deels opbreken en herplaatsen. Ik stel vast dat de aannemer dit nog niet deed en bel hem op. Hij zegt dat hij de werken nog niet kon uitvoeren door het slechte weer, hij plant dit in voor volgende week.



Vrijdag



Donderdag

FABRICE KOOPT EN RENOVEERT

‘Handige Harry’ Fabrice uit Meerbeke liet zijn oog vallen op een volledig gestript huis dat hij naar zijn hand kon zetten met een grondige renovatie. Dankzij de Vlaamse Woonlening kon hij zijn klusdroom verwezenlijken.



Twee jaar geleden hoorde Fabrice via een vriendin over de Vlaamse Woonlening. Hij had een huis op het oog waarvan enkel de buitenmuren nog recht stonden. Alles was door de vorige eigenaars uitgebrouwen en Fabrice zag dit als een uitgelezen kans om, met een grondige renovatie, het huis volledig naar zijn wensen weer op te bouwen. “Ik was blij met de tip van die vriendin, want een lening vinden is niet zo evident als je maar één inkomen hebt. Bij de gewone banken kreeg ik weinig interes-

sante leningsvoorwaarden. Ik ging dus bij SHM Denderstreek in Aalst luisteren en werd daar zeer goed verder geholpen door Katrien.”

Aankoop met renovatie blijft populair

Bij SHM Denderstreek kreeg Fabrice uitleg over de voorwaarden van inkomen, eigendom en financiële draagkracht. Toen bleek dat hij in aanmerking kwam, twijfelde hij niet. Hij leende voor de aankoop van de woning met renovatie. Dat type leningen is erg populair: 33% van alle aktes zijn voor aankoop met renovatie. Een ander groot deel van de leningen gaat naar de aankoop van sociale koopwoningen (39%).

Fabrice valt in de groep van alleenstaanden zonder kinderen die een Vlaamse Woonlening aangaan: zoals hem waren er 28% ontleners in 2018. Ook gezinnen met kinderen (38%) en alleenstaanden met kinderen (23%) zijn goed vertegenwoordigd. Fabrice kocht zijn woning in Oost-Vlaanderen: een provincie die goed is voor 22% van alle leningen in 2018.

Geen evidente renovatie

Begin 2019 kijkt Fabrice tevreden terug op zijn renovatieproces. In zijn huis is alles

zo goed als afgewerkt, op enkele kleine dingen na. Voor de zomer hoopt hij de buitenruimte nog aan te pakken. Maar, evident was de verbouwing zeker niet. “Ik heb alles moeten heropbouwen: een nieuw dak, ramen, alle nutsvoorzieningen, badkamer, keuken ... Veel daarvan deed ik zelf, ik ben schrijnwerker. Zo hield ik het betaalbaar.”

