

woon woord

NR 35
JANUARI >
MAART 2016

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

HOUSING EUROPE STELT MENS CENTRAAL

Sorcha Edwards

SHM's werken
meer samen

ZONNEPANELEN
in sociale woningen



Loon naar samenwerken

FOTO: MARTINE KINABLE

Zou u graag meer dan 50% willen besparen op de brandverzekering van uw woning? Dat is exact wat 22 SHM's vorig jaar deden, en dat voor 45.242 woningen, goed voor maar liefst 30% van het totale patrimonium van sociale huurwoningen in Vlaanderen. Het was de Vereniging voor Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, VVH, die hiervoor een groepsaankoop organiseerde. Smaakt dit naar meer?

Samenwerken kan op verschillende vlakken en op verschillende manieren. De minst intensieve vorm is het sporadisch delen van kennis. De meest intensieve vorm is het op structurele basis delen van beslissingsbevoegdheden met anderen. De meeste samenwerkingsverbanden van SHM's situeren zich ergens tussen deze uitersten. De voordelen van samenwerken zijn materieel, zoals scherpere prijzen bij een groepsaankoop, en immaterieel, zoals de mogelijkheid om vrijuit feedback te vragen aan collega's over gevoelige thema's. Uiteraard blijft samenwerken steeds een werkwoord: iedereen die betrokken is, draagt bij naar zijn of haar kunnen. Waar deze verhouding tussen de betrokkenen scheef zit, kan wrevel ontstaan. Maar 'samengevat' zijn de voordelen van samenwerken veel groter dan de nadelen, stof tot nadenken dus. U leest hierover meer op pagina 12.

Ook bij Woonwoord leidde een goede samenwerking tot een zichtbaar resultaat: een nieuwe lay-out. De redactie wenst u ook in de komende jaren te blijven inspireren om aan kleine of grote uitdagingen het hoofd te kunnen bieden.

Marijn Van Laere, hoofdredacteur



Samenwerken heeft meer voordelen dan nadelen, zowel materieel als immaterieel.

Marijn Van Laere,
Hoofdredacteur

Colofon

WOONWOORD is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, gemaakt en uitgegeven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

hoofdredactie

Marijn Van Laere

VMSW-kernredactie

Chris Anseeuw, Isabelle Barberis, Gerd De Keyser, Ellen De Smet, Tine Hendrickx, Jozefien Kiekens, Ronald Koopman, Lieselot Laureyns, Nadja Nys, Irène Rauch, Ann Reynaert, Gabriël Schaut, Lise Van Hout

VMSW-fotografen

Martine Kinable (p. 2, 18, 25 en 27), Jan Loeman (p. 26), Isabelle Plancquaert (p. 15, 19 en 21), Els Struyf (p. 13 en 14) en Marijn Van Laere (p. 32)

cartoons

Jan Loeman

redactioneel advies, eindredactie & lay-out

www.f-twee.be

druk

Goekint Graphics

De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de VMSW.

Meer weten over Woonwoord of een abonnement aanvragen?
Surf naar www.woonwoord.be.



19

Rolstoelen IN SOCIALE WONINGEN

Rolstoelgebruikers zijn, in hun zoektocht naar een geschikte woning, veelal aangewezen op een SHM. Woonwoord sprak met rolstoelgebruikers Lieve Baert en Marleen Bontinck over hun ervaringen.



24

Zonnepanelen WIE BETAALT?

Door de sterk gedaalde kostprijs en de strengere eisen rond energieprestatie vinden zonnepanelen stilaan ingang bij sociale woningen. Woonwoord zet de voordelen en valkuilen op een rijtje.



28

Rijkswachtkazerne IN EEN NIEUW KLEEDJE

In Oostkamp werd een verwaarloosde site met oude rijkswachtkazerne omgetoverd tot een woonproject met 31 huurwoningen, inclusief een groen en verkeersluw binnenplein.

27

De expert WANNEER BTW BETALEN?



VERDER

- 04 VELDWERK
- 06 HOUSING EUROPE
- 10 BOUWEN
- 12 SHM'S WERKEN SAMEN
- 16 GEVELKUNST
- 18 VRAAG HET AAN...
- 22 INFORMATIEBEHEER
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



veldwerk



Campagne VENTILEREN KAN JE LEREN

Gene Thomas bracht in Bornem serenades aan huis bij mensen die een raam open gezet hadden. Dit was het startschot van de campagne 'Ventileren kan je leren' waarbij meerdere artiesten in oktober door de provincie Antwerpen trokken.

Anja Schoeters, directeur SHM Gezellige Woningen uit Bornem: "De provincie zette deze actie op poten om schimmel in woningen te voorkomen. Dit kan te maken hebben met de constructie van het gebouw, maar de oorzaak ligt veelal bij het onvoldoende ventileren. Zet je raam open, is de boodschap. Dan komt er frisse lucht binnen en wie weet ook een nummer van Gene Thomas. Onze bewoners waren laaiend enthousiast, zeker het koppel dat net hun huwelijksverjaardag vierde. We merken dat veel bewoners nu gemakkelijker hun raam openzetten. De campagne is een succes en zeker voor herhaling vatbaar."



Dit is niet het enige wapenfeit van SHM Gezellige Woningen: "We deden ook mee aan de actieweek 'Gezond binnen'. Een vrijwilliger van het Lokaal Gezondheidsoverleg (LOGO) gaf de bewoners toen nuttige tips. Onze HuurdersAdviesRaad denkt mee over acties voor later dit jaar."

Cijfer

105

SVK Leie en Schelde nam een sprong naar 105 subsidieerbare woningen, door vorig jaar 28 woningen bijkomend in beheer te nemen. Goed voor een toename van liefst 36% van alle woningen die het SVK verhuurt. Daarmee is de eerste horde genomen. SVK's moeten over drie jaar 100 woningen tellen. Daarna hebben ze vier jaar tijd om door te groeien tot 150 stuks.

In 2020 moeten de SVK's samen 10.000 woningen beheren. Eind 2014 telden de 48 erkende SVK's 7.792 woningen.

Vlaams-Brabant KLEINSCHALIG WONEN

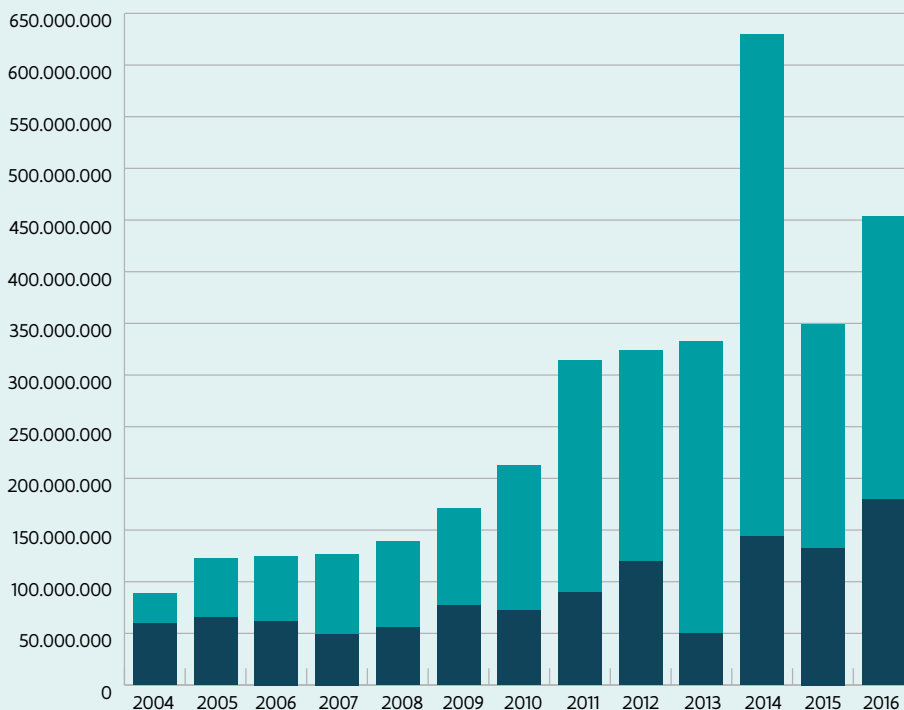
De provincie Vlaams-Brabant vroeg architecten om kleinschalige, betaalbare woningtypes te tekenen. Het resultaat: een catalogus met een 25-tal ontwerpen van woningen met een oppervlakte tot 80 m² en een basisprijs onder de 90.000 euro. Onder meer bewoners van campings en weekendverblijven kunnen hiermee naar hun architect en aannemer.

De provincie wil nog een specifieke catalogus maken voor kleinschalige sociale woningbouw. Vijf SHM's uit Vlaams-Brabant werken alvast mee. In de huidige catalogus voldoen al twee ontwerpen aan de normen van de VMSW. De meeste woningtypes kunnen geschakeld worden.

U kunt de folder, de catalogus en een inspiratieboek downloaden via www.vlaamsbrabant.be/kleinschaligwonen.



Evolutie budget VLAAMSE WOONLENING



Belening sociale koop	1.157.372.090 euro
Belening andere	2.232.518.244 euro
Totaal	3.389.890.334 euro

Het budget voor de Vlaamse Woonlening bedraagt dit jaar 453 miljoen euro. Daarvan is 180 miljoen euro voorzien voor de belening van een aankoop van een sociale koopwoning.

Het budget van de Vlaamse Woonlening verloopt sinds 2004 in stijgende lijn. Door de vernieuwing van het leningenbesluit werd het budget in 2014 uitzonderlijk fors verhoogd.

Digitale sprong WOONNET

Het vernieuwde Woonnet staat sinds november online. Woonnet is een luik van de VMSW-website met informatie voor professionelen, dat u overal veilig kunt raadplegen via www.vmsw.be/woonnet. De nieuwe structuur is het resultaat van gebruikerstesten en –bevestigingen en is opgebouwd rond zes thema's: verwerven en verkopen, financieren en programmeren, verhuren, bouwprojecten en infrastructuur, ondersteuning en de Vlaamse Woonlening.

U vindt er formulieren en modellen, toepassingen (zoals het projectportaal en de Kruispuntbank Sociale Zekerheid), inhoudelijke informatie en nieuws.

