

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

Jaarverslag 2019



Vlaanderen
is sociaal wonen

**Inventarisatie
sociale huurwoningen**
tool Woningkenmerken

Nieuwe HR-strategie
Inzetten op sterke en
tevreden werknemers

**Dit was de
Sociaal Wonendag**

13 oktober

Terugblik op 2019

Een jaar samenvatten, is niet gemakkelijk. Het omvat nooit volledig het harde dagelijkse werk van alle collega's en van u, waarmee we in 2019 opnieuw probeerden om sociaal wonen zo goed mogelijk waar te maken.

Wat opvalt in 2019, is de sterke inzet op renovatie en woningkwaliteit. De opgeleverde renovaties verdubbelden zowaar in budget en aantal. Ook de tool Woningkenmerken breidde opnieuw sterk uit, waardoor het nu een onmisbaar instrument is. Om u nog beter te ondersteunen bij uw renovatie-, maar ook nieuwbouwprojecten werkt de VMSW ondertussen hard aan een verdere digitalisering. In 2019 zetten we hiertoe de eerste stappen, die – tot onze vreugde – al op enthousiasme in de sector konden rekenen.

Dat de ondersteuning van de sector steeds belangrijker is in onze werking, is ondertussen een vaststaand feit. Zelfs in die mate dat we er sinds 2019 een aparte afdeling voor hebben: actorenondersteuning. Zo hopen we u in de toekomst nog beter te helpen professionaliseren, onder andere met ons groeiend opleidingsaanbod.

In 2019 bestond sociaal wonen 100 jaar. Dat vierden we allemaal uitgebreid met onze Sociaal Wonendag. Het grote publiek kreeg zo de kans om op een positieve manier kennis te maken met onze sector. Maar zelfs na 100 jaar is het werk nog niet af. Om betaalbaar en kwalitatief wonen in Vlaanderen te realiseren, zullen we ons ook de komende jaren hard moeten inspannen. Ik kijk alvast positief vooruit.

Veel leesplezier.



Ben Forier

Gedelegeerd bestuurder
Vlaamse Maatschappij
voor Sociaal Wonen



Dit was de Sociaal Wonendag

16



VLAAMSE WOONLENING Een dag op pad met onze schatter

12



14 Nieuwe strategie voor humanresourcesmanagement



Project in de kijker

22



INVENTARISATIE SOCIALE HUURWONINGEN Woningkenmerken

18



11

NA DE LOKALE VERKIEZINGEN infoavonden voor nieuwe bestuurders

Verder

- 06 CIJFERS BOUW EN INFRASTRUCTUUR
- 09 FINANCIËLE OPVOLGING SOCIALE VERHUURKANTOREN
- 21 SOCIALE WOONPROJECTEN DIGITAAL OPVOLGEN
- 24 STREVEN NAAR FINANCIËLE PERFORMANTIE
- 28 EXPERT LEGT UIT: DE KWALITEITSKAMER
- 29 SAMENWERKING MET EXTERNE PARTNERS
- 30 VAKKUNDIG INFORMATIEBEHEER



HET JAARVERSLAG 2019 is een eenmalige uitgave, gemaakt en uitgegeven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

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

Volg ons op:
 f VMSW & Vlaamse Woonlening
 @VMSW
 Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
 vmsw.be

Copyright foto's
 Pagina 6: Els Matthysen, VVH
 Pagina 29: Sien Verstraeten (Meesterproef Sociaal Wonen)
 Achtercover (van links naar rechts en boven naar beneden):
 Filip Dujardin (foto 4), Jeroen Verrecht (foto 10), Cosimco (foto 12), Michaël De Lausnay (foto 17), Sasha Jennis (foto 24).

Voor meer details over de foto's op de backcover, kijk op www.vmsw.be/statistieken/2019

Verantwoordelijke uitgever
 Ben Forier, Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel

Dit was 2019

1 januari

Het Vlaams Woninghuurdecreet

Sinds 1 januari 2019 geldt het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat decreet heeft een belangrijke impact op de sociale verhuurkantoren die woningen inhuren op de private huurmarkt. Daarnaast heeft het ook een aanvullende werking op het sociale huurrecht.

1 april

Gewijzigde archeologiewetgeving

Sinds 1 april 2019 is de archeologiewetgeving aangepast. Het agentschap Onroerend Erfgoed moet nu de archeologienota niet meer bekrachtigen. Daardoor verloopt de behandelingstermijn vlotter. Sindsdien zijn er ook twee types erkende archeologen.

29 april

Start kwaliteitskamer

Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten ontwerprichtlijnen volgen als ze een sociaal bouw- of renovatieproject laten ontwerpen om gesubsidieerde financiering te krijgen. Omdat we ook ruimte willen laten voor innoverende en afwijkende concepten, is er nu de kwaliteitskamer.

Lees meer op pagina 28.

28 juni

Vergoeding fotovoltaïsche panelen

Als sociale huisvestingsmaatschappijen een fotovoltaïsche installatie (zonnepanelen) voorzien op sociale woningen, moeten zij hiervoor een vergoeding vragen aan hun sociale huurder volgens een nieuwe regeling. Het besluit verscheen op 28 juni 2019 in het Belgisch Staatsblad. Sinds 1 september 2019 rekenen de SHM's deze vergoeding aan.

17 december

Algemeen reglement en basisreglement leningen goedgekeurd

De VMSW verstrekt (gesubsidieerde) leningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen voor hun nieuwbouw- en renovatieprojecten. Welke leningen wanneer mogelijk zijn, staat in het algemeen- en basisreglement leningen. De raad van bestuur van de VMSW keurde in december beide reglementen goed.

Lees meer op pagina 24.

22 november

Start CBO-procedure 2019

De VMSW startte een nieuwe CBO-procedure. Via CBO wil de VMSW private ondernemers stimuleren om sociale woningen te bouwen. De private ondernemer staat in voor het grondaanbod, het ontwerp en de bouw van de sociale woningen.

Lees meer op pagina 29.

29 april

Opstart overlegplatform met HUURpunt

Om de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren zo goed mogelijk op de noden van de sector af te stemmen, is er sinds 2019 een specifiek overlegplatform tussen de VMSW en de koepelorganisatie HUURpunt. Het overlegplatform vergaderde in 2019 vier keer.

10 mei

Gewijzigd kader voor bescheiden huurwoningen

De Vlaamse Regering keurde op 10 mei een gewijzigd kader rond bescheiden huurwoningen goed, dat er kwam na een evaluatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf. Zij kunnen bescheiden huurwoningen nu eerder inzetten als een tijdelijke woonoplossing voor wie zich in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt.

24 mei

Vereenvoudiging sociale huur: definitieve goedkeuring

Op 24 mei 2019 keurde de Vlaamse Regering het besluit dat het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) wijzigt definitief goed. De wijzigingen traden in werking op 1 januari 2020. Ze gaan over de nieuwe huurderscategorieën, het inkomen, de verstrengde eigendomsvoorwaarde, aangepaste voorrangregels, toewijzing aan bijzondere doelgroepen, ...

4 november

Onze nieuwe organisatie is een feit

De VMSW wijzigde haar organisatiestructuur om haar dienstverlening klantvriendelijker te maken. We zetten meer dan ooit onze klant centraal. Sinds 4 november is de nieuwe organisatie een feit.

1 augustus

E-invoicing infrastructuur

De VMSW werkt sinds 1 augustus 2019 met e-invoicing om facturen voor infrastructuurwerken te ontvangen. Vanaf 1 januari 2020 schakelden we volledig over naar e-invoicing. Op deze manier verwerken we al onze facturen nu digitaal.

17 december

10 miljoen extra voor actieve SHM's

De Vlaamse Regering maakte 10 miljoen euro vrij om actieve sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) te ondersteunen. De Vlaamse Regering wil hiermee SHM's vergoeden die actief sociale woningen bouwden en renoveerden.

Bart Velleman
afdelingshoofd Projecten

Cijfers bouw en infrastructuur

Hoeveel huur- en koopwoningen bouwden sociale huisvestingsmaatschappijen het voorbije jaar? Wat investeerden we in infrastructuuraanleg? Hoe lopen de renovaties? Bart Velleman, afdelingshoofd Projecten bij de VMSW, neemt samen met u de bouw- en infrastructuurcijfers onder de loep en duidt enkele tendensen.

De nood aan renovatie van sociale woningen is hoog. De cijfers over 2019 tonen aan dat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) daar het voorbije jaar nog meer hun werk van maakten.

Verdubbeling in renovatie

Bart Velleman: "In onze cijfers rapporteren we over opgeleverde renovatieprojecten van meer dan 15.000 euro per woning. We zien dat de SHM's in 2018 voor ongeveer 60 miljoen renovaties opleverden. Voor 2019 ligt dat op 135 miljoen. Dat is meer dan een verdubbeling. Ook in het aantal woningen zien we dat trouwens: vorig jaar waren dat renovaties aan 743 woningen, nu is het aan 1700 woningen. Tel daarbij nog de kleinere renovaties die niet in de cijfers zitten of projecten waarbij de SHM bijvoorbeeld liften of traphallen renoveerden en je komt toch aan een mooie renovatie-inspanning."

Premies

Wie renoveert en de energiezuinigheid van woningen aanpakt, kan een beroep doen op premies. Ook voor de SHM's geldt dat.