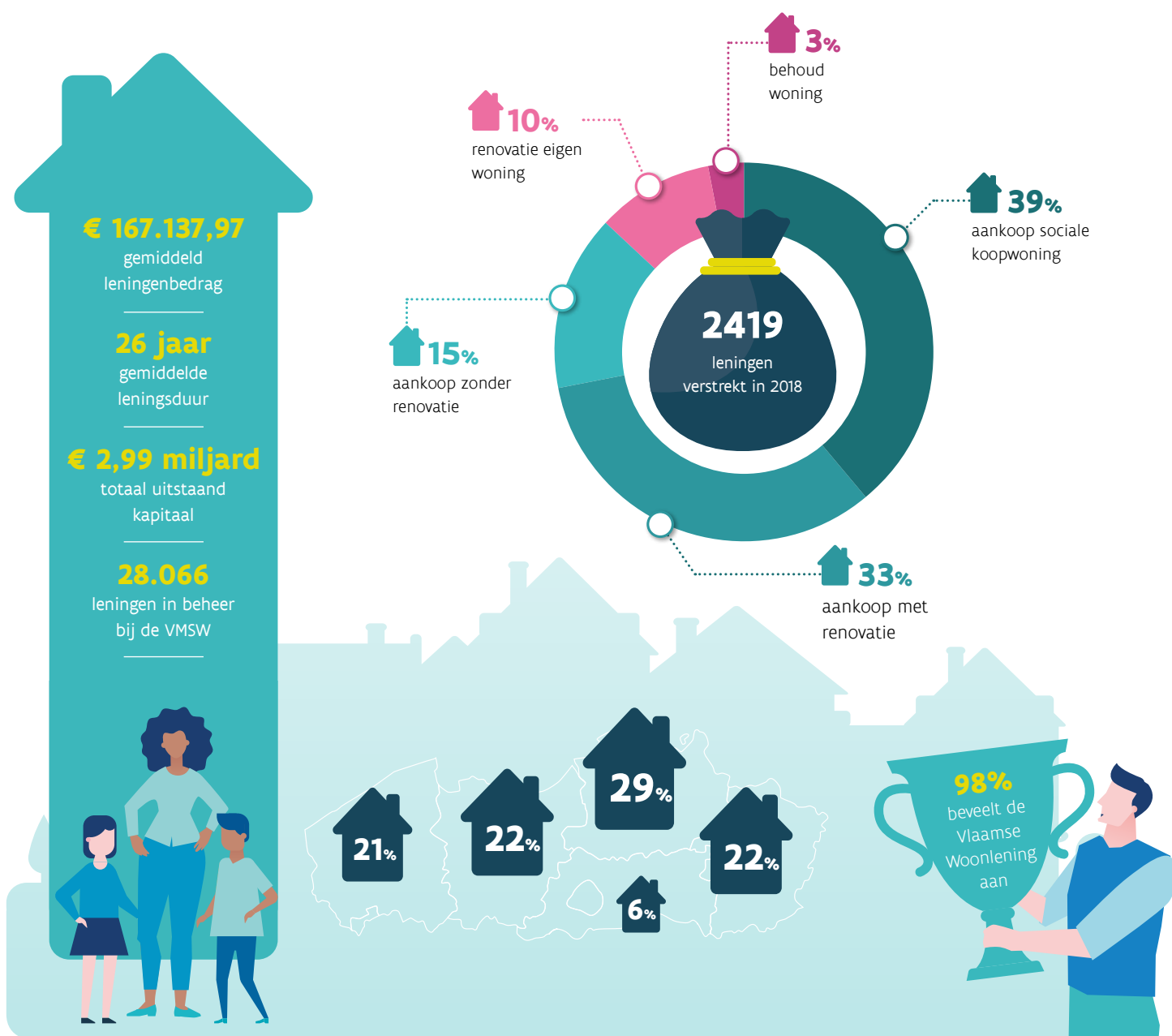
“De SHM en de schatter van de VMSW hebben mij uitstekend begeleid.”

Een extra moeilijkheid, zo vertelt Fabrice, was de verplichting van andere Vlaamse overheden om zoveel mogelijk in te zetten op herbruikbare energie. “Ik vond het niet gemakkelijk om mijn enorm uitgebreide verbouwing te vertalen naar de posten van het ramend bestek van de VMSW. Maar schatter Mathieu heeft me daar heel goed in begeleid. Ik merkte ook dat ze nadien het document aanpasten voor toekomstige ontleners: het is altijd fijn als jouw vragen of opmerkingen echt meegenomen worden!”

Fabrice raadt ondertussen de Vlaamse Woonlening geregeld aan. Net als een groot deel van de andere ontleners in 2018: 98% zou de Vlaamse Woonlening aanbevelen aan wie op zoek is naar een lening.



VLAAMSE WOONLENING



verdeling Woonlening volgens gezinssituatie



OPEN EN GROENE BROOKLYNWIJK

De vernieuwde publieke ruimte brengt rust in de vernieuwde Brooklynwijk in het noordelijke deel van de Luchtbal. Het is een groene setting tussen de woonblokken met ruimte voor speel- en rustpunten. Heidi Veeckmans, architect en verantwoordelijke voor het omgevingsontwerp bij Stramien en Theo De Vos, landschapsarchitect bij de VMSW, lichten het project toe.

Het project Brooklyn ligt in de wijk Luchtbal in Antwerpen, de grootste sociale woonwijk in Vlaanderen. Het noordelijke deel van de Luchtbal kreeg een grondige facelift. Sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven renoveerde drie hoogbouwappartementen en bouwde acht lagere nieuwbouwappartementen. De VMSW zorgde voor de aanleg van de publieke ruimte.

Het project is een wijk van 2,35 hectare groot met verschillende bouwblokken in een groene setting. Net als de herkenbare architectuur uit verschillende stijlperiodes, is de open ruimte van de Luchtbal een sterk beeldmerk. De wijk combineert aaneengesloten tuinwijkbebouwing uit het interbellum met hoogbouw in het groen uit de jaren 1960 en 1970.