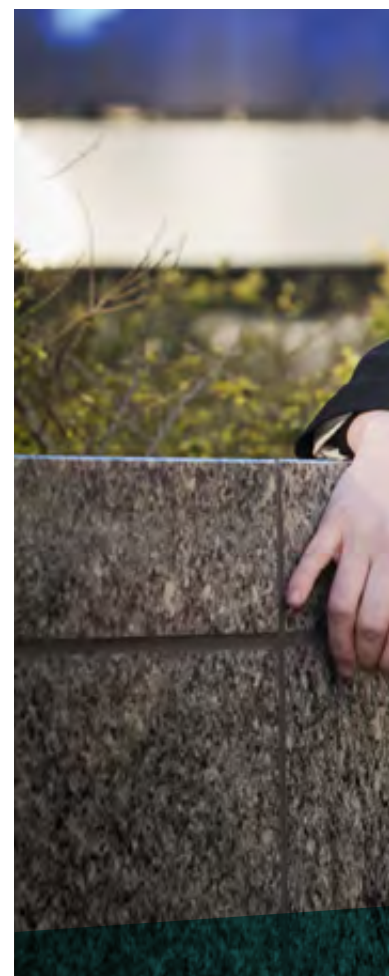
Alle SHM's hebben al toegang tot Woonnet. Wenst u als lokaal bestuur of OCMW ook toegang tot Woonnet? Contacteer dan de helpdesk ICT van de VMSW via helpdesk@vmsw.be.

MENSEN ALS CRITERIUM VOOR WONEN

Europa is een lappendeken van verschillende systemen van sociaal wonen. Housing Europe tracht hier op Europees niveau een lijn in te trekken.

Woonwoord sprak met Sorcha Edwards, de dynamische manager van het secretariaat, over de werking van de Europese belangenorganisatie.

TEKST: GABRIËL SCHAUT, COÖRDINATOR AANMELDINGEN FOTO'S: F-TWEE



Sorcha Edwards: "Housing Europe verdedigt het fundamentele basisrecht op leefbaar en betaalbaar wonen voor elke burger in Europa en dit vanuit verschillende invalshoeken.

Door de federatie op Europees vlak uit te bouwen, genereren we op veel vlakken toegevoegde waarde. Zo zijn we het best geplaatst om de werkzaamheden van de Europese Commissie tegen het daglicht te houden. Indien nodig kunnen we snel inspelen door aan de hand van lobbywerk bijsturing van intenties of beslissingen te bepleiten.

Daarnaast kost het de Europese Commissie vaak veel tijd om uit te zoeken of een specifieke behoefte van een land ook leeft in de andere landen van de Europese Unie. Wij kunnen hierover op relatief korte termijn kwalitatieve informatie samenstellen en aan de Commissie bezorgen. Zo kan de Europese Commis-

“Het is logisch dat er geen Europese commissaris voor wonen is.”





Sorcha Edwards staat sinds 2009 aan het hoofd van het secretariaat van Housing Europe. Haar kantoor bevindt zich in Brussel, het kloppend hart van Europa.

sie sneller tot wetgevende initiatieven overgaan. Housing Europe bouwt en verhuurt uiteraard niet zelf. Het zijn de individuele leden van onze organisatie die hun capaciteit aan goedkope en kwalitatieve sociale woningen willen uitbreiden. Wij brengen hen samen en verzamelen de kennis, de inzichten en de goede praktijkvoorbeelden die bij een enkel lid aanwezig zijn en dragen deze uit naar de andere leden. We doen dit bijvoorbeeld door het uitgeven van verschillende publicaties en rapporten, waar soms confronterend cijfermateriaal in staat. Onze studiedienst verzamelt hiervoor het versnipperd materiaal en maakt er een coherent geheel van. Om een goede onderlinge relatie tussen de leden te bevorderen, organiseren we vergaderingen en samenkomsten, zoals conferenties en gezamenlijke werkbezoeken.”

WONEN EN EUROPA

“Housing Europe verspreidt haar middelen over verschillende domeinen omdat er geen Europese commissaris is die zich specifiek en uitsluitend met wonen bezig houdt. Het gegeven wonen zit indirect verweven in verschillende beleidsdomeinen waarvoor er wel commissarissen zijn aangesteld: economie, werkgelegenheid en sociaal welzijn. Wij hebben onze structuur en onze werking dan ook aangepast aan deze realiteit.

Het lijkt misschien wat vreemd dat er binnen Europa geen coördinerende functie bestaat die alle aspecten van wonen samenbrengt, terwijl dit voor andere beleidsdomeinen wel het geval is, maar eigenlijk is dit een logische beslissing van Europa. De impact van wonen laat zich niet onder één hoedje vangen. Het laat zich indirect voelen: in de economische ontwikkeling en op het welzijn van de

mensen, op de leefbaarheid van onze steden en, meer algemeen, de maatschappij. Er zijn zoveel specifieke domeinen, dat men moeilijk een supercommissaris kan aanstellen om al deze uiteenlopende domeinen te overkoepelen. En net hier spelen we onze meerwaarde volledig uit: we verzamelen alle schilfertjes informatie uit verschillende hoeken en maken er een coherent geheel van.”

DE MENS CENTRAAL

“De mensen zijn ons uitgangspunt bij alles wat we doen. We werken naar een implementatie van een duurzaam stedelijk beleid dat de mens, en niet de woning, voorop stelt. Om dit te kunnen bereiken, wijzen we in Europa op de noodzaak van een stabiele en betaalbare huizenmarkt.

Zo'n stabiele huizenmarkt kan maar gegarandeerd worden zolang de economie niet ontwricht wordt. Want als de

STRUCTUUR VAN HOUSING EUROPE

Cecodhas Housing Europe, kortweg Housing Europe, werd in 1988 opgericht. Het is de Europese federatie van openbare en coöperatieve organisaties die sociaal wonen in Europa mogelijk maken.

Via haar 41 leden vertegenwoordigt Housing Europe ongeveer 43.000 organisaties verspreid over 23 Europese landen. In totaal gaat dit over 26 miljoen woningen, of zo'n elf percent van alle woningen in de Europese Unie. Concreet verdedigt de federatie de belangen van haar leden bij de Europese instellingen. Hiervoor zijn er enkele thematische comités die elk een aspect van sociaal wonen bestrijken, zoals het financiële, het sociale, het ruimtelijke, het bouwtechnische en het energetische aspect.

In 2001 opende Housing Europe een secretariaat in Brussel, dat sinds 2009 onder leiding staat van de Ierse Sorcha Edwards. De professionalisering van de organisatie werd in 2004 kracht bijgezet door de oprichting van een onderzoeksafdeling, dat als doel heeft om de stellingen van Housing Europe wetenschappelijk te onderbouwen.

Voor het Vlaamse Gewest is de VMSW lid van Housing Europe. Het Waalse Gewest heeft twee leden: de Société Wallonne du Logement (SWL) en het Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW). Ook Brussel telt twee leden met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab).



Sorcha heeft een grote expertise opgebouwd in energithema's. Zo schreef ze recent mee aan het eindrapport van 'Power House: nearly zero energy challenge'.

economie ontwricht raakt, dan komt de bouw en exploitatie van sociale woningen ook op de helling te staan. Daarom is het belangrijk om te investeren in een gedifferentieerd woonaanbod. Housing Europe staat met beide voeten op de grond. Wij streven naar het realiseren van woningen die zowel het maximale comfort voor de bewoners als de betaalbaarheid ervan nastreven. Een mooi voorbeeld hiervan is onze rol bij passieve woonvormen. Hier bevinden we ons soms op ramkoers met sommige commerciële bedrijven. Deze laatsten willen immers het onderste uit de kan halen en de strengst mogelijke milieunormen laten goedkeuren. Wij nemen echter een andere positie in: het milieu moet beschermd worden en er moeten maatregelen genomen worden om het energieverbruik maximaal in te perken, maar dat mag niet doorgetrokken worden tot in het absurde.

We vinden dat het allemaal betaalbaar moet blijven. Wat voor zin heeft het om een perfect passief huis te bouwen, als je aan je gebruikers moet zeggen: 'kijk, dit is nu perfect energetisch verantwoord, maar ga er niet in wonen, want het kost stukken van mensen?'

Hoewel de mens het uitgangspunt van ons handelen is, is het economische aspect even belangrijk.

De vluchtelingen crisis zorgt voor bijkomende druk op de sociale woningmarkt. Ook de vluchtelingen moeten een leefbare woning kunnen krijgen. Dit mag echter niet ten koste gaan van de eigen bevolking. Al onze leden worden momenteel geconfronteerd met deze druk. Ik zie het als een uitdaging. Nu, het is aan de landen waarin onze leden werkzaam zijn om zelf te bepalen in welke mate en hoe zij de uitdaging aangaan."

EUROPESE BESLUITVORMING

"Housing Europe speelt een proactieve rol in de besluitvorming: de Europese Commissie kent onze expertise. Omdat we de status van een insider hebben, worden we dikwijls gevraagd om advies te geven over geplande regelgeving. Zo klinkt de mening van onze leden mee in de Europese besluitvorming. Dit werkt goed voor de Europese Commissie, want

“Als insider worden we dikwijls gevraagd om advies te geven over geplande Europese regelgeving.”



de Commissie heeft niet de tijd en de middelen om met alle leden uit alle landen afzonderlijk aan de tafel te zitten.

De Commissie wil een gecombineerd standpunt horen, dat een consensus bevat van de spelers in het werkveld. Als de Europese Commissie ondanks onze adviezen toch een regel gaat implementeren die indruist tegen onze basisprincipes, zullen we na de invoering ervan de zwakke punten in het besluit aankaarten en zo proberen bij te sturen. Gelukkig komt het nauwelijks zo ver.

Wij onderzoeken steeds zowel de positieve als de negatieve impact die een voorgenomen besluit op de werking van onze leden zou kunnen hebben. Hierover geven we feedback aan de Europese Commissie.”

VLAANDEREN EN EUROPA

“Met zes procent telt Vlaanderen beduidend minder sociale woningen dan de meeste andere Euro-

pese landen. Zo tellen Nederland en Frankrijk respectievelijk drieëndertig en zeventien percent sociale woningen. Het gevolg hiervan is dat kandidaat-huurders in Vlaanderen lang moeten wachten. Er zijn zeker demografische gegevens die dit mee bepalen. Vlamingen worden met een baksteen in de maag geboren. De overheid heeft daarop ingespeeld door vooral het eigendomssegment te stimuleren. Maar daar hebben onvermogen mensen natuurlijk geen boodschap aan.

Vlaanderen scoort dan weer wel goed op andere vlakken, zoals haar rol bij het uitdenken van concepten over bijna-energie neutraal wonen. In vergelijking met andere regio's of landen in Europa, stelt Vlaanderen momenteel behoorlijk wat financiële middelen ter beschikking om sociaal wonen te stimuleren. Bovendien gaat Vlaanderen behoorlijk creatief om met haar ideeën. Een duidelijk zwak punt is toch wel de veelheid aan regelgeving in Vlaanderen.

“De druk om nieuwe initiatieven in Vlaanderen kansen te geven, zal verhogen.”

Het zorgt ervoor dat het soms lang duurt om nieuwe initiatieven mogelijk te maken.