Bart: "Sinds 2000 zijn er de REG-premies en sinds 2013 de VKF-premies. De focus in deze premies ligt op energiebesparing via isolatie of via verbeterde verwarming of warmterecuperatie.

REG staat voor Rationeel Energiegebruik: deze premies waren initieel voor ketelvervanging, later ook voor glas en isolatieschil. SHM's kregen ze bij de voltooiing van de werken. Het budget van REG van 28 miljoen is volledig opgebruikt ondertussen."

"Daarnaast heb je ook de premies via het Vlaams Klimaatfonds. Deze premies vragen de SHM's voorafgaand aan de werken aan. In het begin kregen SHM's ze alleen voor renovaties van collectieve installaties en moesten ze minstens twee 'maatregelen' aanpakken dus

bijvoorbeeld dubbel glas en verwarming. Sinds 2016 zijn de maatregelen en mogelijkheden uitgebreid. Zo kunnen SHM's ze nu ook voor vervangingsbouw aanvragen. De eerste schijf VKF-premies (VKF1) voor een budget van 7,8 miljoen zijn volledig toegewezen aan de SHM's.

"De opgeleverde renovaties verdubbelde in budget en aantal tegenover 2019."

Bart Velleman

De tweede schijf (VKF2) loopt al op tot een budget van 96 miljoen euro en in 2020 werd daar nog eens 20 miljoen aan toegevoegd. Eind 2019 was er toch al voor meer dan 80 miljoen toegewezen."

Daling koop

Bart: "Wil dat zeggen dat er door die focus op renovatie minder

energie ging naar de nieuwbouw van huurwoningen? Niet meteen. Daar blijven de cijfers stabiel. Onze sector leverde in totaal 2426 woningen op, waarvan 1864 huurwoningen en 562 koopwoningen. Die huurwoningen zaten vorig jaar op 1741 en de koopwoningen op 956."

"Op die koopwoningen zit wel een daling, maar die is niet onverwacht. Ook in de verkoop van sociale koopwoningen zit een daling van bijna 20% tegenover 2018. De reden daarvoor is dat de subsidies voor koopwoningen zijn afgeschaft sinds januari 2019. In 2018 deden veel SHM's een extra inspanning, door de overgangsregeling die dan gold."

SHM's ook bouwheer voor infrastructuur

Bart: "De daling in koopwoningen is ook één van de redenen waarom de aanleg van wegen, riolerings- en omgevingswerken en gemeenschapsvoorzieningen daalt tegenover 2018. De impact merken

we vooral in het toegewezen of vastgelegd bedrag voor infrastructuuraanleg: dat gaat van bijna 70 miljoen naar 41 miljoen. In de aanbestedingen van 2019 zien we de daling nog minder sterk met toch nog 56 miljoen aanbesteed, tegenover 59 in 2018. Dat is logisch, want die werken waren al langer dan dat jaar in opstart."

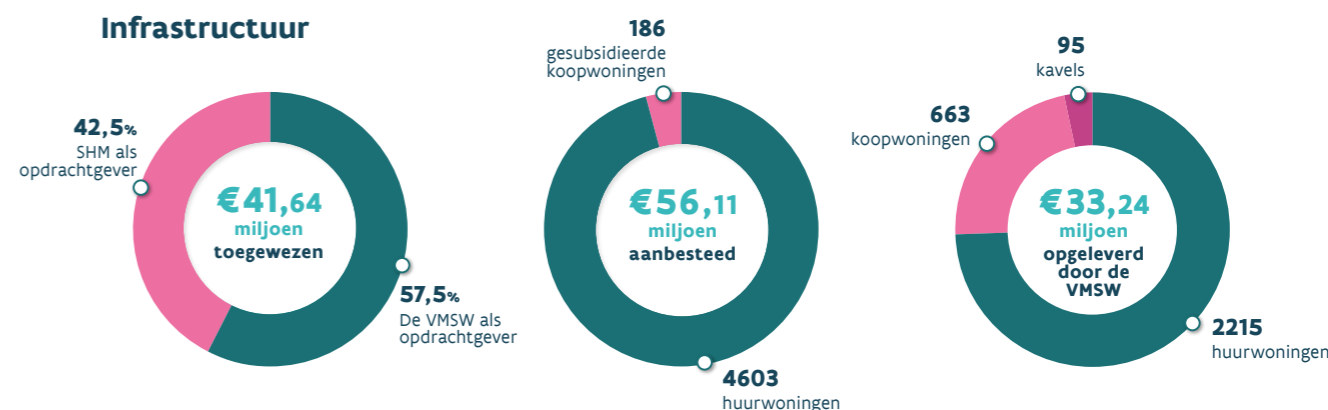
"Belangrijk bij het cijfer van de vastgelegde infrastructuuraanleg is het dalende percentage van tenlastenemingen door de VMSW. Bij een tenlasteneming is de VMSW bouwheer voor de infrastructuuraanleg: de VMSW treedt dus in de plaats van de SHM als bouwheer. Is de SHM zelf bouwheer, dan spreken we van een subsidie."

"In 2018 was die verhouding nog 67% tenlastenemingen tegenover 33% subsidies. Het voorbije jaar zien we een verschuiving naar 57,5% en 42,5%. En dat vinden wij een positieve trend. De VMSW stimuleert de SHM's namelijk om zelf bouwheer te zijn, omdat de

Woningbouw



Infrastructuur



VAN PROJECTIDEE TOT PROJECTREALISATIE

De multidisciplinaire teams en andere experts van de VMSW ondersteunen en adviseren de sociale woonorganisaties bij hun projecten van projectidee tot projectrealisatie. De ondersteuning gaat van adviezen geven voor de verwerving van gronden, zetelen in een wedstrijdjury, plannen toetsen aan onze ontwerprichtlijnen, programmerie, gunningsadviezen, adviezen geven bij verrekeningen, betalingen doen tot werftoezicht op de eigen infrastructuurwerken.



afstemming tussen de bouw van de woningen en de infrastructuur-aanleg errond toch vlotter loopt als er één bouwheer is.”

“Via onze multidisciplinaire teams zorgen we ervoor dat de afstemming tussen bouw en infrastructuur beter loopt.”

Bart Velleman

(Re)organisatie in teams

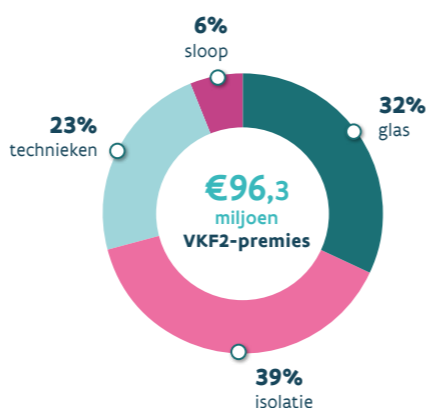
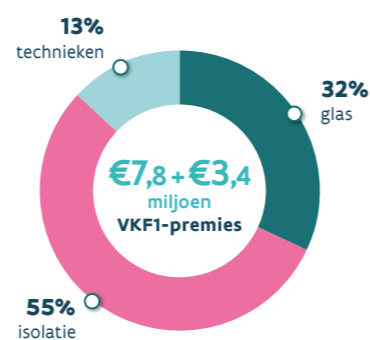
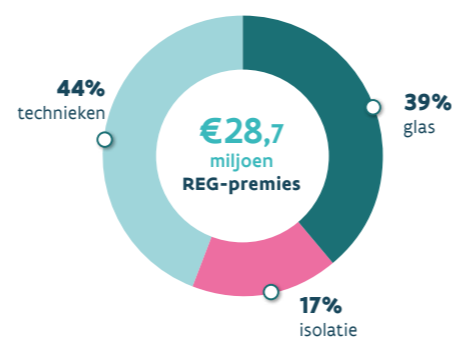
Bart: “Dat brengt ons naadloos bij een belangrijke wijziging die de VMSW zelf doorvoerde. De afdeling Projecten werkt sinds het najaar van 2019 in vier regiogebonden multidisciplinaire teams voor de aankoop van gronden, de bouw of renovatie van woningen en de infrastructuraanleg. Deze teams volgen een project van een sociale huisvestingsmaatschappij van de start tot aan de oplevering (zie ook kaderstuk). Het maakt dat onze dienstverlening wendbaarder is en dat de afstemming tussen bouw en infrastructuur beter loopt.”

“We voegden de teams samen in vier regio's volgens de Vlaamse provincies, waarbij Vlaams-Brabant en Limburg de regio Zuid vormen. De teams staan onder leiding van een directeur, die niet alleen het team aanstuurt, maar ook een tweede aanspreekpunt is voor onze klanten rond concrete dossiers. Ik zeg 'tweede aanspreekpunt', want in de teams zitten natuurlijk de projectverantwoordelijken, de werftoezichers en de administratieve ondersteuners bij wie onze klanten in eerste lijn terecht kunnen. En niet te vergeten: we hebben ook een centrale dienst binnen de afdeling

Projecten met experts in een bepaald vakgebied, zoals overheidsopdrachten, CBO, programmerie, ...”