Poorten naar de buurt

“In het nieuwe ontwerp voor de Brooklynwijk hanteerden we gelijkaardige landschappelijke principes: duidelijk herkenbare woonentiteiten met uitnodigende ‘poorten’ naar de buurt. We kozen voor een vlak of zacht glooiend gazon en een sobere verharding. We zetten daarbij sterk in op doorzichten en perspectief

die leiden tot ruimtelijke samenhang. De wijk is dichtbebouwd, maar voelt toch open en groen aan”, legt Heidi uit.

De wijk is dichtbebouwd, maar voelt toch open en groen aan.

Speel- en rustplekken

Het ontwerpteam stond voor twee grote uitdagingen: een multifunctioneel speelveld integreren en voldoen aan de eisen van de brandweer, maar toch de verharding zoveel mogelijk beperken.

Theo: “Het ontwerpteam loste beide uitdagingen uitstekend op. Voor de extra verharding, noodzakelijk voor de brandweer, koos het ontwerpteam voor kasseien met een groene voeg. Hierdoor wordt de impact van de verharding zoveel mogelijk getemperd. Kasseien zijn bovendien een duurzaam materiaal, want ze zijn perfect geschikt voor hergebruik. De integratie van het speelveld was door ruimtegebrek wat moeilijker. Het ligt op een prima locatie, maar die ligt redelijk dicht bij enkele appartementsgebouwen. Met twee ballenvangers en kleinere doelen proberen we de overlast te beperken.”

Tussen stad en natuur

De site ligt op de overgang tussen de stad en het natuurgebied Oude Landen. Deze overgang tussen stad en natuur nam het ontwerpteam mee in haar ontwerp. Heidi legt uit: “In het zuidelijke deel van de Brooklynwijk vind je formele tuinen. In het noordelijke deel kozen we voor een meer natuurlijke aanleg met wadi en grasheuvels. Een brede promenade vormt de ruggengraat van de wijk. Het geheel oogt rustig, met voldoende ruimte voor een grootstedelijke dynamiek.”

Oog voor duurzaamheid

Het ontwerp zet maximaal in op duurzaamheidsaspecten. “We



integreerden de bestaande bomen en de basisverharding is ter plaatse gestort beton. Ter plaatse gestort beton heeft een hoge slijtweerstand en heeft weinig onderhoud nodig. Het is ook multifunctioneel in gebruik: het is toegankelijk voor ouderen, maar ook voor skatende kinderen. Het hemelwater bufferen we in een wadi. De uitgestrekte grasheuvels en bij- en vlindervriendelijke bloemenperken zorgen voor een extra ecologische belevingswaarde”, verduidelijkt Heidi.

Kiezen voor kwalitatieve aanleg

De bewoners zijn alvast tevreden over de vernieuwde buitenruimte. “Het feit dat de meeste bewoners tevreden zijn met de buitenruimte is veruit het belangrijkste compliment dat de VMSW kan krijgen. Recent heeft onze dienst infrastructuur het project bezocht met een delegatie van de stad Mechelen, die ook haar waardering over de kwaliteit van het project uitsprak. Dergelijke feedback motiveert ons om ook voor andere projecten voluit voor een kwalitatieve aanleg te kiezen”, besluit Theo.



PERSOONSGEGEVENS BESCHERMEN

Op 25 mei 2018 wijzigde de privacywetgeving in Europa grondig door de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). De VMSW begeleidde de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren (SHM's en SVK's) bij hun inspanningen om de persoonsgegevens van klanten goed te beschermen. U leest hier een greep uit ons ondersteuningsaanbod.

1

Opleidingen

De VMSW gaf een opleiding waarin we het kader van de AVG schetsten. We vertelden wat de rechten en plichten van elke organisatie zijn, welke stappen relevant zijn om de AVG correct te implementeren en welke ondersteuning de VMSW voorziet. Later organiseerden we een praktijkgerichte vervolgopleiding. Ook boden we een vormingspakket aan waarmee SHM's en SVK's hun eigen personeel kunnen sensibiliseren.

Processen in kaart

De VMSW bracht via bezoeken en gesprekken met SHM's en SVK's de processen en gebruikte persoonsgegevens in kaart. Ze zette deze uit tegenover de wettelijke basis. We zorgden voor een overzicht van alle bestaande machtigingen. We onderzochten voor welke processen de woonorganisaties best een effectbeoordeling moeten maken.