De grote vraag naar betaalbaar en kwalitatief wonen is daarbij een opportuniteit. Dat lijkt misschien tegenstrijdig, maar dat is het niet: De overheden zullen vaststellen dat volgens de klassieke methodes niet aan de vraag kan worden voldaan. De druk om nieuwe wegen in te slaan en nieuwe initiatieven kansen te geven, zal daardoor verhogen. De uitdaging, tot slot, is groot: een groot aantal sociale woningen voorzien voor een grote groep mensen.”

i

Michalis Goudis
communicatieverantwoordelijke
02 541 05 61
michalis.goudis@housingeurope.eu
www.housingeurope.eu

Bouwen

1. Monument De Blokskens in Zandhoven

In de Driehoekstraat in Zandhoven legde SHM Zonnige Kempen eind 2015 de laatste hand aan het project De Blokskens. Dit project bestaat uit de nieuwbouw van negen huurwoningen en de renovatie van vier oude arbeiderswoningen. De rij arbeiderswoningen vormt samen met een schuurtje het monument De Blokskens en dateert uit 1842.

Het ontwerp van het Rotterdamse architectenbureau Happel Cornelisse Verhoeven toont drie nieuwe woonblokken, die elk bestaan uit drie woningen en die in maat en materiaal passen bij de baksteenarchitectuur van het monument. Door een informele afwisseling van hagen en muren krijgt het geheel een intiem karakter en ontstaan overhoekse perspectieven op het achterliggende natuurgebied Willeboorden.

2. Site oud zwembad in Schoten

Waar vroeger het gemeentelijk zwembad van Schoten lag, trok SHM ARRO Antwerpen 38 appartementen op. In het voorjaar van 2016 worden ze op de markt gebracht als sociale koopappartementen.

Het Brusselse architectenbureau BOB361 werkte een ontwerp uit met een ondergrondse parking en een gemeenschappelijke tuin in het binnengebied. De duplexappartementen rondom tellen drie of vier slaapkamers. De appartementen op het gelijkvloers hebben een individuele inkomdeur aan de straatzijde en een terras of tuintje dat grenst aan de gemeenschappelijke tuin. De hoger gelegen appartementen beschikken over een ruim dakterras. Momenteel wordt de binneninrichting van de appartementen afgewerkt.





3. Voormalige kosterwoning in Srijtem

Aan het Srijtemplein in Srijtem, een deelgemeente van Roosdaal, leverde SHM Providentia in 2015 twaalf nieuwe sociale huurwoningen op. Architect Filip Van Mulder werd na een architectuurwedstrijd uitgenodigd om hiervoor een ontwerp op te maken. Het project bevat onder meer de vroegere kosterwoning (*foto*) en een voormalig café, die beiden tot het beschermd dorpsgezicht van Srijtem behoren. Daarom was zowel bij het ontwerp als bij de uitvoering advies nodig van het agentschap Onroerend Erfgoed. Het groen binnengebied is ingericht als openbare speel- en rustplek in de dorpskern.

4. Woonproject Heulebrug in Knokke-Heist

Vijftien jaar geleden ging de eerste fase van het woonproject Heulebrug in Heist van start. Het masterplan van het bureau Duany Plater-Zyberk & C, dat is opgesteld in samenwerking met architect Leon Krier, legt de lat hoog op het vlak van ruimtelijke kwaliteit. Volgens de burgemeester van Knokke-Heist heeft de nieuwe wijk (*foto*) ervoor gezorgd dat jonge gezinnen in zijn gemeente blijven. In een volgende fase zullen SHM's Vivendo en 't Heist Best respectievelijk 24 sociale koopappartementen en 28 sociale huurwoningen bouwen. De ganse wijk zal over een paar jaar 758 woningen en appartementen tellen.

SAMENWERKINGS- VERBANDEN ONTRAFELD

Om tot nog betere resultaten te komen, werken de meeste SHM's op verschillende manieren en op verschillende niveaus met elkaar samen.

Woonwoord sprak met de vertegenwoordigers van drie samenwerkingsverbanden uit de sector: de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, het Woonplatform Limburg en het Sociaal Overleg Regio Mechelen.

TEKST MARIJN VAN LAERE, ANALIST FINANCIËLE PLANNING SHM'S
FOTO'S: ISABELLE PLANCQUAERT - ELS STRUYF

Björn Mallants is directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), de koepelvereniging van de SHM's die in Vlaanderen sociale woningen verhuren.

IN VLAANDEREN

"Er zijn veel samenwerkingsverbanden in de sector. Je vindt ze op verschillende niveaus (voorzitters, directie, boekhouders, klusjesmannen, ...), rond verschillende domeinen (koop-SHM's, sociale diensten, technische diensten, ...) en op verschillende terreinen (stad, regio en provincie). De VVH behartigt en verdedigt de belangen van alle SHM's met huuractiviteit en is zo het enige samenwerkingsverband dat actief is in gans Vlaanderen. Het bestuur van onze organisatie wordt gekozen per provincie. Zo'n bijeenkomst van alle huur-SHM's van een provincie is op zich ook een overlegplatform. De intensiteit van deze samen-

werking hangt wel af van provincie tot provincie. In Limburg bestaat de meest gestructureerde vorm van overleg tussen huur-SHM's, namelijk het Woonplatform Limburg."

OP ALLE NIVEAUS

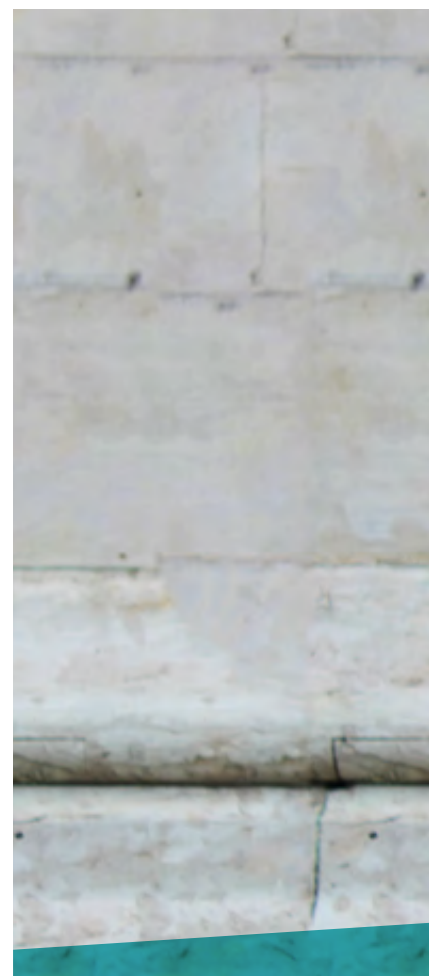
"Behalve per provincie zijn er ook samenwerkingsverbanden op het niveau van de steden en de regio's. Zo komen bijvoorbeeld de Gentse SHM's samen in het Artevelde-overleg, bestaat er intens overleg tussen de Zuid-West-Vlaamse SHM's en zitten ook de SHM's uit de Kempen geregeld rond de tafel. Er bestaan ook samenwerkingsverbanden die de schaalgrootte als uitgangspunt hebben, bijvoorbeeld de kleinere Oost-Vlaamse SHM's. Daarnaast speelt ook de kernactiviteit van een SHM rol. Alle Vlaamse SHM's die enkel koopactiviteit hebben, zijn vertegenwoordigd in de koepel van de Vlaamse Erkende Maatschappijen (VLEM).

De VLEM is net als het VVH een belangenorganisatie.

In de meeste samenwerkingsverbanden die ik al opsomde, spelen de directeurs van de SHM's een belangrijke rol. Er zijn echter ook overlegstructuren op het niveau van de medewerkers van de SHM's, zoals de bijeenkomst van de sociale diensten in het Sociaal Overleg Regio Mechelen (SOR). Je merkt dat een samenwerkingsverband dus een combinatie kan zijn van verschillende factoren, zoals regio, soort werk of kernactiviteit van de SHM. De meeste samenwerkingsverbanden zijn informeel georganiseerd en ook het tijdstip van de samenkomsten varieert sterk van maandelijks tot jaarlijks of ad hoc."

GEGEVENS UITWISSELEN

"Omdat we een relatief kleine sector zijn en de SHM's geen concurrenten van elkaar zijn, wordt informatie, kennis en





Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH)

ervaring op grote schaal uitgewisseld. Hierdoor kunnen complexe dossiers op korte tijd worden afgerond. Als een SHM bijvoorbeeld een Europese aanbesteding moet houden voor de brandverzekeringen, dan deelt een collega-SHM zonder problemen haar ervaringen en documenten. Het delen van informatie is volgens mij de belangrijkste reden waarom er zo veel samenwerkingsverbanden zijn: de regelgeving in onze sector is zodanig complex dat niet elke SHM voor elke materie een expert in huis heeft. Er is dus vaak nood aan duiding en debat.

Behalve kennis is het besparen van kosten een ander groot voordeel van samenwerkingsverbanden. Sinds 2013 organiseert de VVH hiervoor groepsaankopen en hoewel dit nog vrij nieuw is, zijn de financiële resultaten alvast veelbelovend (kaderstuk). We hopen om dit in de toekomst ook te kunnen doen voor het

sociaal secretariaat, maaltijdcheques, tankkaarten en andere werkingskosten.”

ORGANISATIEVORMEN

“De meeste samenwerkingsverbanden zijn feitelijke verenigingen, slechts twee samenwerkingsverbanden zijn vzw’s: de VVH en het WPL. Feitelijke verenigingen kunnen net als vennootschappen uitgaven doen of een gemeenschappelijke aanbesteding organiseren. In West-Vlaanderen vragen ze bijvoorbeeld een bijdrage voor de werkingskosten van de provinciale vergadering van de VVH. Trouwens, als de provinciale vergaderingen van de VVH dit zouden wensen, dan kunnen zij als feitelijke vereniging gerust het vzw-statuuut van de VVH gebruiken. Dat zouden ze kunnen doen om bijvoorbeeld een gezamenlijke bankrekening te openen.

Hoewel er dus veel kennis in de vorm van procedures wordt uitgewisseld, is het vol-

gens mij belangrijk dat de overlegstructuren een vrijblijvend karakter behouden. Als een samenwerkingsverband zo ver zou willen gaan om operationele taken van een SHM op zich te nemen, dan moeten de betrokken SHM’s beslissingsbevoegdheid afstaan. Dat is niet evident. Om schaalvoordelen te genereren, zouden kleine SHM’s bijvoorbeeld samen een boekhouder kunnen delen. Dat bespaart langs de ene kant kosten, maar geeft langs de andere kant tal van praktische problemen, want voor welke SHM wordt eerst het boekjaar afgesloten? Maar als tegenover het delegeren van bevoegdheden een groot financieel voordeel staat, dan moeten de betrokkenen verregaande samenwerking toch in overweging durven nemen.”

GROEPS- AANKOPEN

De VVH organiseert groepsaankopen voor SHM's. Een groepsaankoop is in deze context een bundeling van verschillende aanbestedingen. Het proces wordt begeleid vanuit de VVH, maar elke SHM moet afzonderlijk aanbesteden.