“We hebben het idee van de multidisciplinaire teams in de provincie West-Vlaanderen getest met een proefproject. Onze klanten daar onthaalden het positief, dus trokken we de lijn door voor alle provincies. Onze teams werken nog maar sinds het najaar van 2019 in deze opstelling, maar we zien toch al dat de tevredenheid bij onze klanten over de afstemming bouw en infrastructuur licht begint te stijgen in de bevraging die we daarover houden. Dat is alvast een positief resultaat!”

Budget energiepremies



Meer details en een provinciale verdeling, vindt u op www.vmsw.be/statistieken/2019.



Financiële opvolging sociale verhuurkantoren

Sinds 2019 moeten de sociale verhuurkantoren (SVK's) per kwartaal hun financiële situatie rapporteren aan de VMSW en moeten ze een financiële vijfjarenplanning opmaken. Wat houden deze rapporteringen in? En waarom zijn ze nodig?

1 Waarom inzetten op kwartaalrapporten en financiële planningen?

Vroeger ontving de VMSW alleen het jaarrapport van het vorige boekjaar van de SVK's. Dit gebeurt nu nog. Uit deze gegevens halen we trends en evoluties. Toch is er één groot nadeel: deze gegevens uit het jaarrapport geven alleen een blik op het verleden, nauwelijks op het heden of de toekomst.

Nochtans hebben Vlaanderen en de SVK's ook een beeld nodig van de huidige en toekomstige financiële situatie. Elke maand moet een SVK de eigenaars van de woningen die ze doorverhuurt, betalen. Dat geldt ook voor het personeel en andere leveranciers. Als het SVK zonder geld valt, kunnen er dus financiële problemen opduiken.

2 Wat rapporteren de SVK's nu per kwartaal?

SVK's rapporteren nu per kwartaal vijf indicatoren van hun financiële toestand aan de VMSW. In 2019 waren dat al het banksaldo en het openstaande saldo van de aangegane leningen. In 2020 komen daar de vervaldagenbalans van de vorderingen, een vervaldagenbalans van de schulden en een kasstroomrapportering bij.

Uit de kwartaalrapporten halen we erg waardevolle signalen die we – als dit nodig is – bespreken met het SVK. De kwartaalcijfers helpen ons dus niet alleen de SVK's op te volgen, maar hen ook beter te ondersteunen bij hun financieel beheer.

3 Waarom is ook de vijfjarenplanning nodig?

De kwartaalrapporten geven een beeld op het nabije verleden, maar nog niet op de toekomstige financiële situatie. Alle SVK's moeten daarom nu een gefundeerde vijfjarenplanning opmaken die de nadruk legt op de cashflow. Deze planning heeft twee doelen.

Ten eerste kunnen de VMSW en het SVK zelf tijdig inschatten of en wanneer de liquide middelen van het SVK structureel dalen (en dus eventueel zouden opdrogen). Zo kan het SVK tijdig maatregelen nemen om dalende trends te keren. Ten tweede kan het SVK via de planning nagaan of deze maatregelen voldoende effect zullen hebben om de financiële situatie te verbeteren. De VMSW krijgt via al deze planningen een gedetailleerd beeld van de financiële evolutie van de sector voor de komende vijf jaar.

Meer informatie? helpdesksvk@vmsw.be

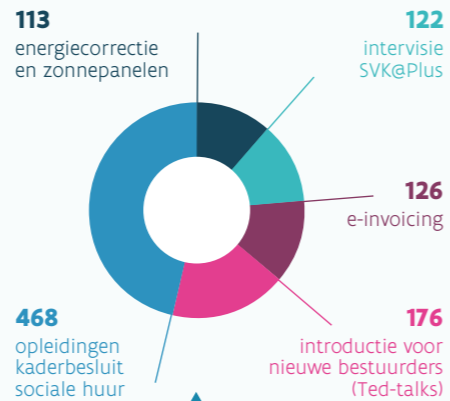
Opleidingen

aanbevolen aan collega's

- 100% e-tendering
- 100% inschrijven en toewijzen voor SVK's
- 96% interview verhuurders gezinssituatie
- 96% inspiratiedag sociale diensten
- 96% opleidingen kaderbesluit sociale huur

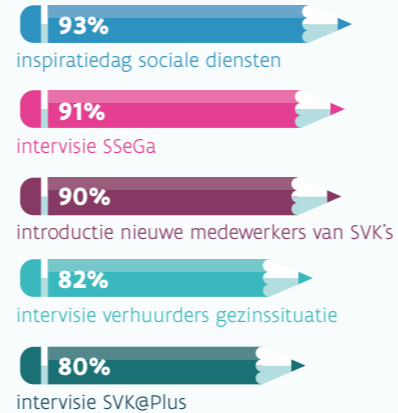
23 opleidingen in 2019

aantal deelnemers (top 5)



1755 deelnemers

inspireerden voor dagelijkse werking



globale tevredenheid

- interview voor nieuwe bestuurders (Ted-talks)
- webinar over antiwitwassen
- SVK@Plus voor nieuwe superusers
- energiecorrectie en zonnepanelen
- financiële planningstool voor SVK's

72 opleidings-sessies

praktijkgerichte opleidingen

- 100% e-tendering
- 98% webinar over antiwitwassen
- 88% SVK@Plus voor nieuwe superusers
- 88% financiële planningstool voor SVK's
- 88% opleidingen kaderbesluit sociale huur



Infoavonden voor nieuwe bestuurders



Steven Vercauteren
bestuurder bij
Woonpunt Mechelen

In 2019 wijzigden heel wat raden van besturen van sociale huisvestingsmaatschappijen en -verhuurkantoren, na de lokale verkiezingen van oktober 2018. Daarom organiseerde de VMSW infoavonden om nieuwe bestuurders wegwijs te maken in sociaal wonen. Dit deden we samen met de koepelorganisaties VVH en HUURpunt en het agentschap Wonen-Vlaanderen.

In één avond sociaal wonen uitleggen, is niet evident. Daarom kozen we voor korte, krachtige en inspirerende presentaties waarin we telkens één thema belichtten.

We baseerden ons voor dit concept op de bestaande 'TED-talks'.

Zo brachten medewerkers van de VMSW, VVH, HUURpunt en Wonen-Vlaanderen TED-talks over financiering, woningkwaliteit, personeelsbeleid en deontologie, visitaties, sociale huur, ... We organiseerden aparte TED-talks voor bestuurders van SVK's en SHM's.

194 deelnemers waren aanwezig op deze avonden. We vroegen Steven Vercauteren, nieuwe bestuurder bij Woonpunt Mechelen, hoe hij de infoavond ervoer.

Waarom nam je deel?

Als kersverse bestuurder was het voor mij allemaal nieuw, dus ik dacht: er is geen betere manier om een degelijke basiskennis op te bouwen dan de informatie rechtstreeks van de experts te vernemen.

Wat vond je van het concept (de TED-talks)?

Een snelle afwisseling van presentator – elk met zijn/haar ritme en presentatiestijl – is de perfecte manier om aandachtig te blijven. De informatie was op maat van een nieuwe bestuurder: behapbaar, duidelijk en onmiddellijk bruikbaar.

Wat was de belangrijkste tip die je meekreeg?

Het inzicht in de voorrangregels heeft me enorm geholpen toen er in Mechelen beslissingen moesten genomen worden over een lokaal toewijzingsreglement voor sociale woningen. Ook het devies 'durf investeren, durf lenen' is blijven hangen.



Een dag op pad met onze schatter

Mathieu Van hautem werkt als schatter voor de Vlaamse Woonlening. Woningen schatten en renovatiewerken begeleiden, zijn al twee onderdelen van de job. Benieuwd wat een schatter nog meer doet? We volgen Mathieu een dag.

Ik werk als schatter voor de Vlaamse Woonlening en ben verantwoordelijk voor de werkgebieden van zes sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's): Woonmaatschappij IJzer en Zee, Ons Onderdak, De Mandel, Wonen Regio Kortrijk, Vlaamse Ardennen en Dendersteek. Je vindt me dus vooral in West- en Oost-Vlaanderen.

Geen enkele dag verloopt hetzelfde omdat ik afhankelijk ben van de binnengekomen lenings- en geldaanvragen. Als je een sociale lening aanvraagt, dan kom ik ter plaatse om de woning te schatten. Zo'n schatting hoort bij de leningsaanvraag. Wie bovendien ook renoveert, vraagt bij de VMSW geld aan hiervoor. Dat noemen we een geldaanvraag. Ik kom soms eerst eens langs voor de uitbetaling. Bovendien krijg ik dagelijks vragen van ontleners waarvoor ik al dan niet ter plaatse moet gaan. Toch probeer ik een bepaalde regelmaat aan te houden.

7 uur

's Morgens start ik thuis met mijn e-mails. Ik bekijk nieuwe leningsdossiers om de volgende schattingen ter plaatse voor te bereiden. Ik controleer de geldaanvragen en betaal ze uit als dat mogelijk is. Bij de controle van een geldaanvraag kijk ik of de werken effectief en degelijk

uitgevoerd zijn. Soms moeten we bijsturen. Het kan zijn dat ik het voorziene budget pas uitbetaal als het werk degelijk is uitgevoerd.

9 uur

Ik vertrek naar mijn eerste afspraak. Door eerst thuis te werken, vermijd ik files. Beter mijn e-mails opvolgen dan aanschuiven op de weg! In de winter is het 's ochtends ook te donker om schattingen uit te voeren: vaak kom ik in woningen waar de elektriciteit niet meer werkt.