2

3

Modeldocumenten

De woonorganisaties konden verschillende modellen gebruiken: een modelregister, een model verwerkersovereenkomst, modelclausules, communicatiemodellen, een model vertrouwelijkheidsovereenkomst ... De VMSW voorzag ook een afvinklijst met de werkpunten waaraan elke organisatie best aandacht schenkt.

Raamcontract

De sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren konden (en kunnen nog steeds) via een raamcontract van de VMSW een functionaris voor gegevensbescherming (FG of DPO) aanstellen. Ze waren niet verplicht om in te stappen in het raamcontract.

4

5

Helpdesk privacy

De VMSW biedt informatie aan op Woonnet en het SVK-intranet. De VMSW heeft ook een helpdesk privacy. Collega's van onze diensten juridisch advies, ICT, Vlaamse Woonlening en SVK-ondersteuning werken samen binnen deze helpdesk. U contacteert hen via privacy@vmsw.be.



Meer informatie?
privacy@vmsw.be



Op 23 maart vond Woonforum plaats, de grootste studiedag over sociaal wonen in Vlaanderen. De 545 deelnemers namen deel aan 13 sessies over verschillende thema's zoals brandveiligheid, conditiemeting, nudging ...

WAT ONTHOUDEN DE DEELNEMERS?



Noke Venken,
Ons Dak

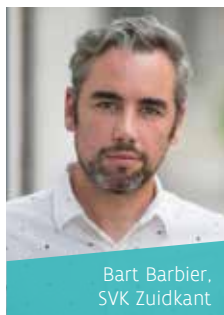
Inspiratiedag sociale diensten

★ Aanrader?

"Tijdens de inspiratiedag wisselen we ervaringen uit in kleine groepjes rond een specifiek thema – dat is echt nuttig en leerrijk. De nadruk ligt op interactiviteit: die dialoog met collega's, daaruit leer ik het meest. Er is een leuke openheid in onze sector waardoor we allemaal veel van elkaar kunnen leren. Dat maakt ons allemaal sterker. De inspiratiedag geeft ons het forum om deze open communicatie te realiseren."

💡 Belangrijkste tip?

"Schrijf je in voor een gesprekstafel en bedenk vooraf waarom je deze tafel wil volgen. Ik voelde me bij de gesprekstafel rond senioren gesterkt dat Ons Dak niet alleen oplossingen moet vinden om de vereenzaming bij deze doelgroep tegen te gaan. Ook verschillende collega's gaven aan hierrond te werken. De interactie was erg interessant. Regelmatig proberen langs te gaan bij deze doelgroep en contact blijven houden was zeker en vast de boodschap."



Bart Barbier,
SVK Zuidkant

Financiële planningstool

★ Aanrader?

"Om de financiële planningstool goed te kunnen invullen, is het nodig om de opleiding te volgen. De tool is enorm interessant, maar het vraagt enige knowhow om er goed mee te kunnen werken. De beste manier om dat te leren, is tijdens zo'n opleiding waarbij je tips krijgt en overlegt met de medewerkers van de VMSW die de tool maakten. Wij vulden de tool al grotendeels in tijdens de opleiding; het belangrijkste werk was dus klaar, nadien konden we intern nog verfijnen. Handig!"

💡 Belangrijkste tip?

"In de tool communiceren heel wat cijfers met elkaar – hoe die koppeling gebeurt, leerden we in de opleiding. Het maakt de tool complex, maar via die parameters kan je wel veel beter inschatten wat de impact is van een beslissing. Dat is natuurlijk een betere basis dan je buikgevoel of enkele losse cijfers. Volgens mij zorgt de tool echt mee voor de professionalisering van je organisatie."



Caro Van den Eynde en Liesbeth Gebruers,
DE ARK

Studiedag communicatie: perscommunicatie en storytelling

★ Aanrader?