In 2013 leverde de groepsaankoop van elektriciteit en gas een significante besparing op voor 31 SHM's. Vorig jaar bespaarden 22 SHM's maar liefst 51% door de groepsaankoop van verzekeringen. Beide aankopen hadden elk betrekking op ongeveer 30% van alle sociale huurwoningen in Vlaanderen. De betrokken SHM's reageerden alvast positief.

Björn Mallants: "In de toekomst trekken we deze positieve lijn door. SHM's zouden voor de aankoop van generieke producten zoals printpapier terecht kunnen bij bestaande aankoopcentrales. Deze centrales sluiten raamcontracten af met leveranciers en factureren op hun beurt door aan de klant. Bij sectorspecifieke aanbestedingen, zoals de aankoop van brievenbussen, kan de sector zoals een opdrachtencentrale werken. Hierbij neemt de SHM die aanbesteedt een lijst op van andere SHM die gebruik kunnen maken van de voordelige voorwaarden die zij krijgen. Hier is geen tussenpersoon voor nodig. Dit gebeurt trouwens nu al bij de SHM's uit Gent en Antwerpen."



“Doordat we vaak met één stem spreken, staan we sterker in onderhandelingen.”

Georges Feucht,
directeur van SHM Nieuw Sint-Truiden

Georges Feucht, directeur van SHM Nieuw Sint-Truiden, is momenteel voorzitter van het directeursoverleg binnen het Woonplatform Limburg vzw.

TRANSPARANTIE VOOROP

Voorafgegaan door een traditie van hechte samenwerking werd in 2008 de feitelijke vereniging VEBOLI (Vereniging Bouwmaatschappijen Limburg) omgevoerd tot Woonplatform Limburg (WPL). Georges: "We wilden meer activiteiten uitbouwen, zoals recent aanbestedingen voor software. Hieruit kwam de nood aan transparantie, zowel naar de leden als naar de stakeholders toe. Zo is het voor iedereen duidelijk waar de middelen vandaan komen en waaraan ze worden uitgegeven. Een vzw-structuur leek ons daarvoor gepast. Daarnaast hadden we ook nood aan bijkomende juridische structuur om bepaalde contracten vanuit de vereniging te kunnen sluiten. Met ons samenwerkingsverband willen we de efficiëntie en effectiviteit van sociaal wonen in Limburg stimuleren."

VERDEELSLEUTELS

De directeurs van de negen Limburgse huurmaatschappijen komen maandelijks bijeen. Regelmatig wordt een externe uitgenodigd om een bepaalde samenwerking voor te stellen. Georges: "Enkele jaren terug kwam Stebo vzw ons informeren over gratis energiescans. Er was voor 2014 nog budget voor zo'n duizend woningen. Indien WPL er niet was geweest, dan had Stebo na haar plaatsbezoeken bij twee SHM's geen budget meer gehad voor de woningen van de andere SHM's. Om een dergelijk scenario te voorkomen, hebben we met de leden van WPL een verdeelsleutel afgesproken zodat voor elke SHM een honderdtal

woningen kon worden gescand. Ook voor de externe partij houdt deze werkwijze een voordeel in: in plaats van negenmaal uitleg te geven en af te spreken kan dat in één keer. Daarnaast organiseren we ook opleidingsdagen voor het personeel van de SHM's, zoals een cursus website-beheer, en proberen we de huurders dezelfde basisinformatie te bezorgen aan de hand van een set standaardfolders."

MET EEN STEM SPREKEN

"Doordat we vaak met één stem spreken, staan we sterker in onderhandelingen. In het verleden hebben we zo onder meer extra financiële middelen verkregen van het Limburgfonds. En meer recent, als de VVH ons feedback over de wetgeving vraagt, dan leveren wij één document af. Dat heeft als voordeel dat de VVH maar één document in overweging moet nemen en dat de inhoud van het document op zich al het resultaat is van afwegingen uit verschillende invalshoeken."

INTENS SAMENWERKEN

"We willen onze samenwerking in de toekomst verder uitwerken. Zo denken we momenteel aan een systeem waarbij in geval van nood personeel wordt uitgewisseld tussen SHM's. We moeten ook niet alles zelf willen doen: zo is de VVH het meest geschikt om groepsaankopen te organiseren. Door hun schaalgrootte verkrijgen zij nog gunstigere voorwaarden. We zijn ons er wel goed van bewust dat de context in Limburg vrij uniek is: negen huur-SHM's met een middelgroot tot groot patrimonium, met weinig overlappingen van het werkgebied. In andere provincies zijn er grotere verschillen tussen de SHM's en ook de overlapping van bepaalde werkgebieden kan misschien een drempel vormen."



Martine Busschots, medewerker sociale dienst van SHM Lierse Maatschappij voor de Huisvesting

Martine Busschots werkt op de sociale dienst van SHM Lierse Maatschappij voor de Huisvesting en is sinds 2010 enthousiast trekker van het Sociaal Overleg Regio Mechelen (SOR).

SOCIALE DIENSTEN

"We zijn gestart in de marge van het vroegere Sociaal Overleg-platform voor sociale diensten. Met enkele collega's voelden we de noodzaak om op een aantal praktische zaken dieper in te gaan, zoals domiciliefraude en de afhandeling van huurdersachterstal. In 2010 stimuleerde mijn directeur me om een kleinschalig initiatief op poten te zetten, dat uitgegroeid is tot het SOR: een informele groep van negen SHM's in de ruime regio van Mechelen werkzaam zijn. We komen twee maal per jaar samen en wanneer er iets belangrijks wijzigt in de regelgeving dat gevolgen heeft voor ons werk. De verslagen die we van onze vergaderingen opmaken, worden achteraf gedeeld met de directie. Uiteindelijk behoudt iedereen in het SOR de vrijheid om een praktijk al dan niet over te nemen.

De schaalgrootte van het patrimonium van de SHM heeft volgens mij weinig impact op het soort

problemen, althans niet in onze regio. Zo heeft Woonpunt Mechelen als grootste SHM van het SOR de grootste sociale dienst, maar worden zij met dezelfde huurdersuitdagingen geconfronteerd als pakweg Schelle."

LEREN VAN COLLEGA'S

"We steken veel van elkaar op. Hoe ga je om met huurders die verplicht moeten muteren? Eén van onze leden deelde haar initiatieven tijdens een inspiratiedag. Hoe ga je om met huurders die weigeren om Nederlands te leren? Iedereen van het SOR deelde zijn of haar ervaringen. Hoe ga je om met psychiatrische patiënten? Psychiatrische thuiszorg kwam dit uitvoerig toelichten. We kijken ook over de regionale grenzen heen, want in februari gaan we met z'n allen naar SHM Cordium in Hasselt, om ter plekke hun geprezen bewonerswerking te ervaren. Ook als we het even niet meer weten, kunnen we steeds bij een collega van het SOR terecht. Een telefoongesprek aanknopen, kost heus niet veel moeite. Pas op, dat was niet van in het begin zo. Naarmate men ervaringen uitwisselde, groeide het vertrouwen. Dat maakt het makkelijker om bepaalde praktijken van

"Als we samenkomen, dan bruist het: we kunnen rechtuit spreken, zonder dat we op kritiek stuiten."

elkaar over te nemen. Ik vind het hierbij wel belangrijk dat je steun krijgt van de directie."

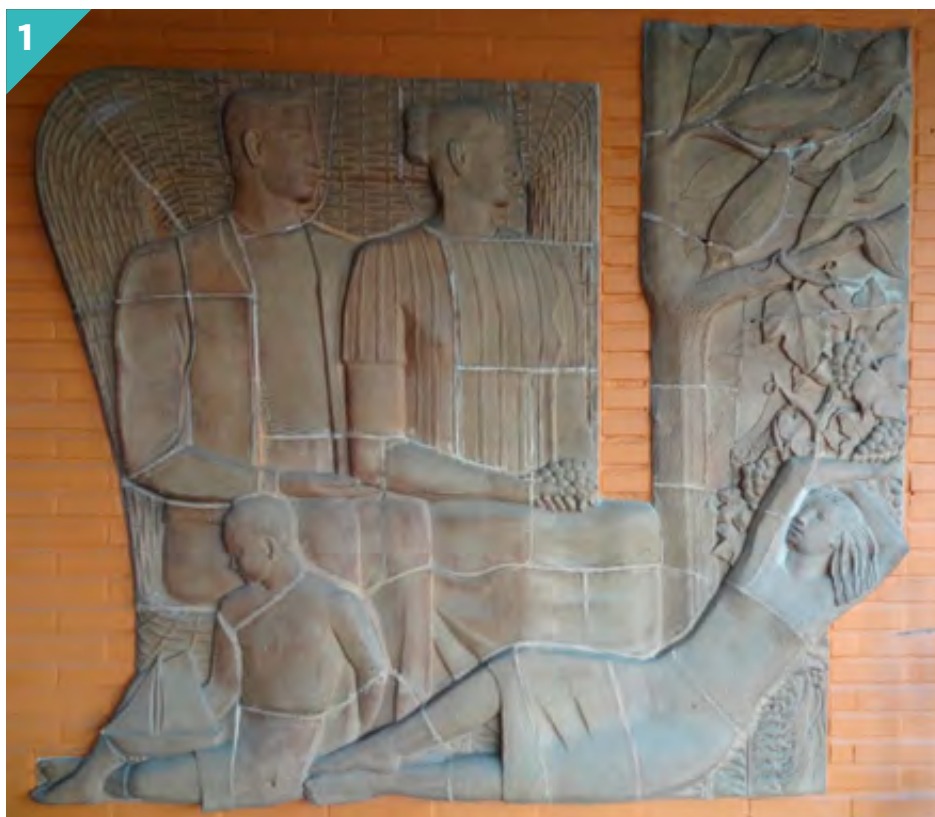
BLIJVEN GROEIEN

"Ik merk dat iedereen binnen het SOR zich nog steeds met veel enthousiasme engageert voor elkaar. Als we samenkomen, dan bruist het: we kunnen rechtuit spreken, zonder dat we onmiddellijk op kritiek stuiten. Het is trouwens best tof om te zien dat ons voorbeeld navolging krijgt: de technische diensten uit de regio Mechelen komen sinds kort ook samen. Op het Woonforum van vorig jaar hadden we de werking van het SOR voorgesteld en achteraf gaven enkele kleinere West-Vlaamse SHM's aan dat ze ook zoiets zouden willen uitwerken. In de toekomst zouden we graag willen komen tot gemeenschappelijke standpunten bij problemen die bij elke SHM voorkomen, die we ook zo naar het beleid kunnen uitdragen. Maar ons kindje is nog volop aan het groeien." *(lacht)*



www.vvh.be
www.woonplatformlimburg.be

GEVELKUNST EN SLOOPHAMERS



Geen enkel gebouw is voor eeuwig. Maar kunst pretendeert dat wel te zijn. Moet de sloophamer de gevelkunst sparen? Leonie Maerevoet ontwierp in haar thesis een referentiekader voor kunst in sociale huisvesting. Woonwoord selecteert drie voorbeelden van gevelkunst bij SHM's.