Ik maak altijd een afspraak met de ontleners en vraag dat hij aanwezig kan zijn met de sleutel zodat we op het afgesproken tijdstip de woning kunnen betreden. Omdat ik meestal verschillende afspraken na elkaar heb en hiervoor ver moet rijden, is een goede planning onontbeerlijk.

9u30

Ik kom aan op mijn eerste afspraak. Hier schat ik de woning voor een nieuwe ontleners. Tijdens de inspectie bekijk ik de buitenkant van de woning. Ik let erop dat er geen gebreken zijn. Binnen in de woning doe ik hetzelfde. In elke ruimte kijk ik of er opstijgend vocht is, of de elektriciteitsinstallatie conform is, of het dak voldoende geïsoleerd is, ...



Als er zaken niet in orde zijn, moet de ontleners hiervoor verplicht bijlenen. Dit noemen we noodzakelijke werken. Het is daarom heel belangrijk dat de ontleners aanwezig is. Vaak is die niet op de hoogte van de gebreken en geef ik het nodige advies.

Soms kiest de ontleners zelf om renovatiewerken uit te voeren, zonder dat de schatter hem dit oplegt. Dit noemen we de aanvaarde werken. In dit geval bekijk ik of het project financieel en praktisch haalbaar is. Dat kan ik uit het ramend bestek opmaken. Ik vind het erg belangrijk om de ontleners juist te adviseren en zoveel mogelijk bij te staan in het plan- en renovatieproces. Zo krijgt hij een realistisch beeld op de renovatie en vermijden we latere problemen.

11 uur

Omdat ik het persoonlijk contact met collega's belangrijk vind, probeer ik zeker één keer per week naar Brussel te gaan. Ik vind het nuttig om probleemdossiers te bespreken met de collega's zodat iedereen op de hoogte is.

Ik verwerk mijn bevindingen van mijn eerste afspraak in het schattingsverslag. Ik bereken de grond- en de constructiewaarde en kom zo tot de waarde van de woning. Dit gebeurt in het schattersportaal dat ik mee ontwikkelde met de dienst ICT.

Ook pas ik het ramend bestek voor deze woning aan: dit geeft een gedetailleerd overzicht van de renovatiewerken die nodig zijn en de kostprijs hierbij. De ontleners krijgt zo een goed financieel overzicht op het project.

Ik stuur dit allemaal door naar mijn collega's van de dienst hypothecaire opvolging. Zij bezorgen me dagelijks de geld- en leningsaanvragen. Nadien zorgen ze voor de verdere afhandeling van de dossiers.

14 uur

In de namiddag ga ik opnieuw langs bij een ontleners. Er doken onvoorziene gebreken op tijdens de renovatiewerken waardoor het financiële plaatje niet meer klopt. Samen met de ontleners bekijk ik op welke manier we dit kunnen oplossen. We kunnen bijvoorbeeld bepaalde renovatiewerken uitstellen om budget vrij te maken voor de onvoorziene gebreken. Of, de ontleners kan ook bijlenen, als dat mogelijk is.

15u30

Enmaal thuis betaal ik nog de geldaanvragen die ik in de voormiddag controleerde. Zo staat het geld snel op de rekening van de ontleners en kunnen hun renovatiewerken vlot verlopen. Tot slot maak ik mijn planning voor de komende dagen. Omdat ik niet elke dag in elke regio kan zijn, is dit meestal een puzzel, maar het lukt me goed om iedereen zo vlug mogelijk verder te helpen!



Nieuwe strategie voor humanresourcesmanagement

De VMSW ontwikkelde in 2019 een nieuwe strategie voor haar humanresourcesmanagement. Het doel is dat alle medewerkers tijdens hun volledige loopbaan cyclus geëngageerd, inzetbaar en wendbaar zijn. Valerie Keppens, diensthoofd personeel, HRM en facilitair beheer, legt uit hoe deze HR-strategie tot stand kwam.

Werken vanuit de organisatiedoelstellingen en personeelsnoden

Valerie Keppens legt uit: "We ontwikkelden onze HR-strategie in drie fases. Voor de eerste fase bekeken we onze missie en ambities en de resultaten van tevredenheidsmetingen bij de personeelsleden. We concludeerden hieruit dat de strategie met zeven punten rekening moest houden: de nieuwe organisatiestructuur, een performante klantgerichte bedrijfscultuur, tevredenheid van de werknemers, veilige (werk)omgeving voor de werknemers, diversiteit: gelijke kansen voor alle werknemers, werknemers moeten voldoende kennis en informatie hebben om hun job uit te voeren en optimale werkprocessen."

"In een tweede fase onderzochten we hoe de HR-strategie de doelstellingen uit het ondernemingsplan kan ondersteunen. Ook hielden we de eigen HR-werking tegen het licht: welke processen werken efficiënt en effectief, welke kunnen we nog bijschaven, hoe verloopt de samenwerking met onze klanten, namelijk de personeelsleden?"

"In een derde fase interviewden we de gedelegeerd bestuurder en de afdelingshoofden. Zo kwamen we te weten wat de uitdagingen zijn, wat er belangrijk is voor de organisatie van de afdelingen, wat goed is en wat beter kan."

De prioriteiten opgelijst

Valerie: "Vanuit deze drie fases kwamen we tot vier prioriteiten. Ten eerste willen we wendbare medewerkers hebben. Maar, het werk evolueert erg snel. Dus is het belangrijk dat we die wendbaarheid kunnen

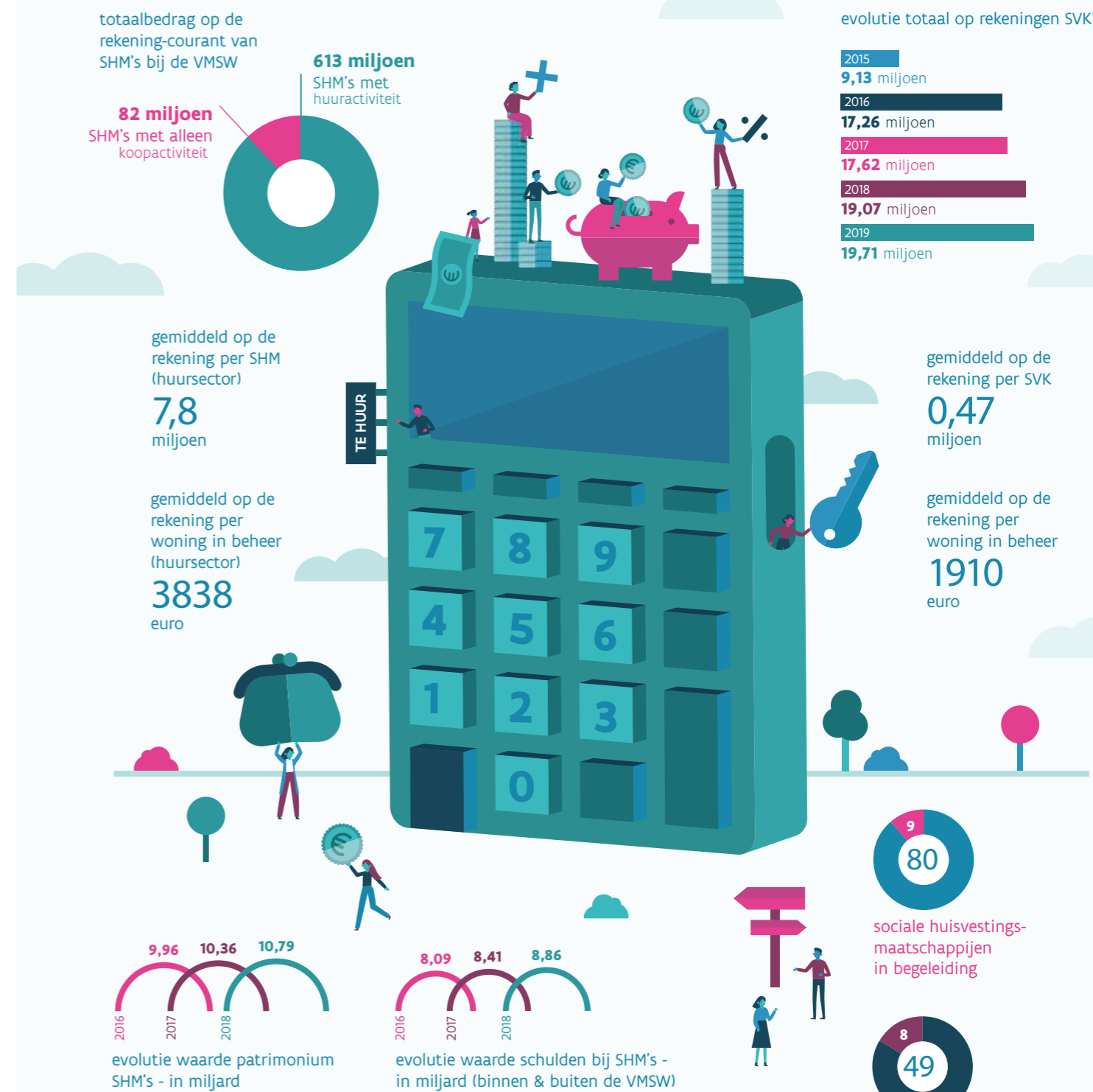
behouden. Ten tweede vinden we coachend en proactief leiderschap cruciaal. Hierop willen we continu focussen. Sterk leiderschap draagt immers bij tot de arbeidstevredenheid. Ten derde hebben we een efficiënter evaluatiesysteem nodig. Daarvoor hangen we af van het overkoepelende systeem van de Vlaamse overheid. Tot slot willen we onze aanwervingsprocedure verder verfijnen en inzetten op het onthaalbeleid van nieuwe medewerkers. Deze prioriteitenlijst resulteerde in de vier pijlers van onze HR-strategie die we de komende jaren zullen uitvoeren."