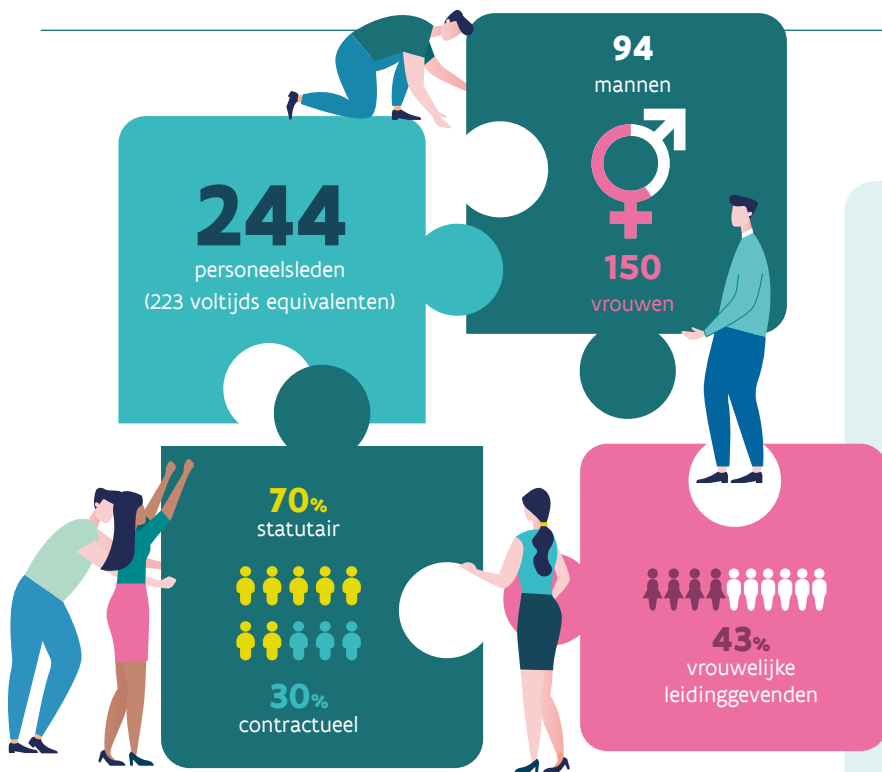
"De trainingen op de studiedag zijn praktisch en op maat van onze sector. Je gaat naar huis met een resem onmiddellijk bruikbare tips, rechtstreeks uit de hand van ervaren professionals. Minstens even belangrijk: zo'n dag is een ideaal netwerkmoment met collega's van andere woonmaatschappijen. Van manusjes-doe-alles tot communicatiespecialisten en directeurs, uit stedelijke of landelijke omgevingen, groot of eerder klein, ... Altijd boeiend om te horen van elkaar."

💡 Belangrijkste tip?

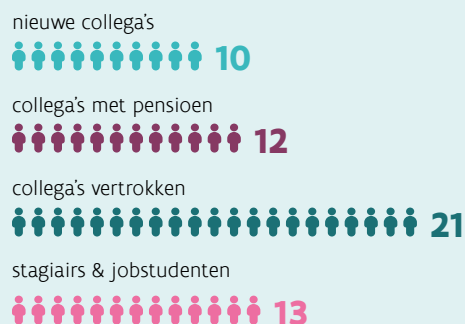
"Breng niet alleen voor de hand liggend nieuws zoals de opening van een project, maar doorspek met ongewone of onverwachte verhalen. Dat zijn typische quotes die journalisten graag gebruiken. Bij DE ARK brengen we al langer quotes van bewoners als kapstok voor onze projecten. Maar vertel hierbij ook de interessante nieuwtjes en cijfers, zo blijft je verhaal hangen. Nog iets dat niet makkelijk is: steek je niet weg bij slecht nieuws, maar reageer snel en correct voor het escaleert. Je bereikt zoveel meer met open transparante communicatie. En in deze tijden van sociale media is het toch een utopie dat slecht nieuws onder de radar blijft."



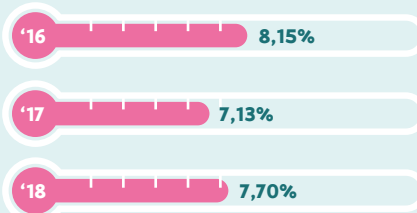
ACHTER DE SCHERMEN BIJ DE VMSW



personeelsverloop



evolutie ziekteverzuim



vormingsactiviteiten

64% van de collega's nam deel aan één of meerdere vormingsactiviteiten.

Top 5 van de gevolgde vormingsactiviteiten

- 1 outlook en OneNote
- 2 werkplekspel integriteit
- 3 telefoneren met Skype
- 4 werken met Teams
- 5 werken met Surface Hub

bestuur

- 11** zittingen van de raad van bestuur
- 6** zittingen van het auditcomité
88% van de aanbevelingen van de audit zijn gerealiseerd