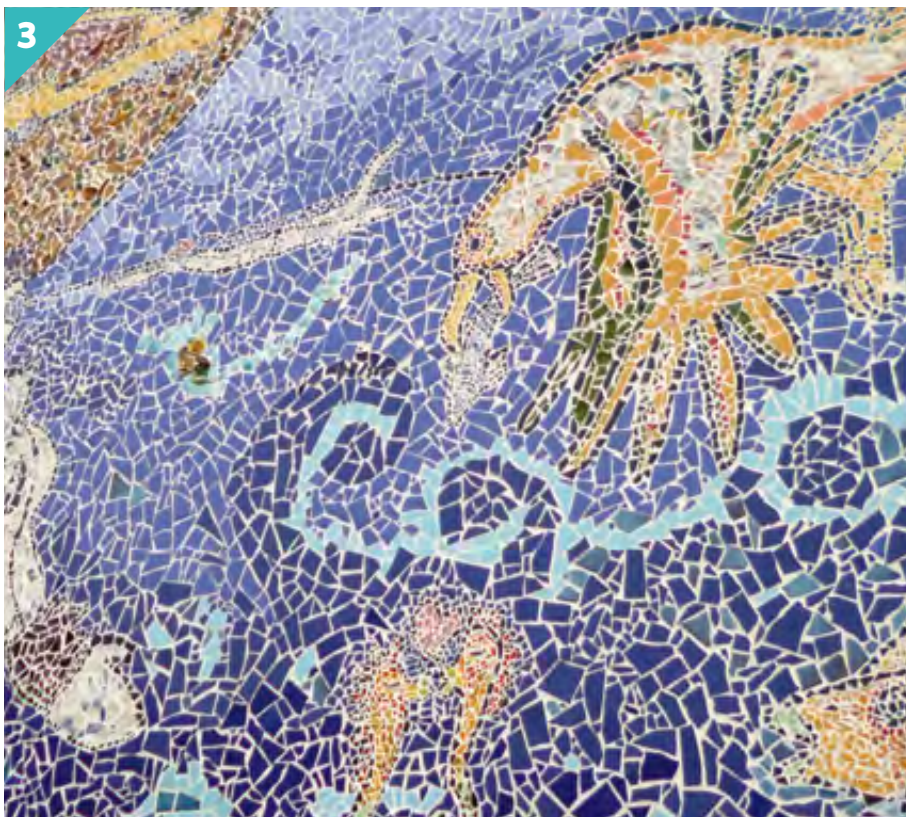
TEKST: LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER **FOTO'S:** LEONIE MAEREVOET EN HET AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

1. Bas-reliëf Marck Macken (1953) Woonhaven

Het wooncomplex aan de Lange Lozanastraat in Antwerpen gaat binnenkort tegen de vlakte. In de inkomhal toont een basreliëf een gelukkig gezin, dat vol vertrouwen vooruitblijkt naar de toekomst. Maar heeft dit kunstwerk zelf nog een toekomst? Beeldhouwer Marck Macken (1913-1977) creëerde dit werk in opdracht van de architecten Geo Brosens en Carlos

Van der Vooft, die veel aandacht besteedden aan de afwerking van hun ontwerpen. Frank Lejeune, diensthoofd sociale dienst bij Woonhaven: "We proberen het te redden. Als het budget het toelaat, verwerken we het reliëf van Macken in de nieuwbouw. Het patrimonium van Woonhaven bevat veel kunstwerken en gedenkplaten. De gedenkplaten herinneren vooral aan de bombardementen op Antwerpen in de Tweede Wereldoorlog. Bij renovaties hebben we ze telkens teruggeplaatst. Op het

Boeksveldplein in Wilrijk bijvoorbeeld stond een gedenksteen. Op vraag van de huurders hebben we die terug in de nieuwe gebouwen verwerkt. Echte kunstwerken dateren vooral uit de jaren vijftig en zestig. Toen trad een SHM vaak als mecenas op voor jonge kunstenaars, maar de voorbije jaren is er weinig budget over om kunst te verwerken in nieuwbouwprojecten. Renovatie is een ander verhaal. Daar proberen we de oude werken zo veel mogelijk te integreren in de gerenoveerde gebouwen."



2. Geveltableau (1959) Woonpunt Mechelen

In de Ankerstraat in Mechelen hangt een gedenksteen met een keramisch of glasmosaïeken paneel. Dit abstracte werk straalt een geloof in de moderne toekomst uit en verwijst naar de inspanning van het stadsbestuur om de stadskern weer leefbaar te maken door bestaande krotten af te breken en te vervangen door nieuwbouw. De kunstenaar is niet gekend. Sephe Thys, diensthoofd patrimonium bij Woonpunt Mechelen: "We gaan dit gebouw waarschijnlijk vervangen, maar het kunstwerk willen we houden en integreren in de nieuwe gevels. We bespreken zoiets altijd met het studie bureau en nemen het ook op in het lastenboek. Nieuwe kunst is er ook: recent brachten twee artiesten in De Langhe een muurschildering aan op twee blinde muren."

3. Mozaïek Winne Clement (2007) De Nieuwe Haard

De reusachtige mozaïek op de Scheldekouter in Ronse werd opgetrokken in nauw overleg met de bewoners. De kunstenaar Winne Clement legde eerst hun verhalen vast in een boek, die de kinderen van het gebouw als inspiratiebron gebruikten voor hun tekeningen. Samen maakten ze één ontwerptekening en knutselden ze de mozaïek ineen in het atelier van Clement. Het is gemaakt met in stukken geslagen oude kommen en porseleinen voorwerpen. Peter Lepez, directeur van de Nieuwe Haard: "In 2007 wilden we met het project een positief verhaal van de wijk brengen. Het begon met een tentoonstelling in het appartement waar bij de ouderen hun verhaal brachten, over hoe het was om in de Scheldekouter op te groeien. Met de mozaïek hebben we de wijkwerking meer in de verf gezet. We kregen hierbij steun van Samenlevingsopbouw."

KUNST IN SOCIALE HUISVESTING

Vorig jaar schreef Leonie Maerevoet, studente Kunstwetenschappen, een thesis over kunst in sociale huisvesting. Leonie: "Ik onderzoek kunstwerken die dateren uit de periode 1945-1985 in de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen. Het vertrekpunt was het onderzoek naar erfgoedwaarden van sociale woningbouw door het agentschap Onroerend Erfgoed. Ik wil vooral het bewustzijn over de waarde van deze kunstwerken vergroten. Veel gevelkunstwerken zijn bedreigd bij de renovatie of afbraak van gebouwen. Ik stelde een kunstinventaris op, waarmee SHM's en gemeentebesturen een waardenkader kunnen opstellen om de erfgoedwaarde van een kunstwerk te bepalen. Aan de hand van dit kader kunnen ze beslissen wat er met het kunstwerk moet gebeuren."

Heeft u ook kunstwerken om op te nemen in deze kunstinventaris? E-Mail dan naar evert.vandeweghe@rwo.vlaanderen.be. Meer info over erfgoedwaarden in sociale woningbouw? Surf dan naar www.onroenderfgoed.be.

vraag het aan

Een huurder zit in hechtenis. Er zijn hygiëneproblemen in de woning. Mag het SVK de woning betreden?

Een vraag van Sara Van den Eynden, huurbegeleidster SVK WoonWeb

Jozefien Kiekens,
Juriste VMSW

FOTO: MARTINE KINABLE



“Als je de woning binnengaat zonder toestemming ben je schuldig aan huisvredebreuk.”

Heeft de hoofdhurder het recht om een reservesleutel te eisen?

“Nee. De hoofdhurder kan geen reservesleutel van de verhuurde woning eisen. De huurder mag zelfs het slot veranderen, voor zover dit niet uitdrukkelijk wordt verboden in de huurovereenkomst.”

Als de hoofdhurder een reservesleutel heeft, mag hij deze dan gebruiken om de woning te betreden?

“Met toestemming van de huurder? Ja. Zonder toestemming van de huurder? Nee. Doet hij dat toch, dan begaat hij huisvredebreuk. Dat is een misdrijf dat bestraft kan worden met een gevangenisstraf van maximaal twee jaar en een geldboete die kan oplopen tot 1.800 euro.”

Wat als de bewoner zijn toestemming niet kan geven?

“Is de bewoner met vakantie en springt er een waterleiding, dan mag de hoofdhurder de woning betreden om de dringende herstelling uit te voeren en zo te vermijden dat de schade nog groter wordt. Dat kan alleen wanneer de herstelling niet kan wachten op de terugkeer van de bewoner.”

Mag je de woning betreden met bijstand van de politie?

“Heeft de hoofdhurder geen sleutel en is er een dringende herstelling nodig, dan kan hij bijstand vragen aan de politie. Bestaat het vermoeden dat de bewoner overleden is en heeft de hoofdhurder een reserve-

sleutel, dan mag hij die aan de politie overhandigen om kosten voor een slotenmaker te voorkomen. In een noodsituatie zoals brand, een waterlek of gasgeur mag de politie de woning trouwens altijd betreden.”

Wat als de burenslachtoffer zijn?

“Indien de burenslachtoffer last hebben van hinderlijke geuren, maar de bewoner geen toestemming kan verlenen om de woning te betreden omdat hij bijvoorbeeld in de gevangenis zit, dan kan de burgemeester de woning betreden wanneer er een gevaar is voor de gezondheid van anderen. Als de hoofdhurder een reservesleutel heeft, dan kan hij die in een dergelijke situatie aan de burgemeester geven.”

Wat als een bewoner halsstarrig toegang weigert om bijvoorbeeld een minder dringende herstelling te laten uitvoeren?

“De hoofdhurder kan toegang tot de woning vragen aan de vrederechter. De vrederechter zal oordelen of de herstelling kan wachten tot na de huurperiode. Wanneer dat inderdaad het geval is, dan mag de huurder de herstelling weigeren, zo niet, dan moet de huurder de herstelling dulden.”

In de volgende editie van Woonwoord beantwoordt Wim Guillemyn, beleidsmedewerker Wonen-Vlaanderen, uw vragen over de Visitatieraad van SHM's. E-mail uw vraag naar info@woonwoord.be en wie weet beantwoordt Wim úw vraag.

i

Jozefien Kiekens
02 505 44 43
jozefien.kiekens@vmsw.be



**“EEN ROLSTOEL-
GEBRUIKER HEEFT
EIGENLIJK HEEL VEEL
RUIMTE NODIG.”**

Lieve Baert, rolstoelgebruiker



“De woning moet zich zo veel mogelijk aanpassen aan de bewoner en niet omgekeerd.”