DE VIER PIJLERS VAN DE HR-STRATEGIE

- 1 We stimuleren en ondersteunen onze leidinggevenden zodat ze inspirerende leiders worden.
- 2 We creëren een positieve werkomgeving zodat onze collega's graag bij ons (blijven) werken.
- 3 We zetten in op persoonlijke ontwikkeling zodat onze medewerkers weerbaar en wendbaar zijn.
- 4 We hebben veel aandacht voor inclusiviteit en welzijn, zodat onze collega's zich welkom en thuis voelen op het werk.

Valerie Keppens
diensthoofd personeel, HRM
en facilitair beheer

Financiële cijfers



U vindt gedetailleerde cijfers op www.vmsw.be/statistieken/2019

Dit was de Sociaal Wonendag

Op 13 oktober 2019 organiseerden de VMSW, VVH en 40 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) de Sociaal Wonendag. De deuren van 50 duurzame, innovatieve projecten en erfgoedpareltjes gingen open voor het grote publiek. Bedankt aan alle bezoekers die samen met ons 100 jaar sociaal wonen kwamen vieren!



▲ Bezoekers stonden even stil bij het project van de Volkswoningen van Duffel in Bonheiden. Daar bouwde de maatschappij 14 nieuwe appartementen en renoveerde ze een oud klooster tot nog eens 4 appartementen.

▼ Met een heus buurtfeest stelde de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting twee nieuwbouwprojecten voor in Beveren en Kruikeke. Een zweefmolen, zoetigheden, rondstappende reuzen en een rappel-uitdaging van het gebouw maakten het feest compleet!



▲ Met een huifkar konden bezoekers zich tussen de twee projecten van de Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting in Willebroek verplaatsen. In de Akkerlaan en in de Tuinwijk ging de SHM voor een indrukwekkende totaalvernieuwing.



▲ In de vroegere gebouwen van de Rijkswacht konden bezoekers kennismaken met het project van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting. In het project zijn 10 studio's voor personen met een mentale beperking, 6 woningen en 10 appartementen.



▲ In de Emile De Blutslaan in Dilbeek bouwde Providentia huur- en koopwoningen. De bijzondere kleurencombinatie trok de aandacht van heel wat bezoekers. Een wafelkraam maakte het feest af!

▼ Samen met de bewoners gidsten woonmaatschappij DE ARK en buurtwerking Digidak heel wat bezoekers met plezier door de buurt en het buurthuis van Brasel in Dessel. Een totaalvernieuwing maakte het een frisse en groene buurt.



▲ Op de Tichelrei vormde Woningent 110 verouderde appartementen om tot 85 ruime en kwaliteitsvolle appartementen. Een uitgebreide rondleiding op de werf kon heel wat bezoekers bekoren!

▼ Via een deskundige rondleiding leerden de Kortrijkzanan over de CO2-neutrale, ecologische gebouwen aan de Drie Hofsteden in Kortrijk. Ook de architectuur van de witte staalconstructie viel in de smaak.



▲ Helmen op en je laten verbazen door de 64 bijna-energie neutrale appartementen van Wonen cvba: dat was de bedoeling aan het Hoogbouwplein in Zelzate!



▲ Met een creatieve en lekkere attentie verwerende Hacosi haar bezoekers in de oude pastorie in Ulbeek. Ze renoveerde het gebouw tot 4 appartementen met behoud van enkele historische elementen.



◀ In Herentals maakten bezoekers kennis met de energiezuinige appartementen van De Woonbrug. Twaalf appartementen zijn aangepast aan bewoners met een fysieke handicap.



▲ Vivendo bouwt het vroegere Militair Hospitaal in Brugge om tot sociale appartementen en informeerde bijna 600 bezoekers over die plannen. De kleinste bezoekers knutselden een kunstwerk voor het 100-jarige bestaan van sociaal wonen.



Jolien Bosmans
expert energie en bouwtechniek

Veerle De Meulenaer
adviseur energie en bouwtechniek

INVENTARISATIE SOCIALE HUURWONINGEN

Vernieuwingen tool Woningkenmerken

De VMSW lanceerde in 2017 een tool waarmee de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) de kwaliteit van hun patrimonium in kaart konden brengen. Ondertussen groeide deze tool uit tot een onmisbaar instrument bij onder andere de huurprijsberekening. Hoe kwam deze evolutie tot stand? We vragen het aan Veerle De Meulenaer, adviseur, en Jolien Bosmans, expert, van het team energie en bouwtechniek van de VMSW.

Wat begon met een conditiemeting van elke sociale woning, groeide uit tot de tool Woningkenmerken om het sociale huurpatrimonium te inventariseren. Dat gebeurde niet van de ene dag op de andere. We breidden de tool systematisch uit, wat ook in de komende jaren nog zal gebeuren. We staan nu stil bij de stappen die in 2019 gebeurden.

Koppeling met de sociale huurschatter

Vanuit de Vlaamse Regering kwamen een aantal wetgevende initiatieven waarop de VMSW met de tool Woningkenmerken moest inspelen. Zo veranderde de huurprijsberekening vanaf 1 januari 2020. Nu bepaalt de sociale huurschatter de marktwaarde, niet meer de notaris.

Veerle De Meulenaer: "Deze nieuwe sociale huurschatter bepaalt de marktwaarde via 18 variabelen. Onder andere de

ligging van de woning, maar ook woningkenmerken zoals bouwjaar, bruto-oppervlakte, aantal slaapkamers, parkeerplaats, bouwlagen en het uitrustingsniveau van de keuken, verwarming en isolatie spelen een rol. Dezelfde gegevens komen terug in onze tool Woningkenmerken."

"We breidden de tool systematisch uit, met de sociale huurschatter, de energieprestatiecertificaten en de forfaits voor zonnepanelen."

Veerle De Meulenaer

Jolien Bosmans: "Het nieuwe schattingsmodel werd dan ook gekoppeld aan Woningkenmerken.

Op die manier kunnen SHM's de marktwaardes rechtstreeks vanuit de tool Woningkenmerken berekenen. Dit betekende wel dat SHM's hun inventarisatie nauwkeuriger moesten aanpakken en enkele nieuwe kenmerken moesten inventariseren."

Veerle: "Tot dan volstond een meer algemene inventarisatie van het hele patrimonium, zoals voor de inschatting van het renovatiebudget aan de hand van de renovatieplanning op vijf jaar. Alleen bij een renovatieproject moesten ze een specifieke scorecard indienen. Dit veranderde nu. Nu hangt de marktwaarde van een woning echt af van de individuele kenmerken van die woning. Daarom was het zo belangrijk dat de SHM's de kenmerken van al hun sociale woningen verfijnden en gedetailleerd en individueel inbrachten in de tool."

Energiecorrectie en forfait voor zonnepanelen

Een andere ontwikkeling in de tool was de energiecorrectie. Dit is ook gekoppeld aan de huurprijsberekening. Voor elke woning waarvan het verwachte energieverbruik voor verwarming en sanitair warm water lager ligt dan het bijhorende referentieverbruik, wordt de energiecorrectie aangerekend. Voor een energiezuinige woning zal de sociale huurder dus iets meer moeten betalen. Deze energiecorrectie geldt ook sinds 1 januari 2020.

Veerle: "Vanuit de gegevens uit de tool Woningkenmerken en de energieprestatiecertificaten (EPC's) van de sociale woningen, hebben we een eerste berekening gemaakt van deze energiecorrectie. Hierop konden de SHM's dan verder werken."

Jolien: "Het is wel onze ambitie om de Energieprestatiebank van het Vlaams Energieagentschap,

waarin al deze EPC's zitten, en onze tool Woningkenmerken beter met elkaar te laten communiceren. Zo zouden alle gegevens van de EPC's ook beschikbaar zijn via onze tool. Dat gaat de SHM's een beter totaaloverzicht op de energetische staat van hun woningen geven."

"We zetten sterk in op ondersteuning bij de tool met een aparte helpdesk voor vragen en met opleidingen"

Jolien Bosmans

Tot slot ontvangen SHM's sinds 1 september 2019 een vergoeding voor fotovoltaïsche installaties (zonnepanelen). Een SHM vraagt deze vergoeding aan de huurders voor nieuwe en bestaande zonnepanelen. Zo vloeit een deel van deze investeringen in hernieuwbare energie terug naar de SHM, wat die opnieuw kan investeren in hernieuwbare energie.

Jolien: "Via Woningkenmerken kunnen de SHM's hun installaties van zonnepanelen ingeven en zo een eerste berekening maken van dit forfait."

Ondersteuning vanuit de VMSW

Al deze aanpassingen vroegen opnieuw heel wat administratie op korte termijn van de SHM's.