Koen Van de Velde,
diensthoofd sociale dienst
SHM Volkshaard

Rolstoelgebruikers vinden op de particuliere woningmarkt zelden een geschikte woning, tenzij ze over een groot budget beschikken. Veel rolstoelgebruikers zijn aangewezen op een SHM. Woonwoord had een gesprek met twee montere dames, over hun ervaringen als rolstoelgebruiker in een sociale huurwoning.

DANSENDE WIELEN

Lieve Baert is 71 jaar en leidde tot voor kort de vereniging Dansende Wielen. Haar aangeboren ziekte, spina bifida, dwong haar 35 jaar geleden permanent in een rolstoel. Marleen Bontinck is 60 jaar en werd in de jaren '50 getroffen door polio. Ze pendelde vele jaren naar Engeland, naar haar inmiddels overleden geliefde, Kevin. Hij was ook een rolstoelgebruiker. Omwille van haar werk in het UZ Gent en door de achteruitgang van hun fysieke conditie besloten ze definitief naar het Gentse te verhuizen. Buitenshuis gebruikt Marleen altijd haar rolstoel, in huis durft ze zich wel eens te verplaatsen met een kruk. Beide dames huren een woning bij SHM Volkshaard.

EVERGEM

“Vroeger woonde ik in een appartement zonder lift”, vertelt Lieve. “Ik kroop toen letterlijk naar boven, met mijn baby naast mij op de trap. Mijn ex-man zei op een dag tegen me: ‘Lieve, dit is geen leven meer voor u! Maar ik heb goed nieuws, want Volkshaard wil een aangepaste woning voor u bouwen in een nieuwe wijk in Evergem.’ Een halve dag later kwam er een man van Volkshaard aanbellen met plannen van de woning. Hij zei: ‘We zouden graag een aangepast huis bouwen voor een rolstoelgebruiker. Je mag zelf bepalen hoe je dat ziet en welke zaken je meer comfort kunnen geven.’ Ik was zo verbaasd dat ik vroeg of het een aprilgrap was. Er was wel één voorwaarde aan verbonden: ik moest mijn woning als een soort modelwoning laten zien aan mensen met een fysieke beperking die ook een aangepaste woning wilden.”

Marleen: “Toen mijn vriend en ik definitief van Engeland naar België verhuisden, zochten we eerst een gelijkvloerse woning, type bungalow, op de private woningmarkt. Maar we kwamen al snel

tot de ontdekking dat zoiets ver boven ons budget lag. We schreven ons vervolgens in bij Volkshaard en kregen al na drie maanden een min of meer aangepaste gelijkvloerse woning toegewezen, in Sleidinge, een deelgemeente van Evergem. Daar ben ik nog steeds heel dankbaar voor.”

BREDERE DEUREN

Lieve woont in een aangepaste woning, Marleen in een woning waarin veel, maar niet alles is aangepast. In het huis van Lieve zijn er bijvoorbeeld geen trappen. De deuren werden breder gemaakt. In de keuken is het werkblad verlaagd. De kasten gaan op zo'n manier open dat ze overal aankan. “De badkamer is heel groot en heeft een badlift, zodat ik me zelfstandig kan wassen. De lavabo kan op en neer. De locatie van de handgreep aan het wc is maatwerk. We hebben gekeken waar de handgreep precies moest komen, zodat ik met mijn goede been mijn Cadillac wat schuin kan duwen en op het wc geraak. Alles is uitgedokterd tot op de centimeter”, zegt ze. “De kinderen zijn groot nu, maar destijds werd de douche alleen door hen gebruikt. Er is een bankje in waarop zij stonden zodat ik ze kon wassen en afdrogen vanuit mijn rolstoel.”

“Een rolstoelgebruiker heeft eigenlijk heel veel ruimte nodig”, zegt Marleen. “Niet alleen om vlot te kunnen bewegen, maar ook omdat we alleen kasten tot op een bepaalde hoogte kunnen gebruiken. Daardoor heb je veel meer kasten nodig en dat neemt veel ruimte in beslag. Idealiter zijn er schuifdeuren in huis. Anders moet je je steeds met je rolstoel omdraaien om de deur te sluiten. In kleine ruimtes is dat niet altijd mogelijk. Schuiven is veel gemakkelijker. Een inloopdouche en een beweegbare lavabo zouden heel praktisch zijn. Ideaal staan de spiegels in het toilet en in de badkamer op aangepaste hoogte en kunnen ze roteren.” Hoewel er veel mogelijk is, kan niet aan elke wens voldaan worden. Marleen had bijvoorbeeld graag de muur tussen het toilet en de badkamer laten weghalen, maar dat liet de SHM niet toe. “Voor een dergelijke ingreep zouden we een subsidie van het Vlaams Agentschap

i

Koen Van de Velde
09 233 12 43
koen.van.de.velde@volk.woonnet.be

“Vroeger woonde ik in een appartement zonder lift. Ik kroop toen letterlijk naar boven.”



voor Personen met een Handicap (VAPH) gekregen hebben. Maar de SHM wil deze woning ook nog kunnen verhuren aan mobiele mensen, en die hebben natuurlijk liever een afzonderlijk toilet.”

ALGEMENE DINGEN

“Veel zaken vragen alleen maar een beetje extra aandacht”, vindt Marleen. “Vaak zijn het maar kleine dingen, zoals een oven die van onder naar boven dichtklapt in plaats van eentje die zijwaarts open- en toegaat. Als rolstoelgebruiker zijn je armen altijd te kort. Hetzelfde geldt voor de brievenbus. Het is een goed idee om eerst met de bewoners af te stemmen, want niet elke fysieke beperking is dezelfde.”

“Zoals Marleen aangeeft zijn er technisch heel wat zaken die algemeen kunnen worden uitgewerkt”, zegt Koen Van de Velde van Volkshaard. “Daarnaast trachten

we ook rekening te houden met individuele wensen en noden. Kleine aanpassingen worden zeker toegelaten.”

“Ik ben een gelukkig mens”, zegt Lieve. “Mijn huis is destijds zodanig goed ontworpen dat het voor iedereen in een rolstoel een handige woning is. Na al die jaren ben ik nog elke dag dankbaar dat dit huis voor mij gebouwd is. Zonder Volkshaard had ik simpelweg niet zelfstandig kunnen wonen en mijn kinderen grootbrengen.”

100% MAATWERK?

Wie aanpassingswerken wil laten uitvoeren, krijgt soms met een administratieve rompslomp te maken. Marleen wordt daar naar eigen zeggen ‘een beetje gek van’: “SHM’s mogen best wat soepeler zijn in het toestaan van aanpassingen. Als we subsidies kunnen krijgen van het VAPH om bepaalde aanpassingen te doen,

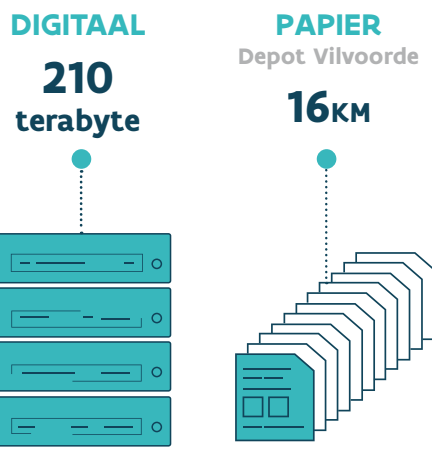
“Of het nu om een brievenbus gaat, of bij een oven: als rolstoelgebruiker zijn je armen altijd te kort.”

Marleen Bontinck

moet je eerst toestemming van de SHM hebben vooraleer je met de werken mag starten. De sociale en technische dienst moeten eerst komen controleren en dan wordt dat voorgelegd aan een commissie. Dat betekent dus lang wachten.” Koen Van de Velde: “Structurele aanpassingen moeten aangevraagd worden. Ze worden geval per geval onderzocht en niet altijd toegestaan. 100% maatwerk is onmogelijk, maar we streven er wel naar om het wonen en leven zo aangepast mogelijk te maken. Volkshaard heeft al jarenlang de strategie om, waar mogelijk, aangepaste en aanpasbare woningen te realiseren: levenslang wonen, seniorenwoningen, woningen voor mensen met een fysieke of mentale beperking, mensen met MS, ... De woning moet zich zo veel mogelijk aanpassen aan de bewoner en niet omgekeerd.”

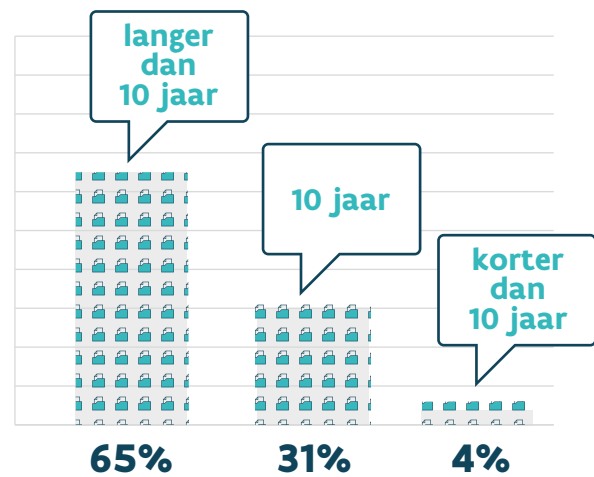
INFORMATIEBEHEER BIJ DE VLAAMSE OVERHEID

OMVANG



BEWAARTEMIJN

DIGITAAL EN PAPIER



BESTEMMING

DIGITAAL EN PAPIER



KOSTPRIJS

RETRO-DIGITALISERING

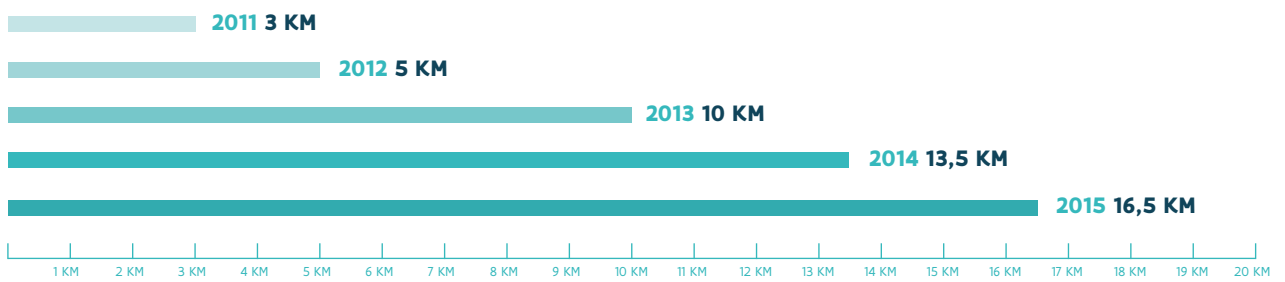
€ 4.000
per meter

BEWARING
DOCUMENTEN
DEPOT VILVOORDE

€ 14,59
per meter

EVOLUTIE

DEPOT VILVOORDE LOOPT VOL



Informatiebeheer in vijf stellingen

Bij informatiebeheer duiken vaak dezelfde pijnpunten op: je vindt documenten niet terug, informatie wordt dubbel opgeslagen, je kan dossiers bij afwezigheid van collega's niet opvolgen,... SHM's en SVK's werken steeds digitaal en dat werpt nieuwe vragen op.