Veerle: "We beseffen zeker dat al dit werk niet altijd evident was voor de SHM's. We hopen dan ook dat we de tool steeds functioneler en gebruiksvriendelijker kunnen maken, zodat we de SHM's steeds meer een return on investment kunnen bieden."

Jolien: "Daarom willen we ook sterk inzetten op onze ondersteuning bij deze tool. Sinds augustus 2019 hebben we daarom een aparte helpdesk om vragen per e-mail efficiënt en snel te kunnen beantwoorden. Daarnaast blijven we opleidingen organiseren, voor nieuwe en gevorderde gebruikers. Die willen we nu structureel aanbieden, niet alleen als de wetgeving of tool verandert."

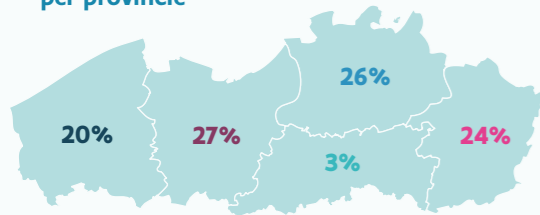
Veerle: "Tot slot waken we over de kwaliteit van de gegevens in de tool. Via een desktopanalyse van de gegevens en steekproeven ter plaatse willen we die de komende tijd nog verder verbeteren."

 **Meer informatie?**
woningkenmerken@vmsw.be



Vlaamse Woonlening

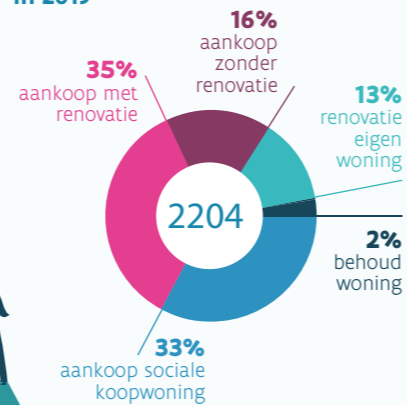
verdeling akten
per provincie



3,07
miljard euro totaal
uitstaand kapitaal

28.151
leningen in beheer
bij de VMSW

leningen verstrekt
in 2019



97%
beveelt de
Vlaamse
Woonlening aan

gezinsamenstelling



25,5
jaar gemiddelde
leningsduur

169.556
euro is het gemiddeld
leningbedrag

Sociale woonprojecten digitaal opvolgen

Met het programma 'digitale projectopvolging' wil de VMSW één uniek loket bouwen. In dit loket integreert de VMSW alle noodzakelijke functies om woonprojecten te beheren. De VMSW probeert bij de ontwikkeling van nieuwe toepassingen de toekomstige gebruikers zo vroeg mogelijk te betrekken. We spraken met enkele deelnemers van de gebruikerssessies.

Eind 2019 gaven medewerkers van de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), lokale besturen en architecten via proefschermen feedback over de eerste fase van het programma digitale projectopvolging. Het aanvankelijke scepticisme ruimde plaats voor enthousiasme.

Hoe kijk je nu naar het programma digitale projectopvolging?

Wim: "Ik ben zeer 'digital minded' en ben dus zeer positief. Het belangrijkste in deze fase is het harmoniseren van de verschillende platformen (documentenportaal, programmatie, ...) en de logische opbouw en efficiëntie."

Hannelore: "Een grote troef is dat het nieuwe programma een duidelijk visueel beeld weergeeft, waarbij je projecten per fase kan opvolgen. Nieuwe functies zorgen ervoor dat je steeds een overzicht behoudt over de stand van zaken."

Jan: "Wat ik vooral toejuich, is de opbouw van het



Wim Gevaert
De Gentse Haard



Hannelore Vanwinghe
Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting



Jan Wouters
Woonhavens Antwerpen

nieuwe instrument. Waar de bestaande toepassingen eerder gegroeid lijken te zijn vanuit de taakverdeling binnen de VMSW, zien we dat het nieuwe programma is opgebouwd vanuit de logica van de gebruikers."

Zal het programma digitale projectopvolging een invloed hebben op je werk?

Wim: "Ik verwacht vooral een hogere efficiëntie."

Jan: "Het nieuwe instrument zal de projectmedewerkers stap voor stap begeleiden. We zullen projecten makkelijker kunnen opvolgen. De kans dat je essentiële stappen overslaat of vergeet wordt kleiner."

Denk je dat het moeilijk zal zijn om dit programma te implementeren binnen je SHM?

Wim: "Ik zie geen moeilijkheden in de implementatie, maar een goede opleiding voor alle SHM's zal zeker nodig zijn."

Hannelore: "De inzet vanuit de VMSW om het programma zo gebruiksvriendelijk mogelijk te ontwerpen, garandeert een vlotte hantering. Na enkele kleine, wankelende stapjes in het begin, zal het programma al snel zijn praktische waarde betuigen om een overzichtelijk projectverloop te behouden, beloofd!"

Jan: "De implementatie zal zeker een inspanning van ons vragen. Maar ik verwacht dat we redelijk snel vertrouwd zullen zijn met het nieuwe instrument en dat we het meer dan nu zullen ervaren als een echt hulpmiddel."

Heb je een tip/goede raad?

Jan: "Ik hoop dat de andere onderdelen (zoals pat online) zo snel mogelijk zullen worden geïntegreerd en dat er niet al te snel grote wijzigingen in de regelgeving komen, zodat we kunnen evolueren naar een duurzame en betrouwbare projectomgeving voor de SHM's en de VMSW."

Wim: "Gewoon doen!"

Het Donzapark: ontmoetingsplaats met aandacht voor groen, kunst en toegankelijkheid

Ingesloten tussen een woonzorgcentrum, sociale woningen en private appartementen ontstond een grote binnenruimte: het Donzapark. Met aandacht voor groen, kunst en toegankelijkheid is het park een centrale ontmoetingsplaats voor alle bewoners uit de omgeving van de Karel Piquélaan. De projectverantwoordelijken Johan Criquiellion, Geert Spitaels, Sofie Lerouge en werftoezichter Timothy Van de Velde van de VMSW lichten het project toe.

Durabrick, sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) De Volkshaard, de VMSW, het OCMW en de stad Deinze zochten en vonden elkaar voor de totale aanleg van dit park. Ze zorgden voor wegen, riolering, de aanleg van het groen en de wandelpaden, een petanqueterrein, een speeltuin en een grote vijver. Architectenbureaus Robbrecht en Daem en Marie-José Van Hee ontwierpen de zone. Het studiebureau Technum nam de technische uitwerking van de riolering voor haar rekening.

Het ontwerp

“We vonden het belangrijk om een kwaliteitsvolle en makkelijk te bereiken zone te creëren”, vertelt Timothy. “Er is veel aandacht voor groen, we kozen hier voor beplanting uit de streek. Centraal in het park is een grote vijver aangelegd, dat is een echte eyecatcher geworden”, gaat hij verder.

Bewoners kunnen in het park terecht om een partijtje petanque te spelen of om gezellig te wandelen. Wie tot rust wilt komen, kan genieten van al het groen op de vele zitbanken. Voor de kinderen is er een speeltuin waar ze zich kunnen uitleven na een lange schooldag. Veiligheid was ook een belangrijk aspect, de initiatiefnemers besloten om de zone autovrij te maken, met uitzondering voor de hulpdiensten. Voor hen kwam er rond de gebouwen een brandweerweg.

De wandelpaden en wegen zijn een combinatie van uitgewassen en gekleurd beton. Voor de voetpaden werd gewerkt met rode gebakken klei-klinkers. De initiatiefnemers creëerden ook nog een wadi zodat het overtollige regenwater hier opgevangen wordt.

“Omdat er verschillende projecten tegelijkertijd bezig waren, was het een huzarenstuk om al die projecten toegankelijk te houden en ondertussen het park af te werken. Het was essentieel om in verschillende fases te werken zodat we elkaar niet voor de voeten liepen”, zegt Timothy nog.

Toegankelijkheid is een must

Het park is een centrale ontmoetingsplaats voor alle bewoners van de site. Speciale aandacht is er ook voor de bewoners van de woonzorgsite. Opmerkelijk is dat er in het park geen enkele trap te vinden is. Johan legt uit: “We legden alle wandelpaden zonder trappen aan zodat iedereen, ook ouderen en rolstoelgebruikers, gezellig kunnen vertoeven in dit park. Dankzij een bewegwijzerd rollatorparcours is het park ook toegankelijker voor minder mobiele bewoners en



Doorheen het park is er een geleide wandeling voorzien voor slechtzienden.



wandelaars. Doorheen het park is er een geleide wandeling voorzien voor slechtzienden.”

Kunst in het park

Het OCMW zorgde voor een geïntegreerd kunstwerk van de bekende Vlaamse kunstenaar Honoré d'O. Het werk kreeg de naam 'Partoprenon' en toont achttien vlaggen die staan voor achttien dorpen. Door de bouw van het woonzorgcentrum is een extra dorpje ontstaan, dat de naam 'Donza' kreeg. Met 300 inwoners krijgt het haar eigen vlag naast de 17 deelgemeenten van Nevele en Deinze.