TEKST LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER FOTO QUINCY OEYEN

Woonwoord legde enkele stellingen voor aan Quincy Oeyen, beleidsondersteuner bij Informatie Vlaanderen.

Stelling 1: Digitaal vernietigen hoeft niet, omdat er voldoende opslagcapaciteit is.

"Digitale opslag is niet duur, maar het beheer van informatie is dat wel: een organisatie moet informatie beheersen. Vernietigen van documenten is een noodzaak om informatie toegankelijk en raadpleegbaar te houden. Dossiers en documenten die niet tijdig vernietigd worden, zijn enkel ruis bij een zoekopdracht."

Stelling 2: Een back-up nemen is voldoende als digitaal archief.

"Als je vandaag een back-up of kopie maakt van een digitaal bestand, moet je ervoor zorgen dat deze back-up ook in de toekomst toegankelijk blijft. De leesbaarheid van een back-up wordt immers niet steeds gegarandeerd, denk maar aan de verschillende versies van MS Office. In een digitaal archief, bijvoorbeeld op een netwerkschijf, kan je deze documenten en data wel duurzaam bewaren."

Stelling 3: Digitaal werken is goedkoper dan op papier te werken.

"Ja en nee. Strikt genomen is werken op papier goedkoper, omdat digitale infor-

matie beheren, opslaan en toegankelijk houden veel duurder is. De voordelen van digitaal werken liggen op andere vlakken: plaats- en tijdonafhankelijk werken, procesoptimalisatie en efficiënter werken."

Stelling 4: Papier documenten hebben bewijswaarde. Daarom moet je ze na het inscannen bewaren.

"Een papieren origineel is altijd rechts-

"Op lange termijn is een back-up niet duurzaam."

Quincy Oeyen,
beleidsondersteuner Informatie
Vlaanderen



geldig, een digitale kopie niet altijd. Papier documenten na inscannen vernietigen, mag als de digitale kopie evenveel bewijswaarde heeft. Dit doe je door in de specifieke wetgeving na te gaan of het gebruik van papier verplicht is en vervolgens de juridische risico's in te schatten. Omgekeerd worden digitale documenten vaak in het papieren dossier bewaard, omdat de documenten ondertekend worden. Maar een handtekening is niet altijd nodig. Er zijn bovendien verschillende soorten van digitale handtekeningen: elektronische identiteitskaart, authenticatie in een systeem of ondertekening via e-mail."

Stelling 5: Als de bewaartermijn van documenten voorbij is, mag alles in de vuilnisbak.

"Nee, als organisatie houd je bij welke papieren en digitale documenten nog beschikbaar zijn en welke werden vernietigd. Zo draag je bij aan de transparante werking van je organisatie. Een informatiebeheersplan helpt je daarbij. Dat is een draaiboek waarin wordt opgenomen welke documenten je permanent wilt bewaren, wie de documenten bewaart, de relatie tussen je documenten ..."

i

Meer info? www.bestuurszaken.be/informatiemanagement



WIE BETAALT DE

Zonnepanelen vinden stilaan ingang bij sociale woningen door de sterk gedaalde kostprijs en de steeds strengere eisen rond energieprestatie. Woonwoord onderzocht de technische en financiële aspecten, de voordelen en de valkuilen.

TEKST HANNES BENAETS, INGENIEUR-ARCHITECT TECHNISCHE STUDIES
FOTO MARTINE KINABLE

Minder betalen voor elektriciteit? Dat kan door fotovoltaïsche panelen, kortweg PV-panelen, te installeren. De zonnecellen wekken bij lichtinval stroom op. Zelfs als de elektriciteit niet onmiddellijk verbruikt wordt, blijven ze interessant: de opgewekte stroom wordt namelijk op het net geplaatst waardoor de elektriciteitsmeter terugdraait en... het bedrag op de factuur daalt.

LAGER E-PEIL

De energieprestatieregelgeving verlangt een steeds lager energiepeil. Bovendien moet sinds 2014 een minimumaandeel aan energie

uit een hernieuwbare bron, bijvoorbeeld zonne-energie, komen. Eén van de mogelijkheden: PV-panelen. Zij zorgen in veel gevallen voor een forse verlaging van het energiepeil. Voor het behalen van het bijna-energie neutrale niveau E30 zijn ze soms zelfs noodzakelijk. Dit niveau wordt vanaf 2021 verplicht bij alle nieuwbouwwoningen.

Bij bestaande woningen heeft een investering in PV-panelen weinig zin als de warmte ontsnapt door vensters en kieren, of de verwarming inefficiënt werkt. In dat geval is het interessanter om eerst de isolatie op punt te zetten of een



De kosten van de installatie van PV-panelen zijn voor de verhuurder, de huurder ziet zijn factuur dalen.

REKENING?



moderne verwarmingsketel te installeren.

PLAATS GENOEG?

Maar wat als er niet voldoende plaats is om PV-panelen te plaatsen? Dat is vaak het geval op de daken van appartementsgebouwen, waar je doorgaans niet voor elke individuele wooneenheid PV-panelen kan neerzetten. In dat geval kunnen de panelen stroom leveren voor de gemeenschappelijke delen, zoals voor de verlichting in de traphal en de liften. De opbrengst van deze panelen kan in mindering gebracht worden van de gemeenschappe-

lijke kosten. Deze praktijk wordt al door enkele SHM's toegepast. Tot 2014 konden deze PV-installaties ook doorgerekend worden in het E-peil van de individuele wooneenheden, maar dit is nu niet meer mogelijk.

GEVEN EN NEMEN

Het beleid rond PV-panelen is de voorbije jaren grondig bijgestuurd. Nieuwe kleinschalige installaties (kleiner dan 10 kW) krijgen sinds juni 2015 geen groenestroomcertificaten meer. Er duiken zelfs extra kosten op in de vorm van de 'netvergoeding' (of prosumentarief). De gebruiker, vaak de

“Het is belangrijk om de bewoners aan te sporen om energiezuinig te wonen, want niet-gebruikte energie is nog altijd de goedkoopste.”

Hannes Benaets,
ingenieur-architect
technische studies

Je kan ook panelen plaatsen om stroom te leveren voor de gemeenschappelijke delen, zoals voor de verlichting in de traphal.



huurder, betaalt hiermee voor het 'dubbel gebruik': hij neemt niet enkel elektriciteit af, maar plaatst zelf ook elektriciteit op het net. Elektriciteitsverbruikers die recht hebben op het sociaal tarief moeten deze netvergoeding niet betalen.

Anderzijds is de kostprijs van die installaties sterk gedaald. Terwijl een installatie tien jaar geleden nog 5 tot 6 euro per Wp (Wattpiek of piekvermogen bij testomstandigheden) kostte, is de kostprijs sindsdien gedaald tot ongeveer 1,5 euro per Wp. Een doorsnee installatie voor een woning met bijvoorbeeld twaalf panelen kost ongeveer 5.000 euro. Deze wekken bij een goede oriëntatie jaarlijks gemiddeld 2.800 kWh aan elektriciteit op. Voor een zuinig gezin dekt dit het elektriciteitsverbruik op jaarbasis bijna volledig. Maar voor een dergelijke installatie moet wel jaarlijks een netvergoeding betaald worden van om en bij de 300 euro. De lusten en lasten liggen dus verspreid over de twee kampen. De verhuurder betaalt de aankoop en installatie. De huurder betaalt meestal de netvergoeding, maar ziet tegelijk zijn energierekening

dalen. Dat alles maakt het niet eenvoudig om investeringsplannen op te maken.

WIN-WIN

De investeringen in hernieuwbare energie en in energiebesparende maatregelen in het algemeen, hebben nauwelijks gevolgen voor de huurprijs. Dat is niet alleen een pijnpunt voor de SHM's. Bij een vaste, identieke huurprijs is dat ook oneerlijk voor huurders van minder energiezuinige woningen die ondanks dezelfde huurprijs toch meer energiekosten dragen. Er is daarom nood aan nieuwe financiële modellen. Een energiecorrectie die een hogere huurprijs mogelijk maakt, zou bepaalde investeringen (gedeeltelijk) kunnen compenseren. Een deel van de winst blijft voor de huurder, het andere deel is voor de SHM.

Dit win-win-model is ook terug te vinden bij ESCO's: Energy Service Company's. ESCO-bedrijven voeren energiebesparende maatregelen uit in gebouwen. De focus ligt meestal op quick-win's en grotere technische installaties. De investeringen worden terugbetaald door de

De investering in energiebesparende maatregelen vertaalt zich niet in een aangepaste huurprijs. Dat is een pijnpunt.

energiebesparing die gerealiseerd wordt. In optimale gevallen is een deel van de besparing ook voor de gebruiker. Na afloop van het contract is de winst volledig voor de gebruiker. In Nederland plaatst ESCO Wocozon dit jaar PV-installaties op 2.700 sociale woningen. In eigen land is deze derdepartij-financiering eerder zeldzaam. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het ESCO-principe meestal een minimale schaalgrootte vereist.

ZUINIG WEZEN

Ten slotte mogen we niet vergeten dat niet-gebruikte energie nog altijd de goedkoopste en meest groene energie is. Het is belangrijk om de bewoners aan te sporen energiezuinig te wonen en bijvoorbeeld energiezuinige verlichting en huishoudtoestellen te gebruiken, zelfs als de electriciteit opgewekt wordt door eigen PV-panelen.



Hannes Benaets
02 505 45 06
hannes.benaets@vmsw.be

Expert legt uit

Eerst waren er duidelijke regels voor de opeisbaarheid van de btw. Dan kwam een overgangsregime en dan opnieuw nieuwe regels die verdacht veel lijken op... de oude regels. Hoe zit het nu?

De visie van Ronald Koopman, adviseur financiële planningen SHM's

FOTO MARTINE KINABLE



Betalen van btw bij SHM's

TEKST RONALD KOOPMAN,
ADVISEUR FINANCIËLE
PLANNINGEN SHM'S

Heel wat SHM's hebben activiteiten waarop btw geheven wordt, zoals woningen verkopen, garages verhuren, woningen bouwen en onderhouden. Een SHM moet de btw die ze ontvangt doorstorten aan de fiscus. De berekening gebeurt vaak quasi-automatisch via boekhoudsoftware en het eindresultaat wordt aan de fiscus doorgestort via de btw-aangifte.