Toekomst

Geert en Sofie vertellen meer over de gebouwen rond het park: “Durabrick bouwde al 58 erkende assistentiefats. De Volkshaard bouwde 54 sociale huurflats en het OCMW opende vorig jaar het nieuwe rusthuis Karel Picqué. Net voor de ingang van het rusthuis bouwt De Volkshaard op dit moment 24 sociale huurappartementen. Als alles vlot verloopt, is het gebouw klaar in 2020.”

Streven naar financiële performantie

De VMSW streeft naar financiële performantie, in de eigen werking en in de samenwerking met sociale woonactoren. Hoe zag 2019 er in financiële cijfers uit? Fabienne De Broeck, afdelingshoofd Financiën en Vlaamse Woonlening, licht enkele financiële resultaten toe.

De VMSW verstrekt leningen aan sociale woonactoren om sociale nieuwbouw- of renovatieprojecten uit te voeren. Daarnaast verstrekt ze via de Vlaamse Woonlening ook sociale leningen aan particulieren.

De balans en resultatenrekening

Dit maakt van de VMSW een grote financiële beheerder. In 2019 steeg de balans naar 12,6 miljard euro. Fabienne: "Vooral de leningen aan sociale woonactoren, grotendeels aan de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), verklaren deze stijging. Eind 2019 hadden we 9,1 miljard euro aan uitstaande vorderingen bij hen, voor hun aankopen, bouw- en renovatieprojecten. Sociale woonactoren lenen meestal via gesubsidieerde financiering bij de VMSW (het FS3-systeem): zo lenen ze aan -1%. Bij de Vlaamse Woonlening steeg het vorderingensaldo veel minder, tot

2,9 miljard. De stijging is minder, omdat we in 2019 iets minder sociale leningen verstrekten dan in 2018 en er veel vroegde aflossingen waren.

De winst over 2019 bedraagt iets meer dan 3 miljoen euro."

Samenwerking met sociale woonactoren

Om sociaal wonen mogelijk te maken, is het partnerschap met de sociale woonactoren cruciaal. Daarom probeert de VMSW goed met hen samen te werken, ook rond de leningen.

"In 2019 werkten we zo aan een voorstel van een nieuw leningenreglement," vertelt Fabienne, "hierdoor zullen de SHM's in de toekomst meer leningsmogelijkheden hebben. Dit geeft hen een grotere keuzevrijheid om hun leningenportefeuille samen te stellen. Ook kunnen sociale verhuurkantoren (SVK's) vanaf dan bij ons lenen. Dit is belangrijk voor SVK's in financiële moeilijkheden: we kunnen hen tegelijkertijd begeleiden naar een

gezondere financiële situatie. We bezorgden dit ontwerp van reglement aan de minister van Wonen. We hopen dat hij het finale document in 2020 aan de Vlaamse Regering voorlegt."

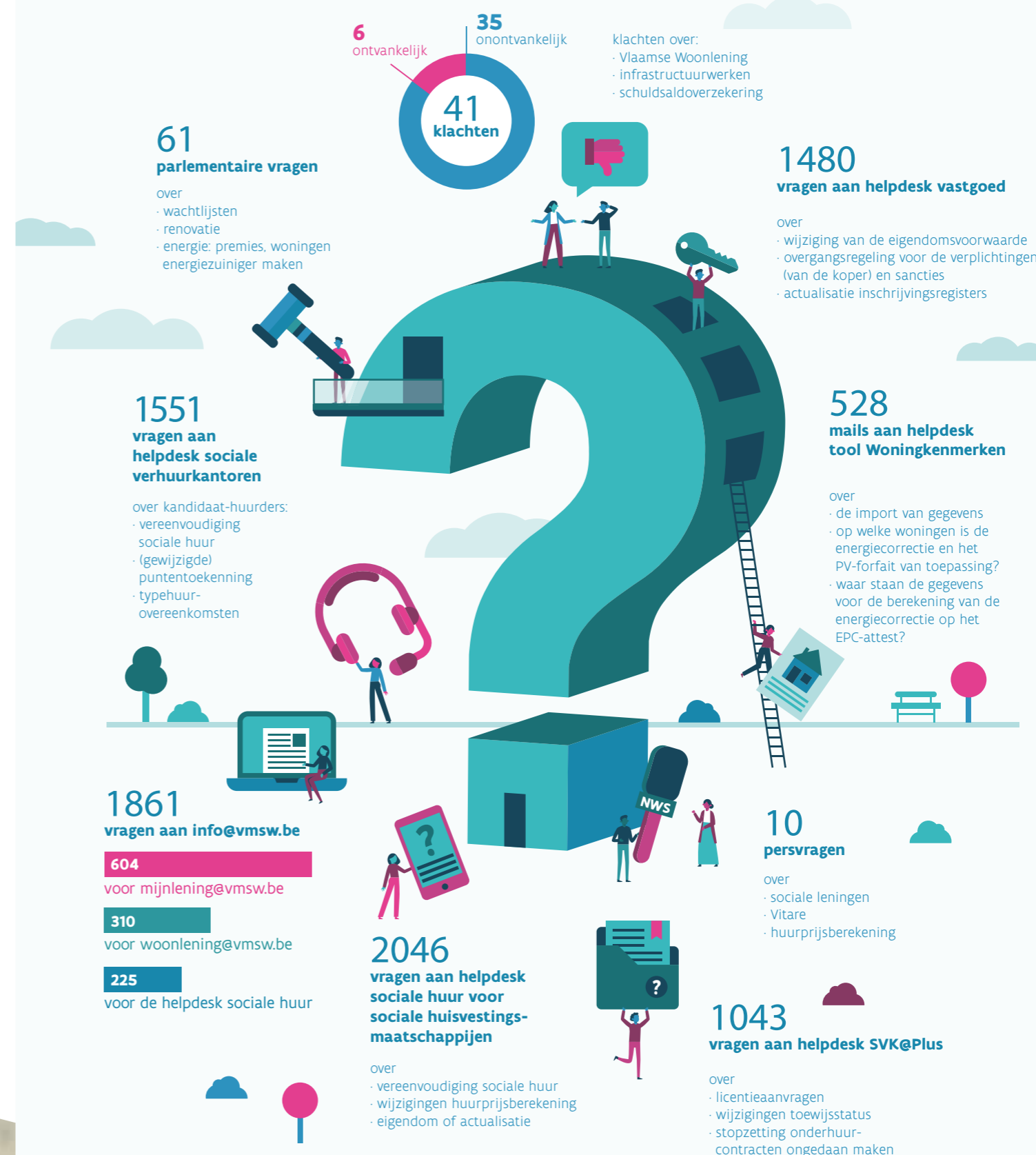
De SHM's hebben hun rekeningen bij de VMSW staan. De VMSW zorgde er in 2019 voor dat de SHM's op deze rekeningen een beter rendement krijgen dan dat de reguliere banken geven. "We bieden hogere tarieven op de rekening-courant en lagere tarieven wanneer een SHM marktconform leent bij ons," vult Fabienne aan.

Financiële werking verbeterd

De VMSW verbeterde in 2019 ook haar interne financiële werking. Fabienne legt uit: "We startten met onze kasplanning te herwerken. Hierdoor zullen we in de toekomst beter kunnen voorspellen welke middelen wanneer in en uit onze organisatie stromen. Dit is belangrijk om niet zonder financiële middelen te vallen en tijdig te kunnen lenen bij Vlaanderen."

Tot slot paste de VMSW haar werking aan de Vlaamse Codex Financiering aan.

Vraag het aan de VMSW



Fabienne De Broeck
afdelingshoofd Financiën en Vlaamse Woonlening

Nieuwsoverzicht sociale media

24 januari

VMSW @VMSW · 24 jan. 2019
De EF8-erfen voor 2019 in een handig overzicht, dat en meer in onze nieuwsbrief van januari. Wat vind je van onze nieuwe look voor de nieuwsbrief? [#vmsw](#) [#nieuwsbrief](#)

1 maart

VMSW
1 maart 2019 · G
Vandaag draaien onze collega's complimenten, voor zichzelf of voor elkaar. Met een lekkere MERCI erbij, want het zijn allemaal toppers! En julie, onze volgers, ook! [#complimentendag](#) [#kruiswegombouwaeromaat](#)

17 mei

Vlaanderen is diversiteit

26 juni

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
1.236 volgers
9 mei · G
Vier topprojecten samen in ons artikel in VIEWZ hoe sociaal wonen kwetsbare groepen een kans biedt en sociale huurders empowert. Met dank aan Woonverenigingen cvba, De Ideale Woning, Coudium CVBA en Nieuw Dak.

21 november

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
1.236 volgers
4 nov · G
Vandaagwisselden ongeveer 100 medewerkers van sociale huisvestingsmaatschappijen kennis en ideeën uit op de jaarlijkse inspiratiedag voor sociale diensten. Bedankt aan alle deelnemers, sprekers en meewerkende collega's! [#kennissuitwisseling](#) [#inspiratie](#) [#workshops](#) [#cases](#) [#de ideale woning](#) [#DULEDAL](#) [#Sociale Huisvesting](#) [#Lauwen Ons Dak](#) [#Coudium](#) [#CVBA](#) [#Woonpunt](#) [#Zennevallei](#)

26 november

Vlaamse Woonlening
26 november 2019 · G
Je hebt een Vlaamse Woonlening met renovatie bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Je tekende jouw akte en je start met de renovatiewerken? Voor die werken kan je geld van jouw lening aanvragen. We noemen dat een geldaanvraag. In dit filmpje leggen we uit hoe dat juist in mekaar zit.

18 februari

VMSW voelt zich nieuwsgierig...
18 februari 2019 · G
Vandaag volgt onze collega Elke een stage bij het sociaal verhuurkantoor Zuidkant in Halle. Door een aantal dagen mee te draaien, leren we de werking van onze klanten beter kennen. Dat kan alleen maar zorgen voor een nog betere dienstverlening!

26 maart

Vlaamse Woonlening
26 maart 2019 · G
Met de Vlaamse Woonlening willen we alvast helpen: de helft van onze sociale leningen gaat jaarlijks naar alleenstaanden of alleenstaande ouders. Zo maken we toch die droom van een eigen woning waar!

3 juni

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
1.236 volgers
13 mei · G
Straffe kopers! Inge en Tara vertellen deze ochtend aan gemiddelde collega's hoe onze boeishouding werkt en hoe we tot een jaarkoninkje komen. Met een 'straffe kop' koffie en ontbijt erbij. [#strafteboeishouding](#) [#internecommunicatie](#)

9 augustus

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
1.236 volgers
7 mei · G
Vandaag is het #nationalboekdonderdag. Nog op zoek naar #vakantielektuur? Neem zeker een kijkje tussen deze #sociaalwonen #publicaties. Veel leesplezier! [VVN - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen](#), [Els Matthyssen](#)

22 november

VMSW
22 november 2019 · G
Vanaf 1 januari 2020 verandert de Vlaamse Regering de huurprijs van jouw sociale woning. Bekijk in dit filmpje van de VVH - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, Wonen-Vlaanderen en het Vlaams Huurdersplatform wat er verandert! [#huurprijs](#) [#sociaalwonen](#)

24 december

Wat is... het Bindend Sociaal Objectief (BSO)?

EXPERT LEGT UIT

Kwaliteits- kamer

Om ruimte te laten voor innovatie en afwijkingen in de sociale woningbouw, is er sinds 10 mei 2019 de kwaliteitskamer. Wat is de kwaliteitskamer juist?

Voor de sociale woonprojecten in Vlaanderen zijn er normen en ontwerprichtlijnen. De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) moeten deze richtlijnen volgen als zij een sociaal bouw- of renovatieproject ontwerpen. Anders kunnen ze geen gesubsidieerde financiering krijgen. Omdat we ook ruimte willen laten voor creativiteit in de ontwerpen, is er nu de kwaliteitskamer.

Waarvoor kan een SHM bij de kwaliteitskamer terecht?

De kwaliteitskamer behandelt vernieuwende concepten voor sociale woonprojecten en de jaarlijkse wijziging van de normen en ontwerprichtlijnen. Veelvoorkomende gevraagde afwijkingen kunnen zo definitief aangepast worden in de richtlijnen. Hiernaast behandelt de


kwaliteitskamer ook adviezen op vraag van de minister en beroepen tegen beslissingen van de VMSW.

Hoe kan een SHM een beroep doen op de kwaliteitskamer?

De SHM dient de vraag of het beroep voor de kwaliteitskamer in via een aangetekende brief aan de voorzitter van de kwaliteitskamer. Alle verdere communicatie verloopt bij voorkeur via e-mail. Belangrijk is dat de SHM een beroep verplicht indient binnen de 60 kalenderdagen na het verschijnen van het advies of de beslissing in het Projectportaal. De kwaliteitskamer vergadert minimaal vier keer per jaar.

Wie vertegenwoordigt de kwaliteitskamer?

De kwaliteitskamer bestaat uit de VMSW, Wonen-Vlaanderen, de SHM's en de Vlaams Bouwmeester. De Vlaams minister van Wonen of zijn gemachtigde is de voorzitter van de kwaliteitskamer.

 **Meer informatie?**
www.vmsw.be/Home/ik-ben-professioneel/Kwaliteitskamer

Els Struyf
expert architectuur

Samenwerking met externe partners

Meesterproef 2019 met Team Vlaams Bouwmeester en VVH

In 2019 startte de Meesterproef Sociaal Wonen. Het Team Vlaams Bouwmeester, de VMSW en koepelorganisatie VVH willen hiermee recent afgestudeerde architecten en beloftevolle jonge kunstenaars de kans bieden om een publieke opdracht te realiseren. Een aantal ervaren meters en peters begeleiden de jonge deelnemers.

Oprachtgevers met sociale woningprojecten, zoals sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en gemeentes, stelden zich kandidaat met hun project. Uit de veertien kandidaten selecteerden we er tien. Deze tien projecten zijn heel verschillend, maatschappelijk relevant en vernieuwend. Het gaat bijvoorbeeld om projecten voor kleinschalig wonen, de bouw van modulaire gezinswoningen, een herbestemming van een klooster, inbreidingsprojecten, ...

Sinds september konden architecten, afgestudeerd in 2017 of 2018, kandideren om een van deze projecten te ontwerpen. Uit deze kandidaten selecteerden we drie ontwerpers per project. Zij namen in november deel aan een inspiratiedag. Via korte lezingen en workshops kregen ze een diepgaand, inspirerend en vernieuwend beeld op sociaal wonen.

De jonge ontwerpers zijn nu onder deskundige begeleiding gestart met hun project. Elk project volgt hierbij zijn eigen timing. De presentaties en jury's vinden plaats tijdens de maanden mei en juni 2020. Ook na de gunning worden de laureaten verder intensief begeleid om zo te komen tot de realisatie van hun eerste publieke opdracht.



Inspiratiedag voor de Meesterproef Sociaal Wonen



Start nieuwe procedures met private ondernemers

De VMSW heeft verschillende procedures om private ondernemers te betrekken bij sociale woningbouw. In 2019 lanceerden we een nieuwe CBO-procedure en een nieuwe Design & Build. Daarnaast evalueerden we het proefproject SVK Pro.

Bij CBO ontwerpen en bouwen private ondernemers sociale woningen op eigen gronden. De opdracht bestaat dus uit het ontwerp en de bouw van sociale woningen, samen met de verkoop van de bijhorende grond aan de SHM. Voor deze procedure voorzien we opnieuw 130 miljoen euro.

Bij Design & Build ontwerpen en bouwen private ondernemers op gronden van de SHM's. De VMSW maakt dit mogelijk door per provincie een raamovereenkomst af te sluiten met een private ondernemer. Daarna kunnen de SHM's vier jaar lang, op basis van de raamovereenkomst, bij de aangeduide private ondernemer een opdracht plaatsen.

Bij SVK Pro kunnen private ondernemers sociale woningen bouwen voor en verhuren aan sociale verhuurkantoren (SVK's). In 2019 liep het proefproject af en hielden we een evaluatie hiervan. In 2020 lanceren we de nieuwe procedure SVK Pro.



Vakkundig informatiebeheer

Bestuursdocumenten op een correcte manier bewaren en terugvinden in archieven: het is geen gemakkelijke klus. In 2019 zetten we ons informatiebeheersplan op punt en digitaliseerden we onze archieven verder. We zetten vijf centrale taken in ons informatiebeheer op een rij.

1 Informatiebeheersplan

In 2019 rondten we ons informatiebeheersplan af en dienden we het in bij de Vlaamse Selectiecommissie voor goedkeuring. In het informatiebeheersplan vinden we alle soorten dossiers, stukken of series terug die de VMSW in haar bezit heeft of heeft gehad. Naast de naam en omschrijving, bevat het plan ook hoe lang we een stuk moeten bewaren en of we mogen vernietigen nadien.

In 2020 sluit de VMSW aan op een nieuwe applicatie waarin de Vlaamse overheid alle informatiebeheersplannen verzamelt: het Serieregister.

2 Archiefinventaris

We hebben een centraal overzicht van alle geïnventariseerde dossiers en stukken van de VMSW, dat we regelmatig bijwerken. Het overzicht is er voor de VMSW-medewerkers, zodat ze vlot documenten kunnen opvragen of terugvinden in de archieven.

3 Dagelijks archiefbeheer

Dagelijks gebruiken onze medewerkers documenten uit het archief: zij vragen die dan op bij het archiefteam. Dat team zorgt er ook voor dat de ingediende archiefstukken daarna terug naar het centraal archiefdepot in Vilvoorde of naar de archiefkelder in het Vlaams Administratief Centrum gaan.

4 Digitaal archief

2019 stond in het teken van de voorbereidingen voor een digitaal archief. Het is belangrijk dat we niet alleen op papier archiveren, maar ook dat digitale documenten een juiste plaats krijgen. We kochten een 'record management tool' aan en gaven opleidingen aan de interne informatiebeheerders. Met deze tool gaan we in 2020 aan de slag om bestandsnamen te uniformiseren, dubbels uit de archieven te halen en documenten in bulk over te dragen aan een digitaal archief.

5 Externe informatievragen

We geven geregeld advies aan sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's). Hun vragen gaan bijvoorbeeld over bewaartermijnen, of papieren duplicaten weg mogen, ... Daarnaast bezorgen we ook bouwplannen aan eigenaars van sociale woningen, als wij die bezitten. Tot slot beantwoorden we ook geregeld vragen van studenten voor wetenschappelijk onderzoek of van geschiedkundige kringen.

Achter de schermen