Tot eind 2012 was de factuurdatum het belangrijkste criterium om te bepalen wanneer de btw verschuldigd was. Wanneer een SHM bijvoorbeeld op 15 januari een dienst leverde, maar pas op 3 februari de bijhorende factuur opstelde, kwam de btw hiervan in de btw-aangifte van februari.

Dat veranderde in 2013. Toen was de btw verschuldigd op de datum van de feitelijke levering van de goederen of diensten, of op de datum dat een betaling werd ontvangen indien de levering vooraf plaatsvond. Wanneer een SHM bijvoorbeeld op 15 maart een dienst leverde, maar pas op 3 april de bijhorende factuur opstelde, kwam de btw hiervan in de btw-aangifte van maart. Op deze berekeningsmethode kwam veel kritiek, vooral omdat deze regel in de praktijk moeilijk toepasbaar was. Een btw-aangifte vloeit immers voort uit de

boekhouding van een onderneming, en daarin zijn de factuur- en betaaldatum cruciaal, niet de datum van de feitelijke levering. Om de pijn te verzachten kon een onderneming wel nog even kiezen voor een overgangsregeling, waarbij tijdelijk het oude systeem werd gevolgd.

Op 1 januari 2016 wijzigde de wetgeving opnieuw: de factuurdatum wordt terug bepalend voor het moment waarop de btw in de btw-aangifte opgenomen wordt. Wanneer een SHM bijvoorbeeld op 15 mei een dienst zal leveren, maar de bijhorende factuur pas op 3 juni opmaakt, komt de btw hiervan in de btw-aangifte van juni. U bent wel verplicht om ten laatste op de 15de dag van de maand die volgt op de maand van de levering een factuur op te maken.

De SHM's met btw-activiteiten hebben de voorbije jaren de overgangsregeling toegepast. Zij bleven de factuurdatum als referentie gebruiken. In de praktijk verandert er voor hen dus niet veel. Vanaf 2016 wordt de factuurdatum gewoon officieel opnieuw de belangrijkste datum.

i

Ronald Koopman
02 505 45 42
ronald.koopman@vmsw.be



WONEN IN EEN KAZERNE

De voormalige rijkswachtkazerne in Oostkamp lag er al vele jaren verwaarloosd bij. De gemeente Oostkamp wou op het terrein van 3.600 m² een sociaal woonproject realiseren, maar stelde wel eisen. De gemeente vroeg de statige rijkswachtkazerne en officierswoning zo veel mogelijk te behouden omwille van de architectuur, de kunsthistorische uitstraling en de vermelding op de inventarislijst Bouwkundig Erfgoed.

SHM Vivendo uit Brugge kocht in 2007 deze voormalige rijkswachtkazerne van de federale overheid en stond nu voor de grote uitdaging om de renovatie uit te voeren, binnen de lijnen die de gemeente trok.

Tegelijkertijd wilde Vivendo extra gebouwen neerzetten op de site, en moderne elementen introduceren om een maximaal comfort te geven aan haar huurders. Xavier Callens, projectregisseur bij BURO II & ARCHI+: "We kozen voor een grijze sokkel die terugkomt in alle gebouwen, samen met een lichte, bijna witte baksteen voor de nieuwbouw. De keuze van die steen verwijst naar de witte accenten in



Een nieuw jasje

SHM Vivendo uit Brugge verbouwde een verwaarloosde site met een oude rijkswachtkazerne en officierswoning tot een fris woonproject met 31 huurwoningen. Renovatie ging er hand in hand met nieuwbouw en met de creatie van een groen en verkeersluw binnengebied.

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE FOTO VIVENDO

de kazerne, zoals het witte schrijnwerk en de witte baksteenstrips en zorgt voor een fris en ruim gevoel. Een andere specifieke architecturale keuze zijn de buitenpasserellen (foto) bij de appartementen. Deze doorgangen doen niet alleen dienst als circulatieruimte, maar zijn zo ingericht dat er beschutte terrassen met voldoende privacy ontstaan en dat de lichtdoorval in de woonruimtes gegarandeerd blijft.” Directeur Koen De Craemer van Vivendo: “Zo kwamen we tot acht kleine gezinswoningen met twee slaapkamers, en zes grote gezinswoningen met drie tot vier slaapkamers, met onderaan een handelspand. Daarnaast bouwden we 17 nieuwbouwappartementen met twee slaapkamers, waarvan twee aangepast voor rolstoelgebruikers.”

NADRIJK OP OPEN RUIMTE

Om de woonkwaliteit voor de bewoners te vergroten, werd veel belang gehecht aan de open ruimte op de site. Deze moest kwalitatief en vooral bruikbaar zijn. De Craemer: “De terrassen en galerijen van de nieuwbouwappartementen kijken uit op het groen binnenplein. Elke bewoner kan het plein gebruiken en ervaren als zijn eigen tuin. Autogebruik op de site is ondergeschikt aan de omgeving, daarom werd de parking zoveel mogelijk ondergronds georganiseerd.”

FINANCIËLE UITDAGINGEN

In totaal kostte het project 4.012.079 euro. Voor de aanleg van de openbare ruimte, betaalde Vivendo 136.318 euro. Hiervoor ontving ze een subsidie van 119.035 euro. Alle bedragen zijn exclusief btw.

“Het was niet evident om de financiering van de renovatie van de bestaande kazerne en officierswoning te beperken tot de kostprijsplafonds. Er zijn namelijk wel wat uitdagingen verbonden aan het integreren en renoveren van een historisch gebouw in sociale woningbouw. We hebben daarom gekozen voor een groot aantal nieuwbouwwoningen, zodat de gemiddelde prijs per woning toch betaalbaar blijft”, licht Koen De Craemer toe.

Het project werd opgeleverd in 2014. Mieke Devriese huurt een woning en woont er alvast graag: “Onze voordeur is de vroegere kazerne-ingang, de inkomhal scheidt mijn living en keuken. Dat vind ik heel handig. We hebben ook allemaal een eigen terras. De woningen zijn zeer goed gelegen, op wandelafstand van het centrum en de school van mijn kinderen.” Voor Vivendo bewijst dit project dat een goede samenwerking met de gemeente en verschillende betrokkenen partijen wel degelijk kan. “Er zaten heel wat partners rond de tafel. Alleen al het erfgoedaspect zorgde voor intensief overleg. Dat is gelukt. Die constructieve samenwerking was de sleutel tot het succes”, besluit een fiere Koen De Craemer.

Oud en nieuw

De statige rijkswachtkazerne met respect voor het verleden ombouwen tot sociale woningen was dé grote uitdaging.

menser



Eerste Woonhavendag in Antwerpen, 15 november. Huurders van SHM Woonhaven praten met technici, architecten, ... en krijgen een rondleiding in de kantoren van de SHM.

CORDIUM BRUIST

Kinderen fleuren appartementsblok op

Enkele appartementsgebouwen aan de Kleine Bameriklaan in Kuringen, een deelgemeente van Hasselt, worden afgebroken om plaats te maken voor seniorenwoningen. Kinderen van de wijk Rode Rok versierden dit najaar een van de leegstaande gebouwen met zelfgemaakte kunstwerken. Op 2 oktober konden buurtbewoners komen kijken, tijdens een feestelijke receptie mét frietjes.

Het project is een initiatief van SHM Cordium, het wijkmanagement van de stad Hasselt en beeldend atelier vzw Bazarts. Zij nodigden de kinderen uit om het oude gebouw in een kleurrijk kleedje te steken, drie woensdagnamiddagen op een rij. De kinderen vonden het naar eigen zeggen superleuk en ontpopten zich tot trotse kunstenaars. De oudste kinderen mochten de gelijkvloerse verdieping met graffiti onder handen nemen. In de ramen van de eerste en tweede verdieping werden schilderwerken geplaatst: de jonge kunstenaars schilderden bloemen, vogels, vliegtuigen, sterren en planeten. Op de zijkant van het gebouw vliegen talloze witte vogels de vrijheid tegemoet, en de achtergevel van de garage deed dienst als canvas voor vrije kunst.

Voorzitter Kris Vleugels van Cordium is blij met deze eerste stap in wat een groot en langdurig renovatieproces in de wijk Rode Rok zal worden. "De bewoners zullen op de hoogte gehouden worden van de toekomstplannen voor de wijk. De kinderen kijken alvast enthousiast vooruit: ze ontdekten namelijk dat er ook een speeltuin komt." *(lacht)*



Steenlegging in Lier, 23 oktober. Gedeputeerde Peter Bellens (links), schepen van wonen Walter Grootaers en voorzitter Jan Hauwaert van SHM Lierse Maatschappij voor Huisvesting (rechts) leggen de eerste steen van het project Gendarmerie.



Sint-Pieters-Leeuw, 22 oktober. Burgemeester Luc Deconinck (6e van links) onthult een beeld van Marcel Jansens (4e van links) bij het project Impeleer. Voorzitter van SHM Volkshuisvesting Guy Tordeur (5e van links) kijkt goedkeurend toe.

Oproep

Organiseer u onlangs of organiseert u binnenkort een evenement waarbij sociaal wonen centraal staat? Laat het ons dan weten via info@woonwoord.be en bezorg ons bijhorende afbeeldingen.



Eeklo, 1 oktober tot 10 november. Bezoekers van de tentoonstelling over de geplande projecten van SHM Meetjeslandse Bouwmaatschappij. Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen nam het initiatief.



Hamme, 7 november. Huurders van SHM De Zonnige Woonst en hobbytuinders nemen de volkstuintjes in gebruik.



Sint-Gillis-Waas, 11 september. Huurders van SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen laten zich tijdens de Dag van de Huurder trakteren op frietjes à volonté.





KLANT IN ZICHT

“We dachten dat we niet in aanmerking kwamen voor de Vlaamse Woonlening.”

Tom en Relinde wonen met hun twee jonge kinderen vlakbij de dorpskern van Baarle, bij Drogen. Na twee jaar zoeken naar een instapklare en betaalbare woning in Gent vonden ze net buiten de stad een geschikte woning. Op zes weken tijd werd bij SHM Kleine Landeigendom Het Volk hun sociale lening afgerond.



“Je kan alleen in de voormiddag naar het kantoor van de SHM gaan, wat niet evident is voor werkende mensen.”
“Jammer dat de rentevoet niet heronderhandelbaar is. Tijdens de eerste zes jaar wordt de rentevoet maar om de twee jaar herzien, of wanneer er een persoon ten laste bijkomt. Toch een beetje sneu nu de rente zo laag staat.”



“Eerlijk gezegd vreesden we logge procedures en lange termijnen. Tegen onze verwachting in werd het dossier snel en efficiënt afgehandeld door de SHM en de VMSW.”
“De lage rentevoet is uiteraard een groot pluspunt, maar ook de vrije keuze die we hadden om de brand- en schuldsaldoverzekering af te sluiten bij een instelling naar keuze.”