

# Woonwoord

#28

LENTE 2014

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

*Bemoeizorgers  
aan het werk*

*Ben Forier: "We weten het op  
de VMSW niet altijd beter"*

*Meeste energiewinst  
zit in laag E-peil*



Experts Katrien Van Damme  
en Tanya Van Cleven geven tips

## *Domiciliefraude efficiënt aanpakken*

# Steeds beter

Meer nog dan naar de uitslag van de verkiezingen, kijk ik al uit naar de onderhandelingen en discussies die de dag erna beginnen. Vooral dan naar het onderdeel sociaal woonbeleid. Hoe kunnen we nog beter inspelen op de woonnoden van de allerzwaksten?

'Beter' is uiteindelijk altijd wat we verwachten. Van politici, van het beleid, maar evengoed van onszelf. Ben Forier, onze nieuwe topman op de VMSW, weet alvast wat bij ons beter kan (zie ook p. 10-11). Hij wil meer focussen op samenwerking met onze diverse partners en klanten en op een dienstverlening geënt op de noden op het terrein. Dat we daarbij niet uitgaan van het eigen gelijk is vanzelfsprekend.

Laat dat nu precies zijn wat we ook met Woonwoord willen: een sfeer van samenwerking en wederzijds begrip stimuleren. Met het hele redactieteam werken we, met veel plezier, hard aan dit magazine. We willen u niet alleen informeren, maar ook inspireren, door onder andere ideeën

en praktijken van collega's en andere organisaties voor te stellen. Door af en toe ook pertinente zekerheden in vraag te stellen, inclusief onszelf. We hopen dat we u de informatie en inspiratie bieden waar u nood aan hebt. Maar alleen u kunt ons laten weten of dat ook lukt en hoe we nog beter kunnen worden.

Daarom voeren we, in samenwerking met het marktonderzoeksbureau TNS Dimarso, een lezersonderzoek uit. We willen graag weten wat u denkt van ons magazine. Bent u tevreden? Komen de onderwerpen die u interesseren aan bod? Wat is goed en wat kan beter? Laat het ons zeker weten en vul onze online enquête in op [www.cawi.be/woonwoord](http://www.cawi.be/woonwoord).

Om uw keuze in het stemhokje te maken, moet u nog even wachten tot 25 mei, maar over uw vakblad kunt u nu al uw mening geven, met heel wat meer nuance bovendien.

**Irène Rauch** | Hoofdredacteur



06

“

*We praten veel met de cliënt om zijn vertrouwen te winnen*

“Wat vindt u van ons?”



# IN DIT NUMMER



10

16

- |   |   |
|---|---|
| <b>04</b> Veldwerk                                  | <b>20</b> Nieuwe regels voor huurwaarborg                       |
| <b>06</b> Bemoeizorgers aan het werk                | <b>22</b> Vragen over gewijzigd Kaderbesluit                    |
| <b>10</b> Interview: Ben Forier                     | <b>24</b> Geschiedenis van de sociale huisvesting: de jaren '90 |
| <b>12</b> Zo bewijs je domiciliefraude              | <b>26</b> Dialoog: zijn de visitatierapporten objectief?        |
| <b>16</b> Gevelmaterialen: een overzicht            | <b>28</b> Bouwen - Mensen - Agenda                              |
| <b>18</b> Nieuwe inzichten dankzij energieonderzoek | <b>32</b> Klant in zicht  |

## Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) | hoofdredactie | Irène Rauch (sectorarchitect) | **VMSW-kernredactie** | Isabelle Barberis (sectorarchitect), Gerd De Keyser (verantwoordelijke Wonen - Welzijn), Yoo Jung De Loof (cel Kennisbeheer), Ellen De Smet (cel Communicatie), Ronald Koopman (adviseur Boekhouding en Fiscaliteit), Lieselot Laureyns (cel Communicatie en Organisatiesecretariaat), Katrijn Maes (sectorarchitect), Tine Hendrickx (woordvoerder), Gabriël Schaut (verantwoordelijke aanmeldingen en financiële planning), Jeroen Schreurs (cel Admin. opvolging voortraject projecten), Bert Simoens (directeur Vlaamse Woonlening), Bregt Leyman (jurist) | **VMSW-fotografen** | Martine Kinable (p. 2, 3, 6-9, 20, 31), Jan Loeman (p.5), Isabelle Plancquaert (cover, p. 3, 10-15, 26, 27, 31), Gery Spirinckx (p. 16, 18, 24, 25), Els Struyf (p. 3, 16, 17), Svetlana Zakharova (p. 22-23) | **Cartoons** | Jan Loeman | **redactioneel advies, eindredactie & lay-out:** Cypres, [www.cypres.com](http://www.cypres.com) | **druk** | Nevelland | **verantwoordelijke uitgever** | Ben Forier, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

Woonwoord via internet [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be) | abonnementen [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be) | redactie [info@woonwoord.be](mailto:info@woonwoord.be)  
De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de VMSW.



Van links naar rechts: Carlo Vincken (Wienerberger), Tom Meeus (Federale Verzekering), Ludo Helsen (voorzitter Zonnige Kempen), Luc Stijnen (directeur Zonnige Kempen) en Hilde Masschelein (gedelegeerd bestuurder Bouwunie) (fotografie Marc Scheepers)

## SHM Zonnige Kempen wint De Gouden Baksteen Voorloper in energiezuinig en duurzaam bouwen

Zonnige Kempen ontving op 31 maart De Gouden Baksteen, de prijs van de Bouwunie die een positieve impact op de bouwsector bekroont. Woonwoord stelde Hilde Masschelein, gedelegeerd bestuurder van Bouwunie, enkele vragen.

### Meestal krijgt een politicus de prijs, waarom nu een SHM?

Aangezien het op 25 mei verkiezingen zijn, vond de jury het niet opportuun om een politieke persoonlijkheid de prijs te geven.

### Waarom koos u voor Zonnige Kempen?

De jury honoreert Zonnige Kempen als een voorbeeld van een initiatiefrijke SHM. Ze investeert actief in nieuwe sociale koop- en huurwoningen en in de renovatie van haar bestaande patrimonium. Daarbij heeft de SHM een bijzondere aandacht voor duurzaamheid en werkt ze goed samen met architecten en aannemers. Zonnige Kempen is al sinds de jaren '90 een voorloper in energiezuinig en duurzaam bouwen. Toen al bouwde Zonnige Kempen goed geïsoleerde K30-woningen, waarvan de energiekost nog altijd erg interessant is. Sinds vorig jaar zijn de eerste passiefwoningen bewoond en nu bouwt de SHM laag-energie-plus-woningen. Het blijft niet bij bouwen alleen. Zonnige Kempen sensibiliseert haar huurders en kopers ook over hoe ze energie kunnen besparen en een hoog rendement uit de woning kunnen halen. De sterkte van Zonnige Kempen is dat ze echt initiatief neemt en op het terrein effectief iets realiseert.

### Wat waren de reacties op deze vernieuwende keuze?

Zonnige Kempen was aangenaam verrast. De SHM bestaat net 50 jaar, waardoor de prijs des te meer geapprecieerd werd.

### Waarom de nadruk op duurzaamheid?

Voor Bouwunie zijn energiezuinige en duurzame gebouwen de toekomst. Daarom helpen we al meer dan zeven jaar bouwbedrijven om zich hiernaar te oriënteren. SHM's die hierin een voortrekkersrol spelen, verdienen dan ook al onze steun. (LL)

## Nieuwe website Woonwoord



Woonwoord heeft sinds kort een eigen website. U kunt er artikels opzoeken via trefwoorden of thema's, alle voorbije edities in pdf-formaat raadplegen, of uw abonnement wijzigen. Dat kan via uw smartphone, tablet of pc.



[www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be)

Ook op tablet en smartphone

Grootschalig  
lezersonderzoek

## Vul de enquête in



De VMSW organiseert een uitgebreid lezersonderzoek over Woonwoord, waarvoor ze het marktonderzoeksbureau TNS Dimarso heeft ingeschakeld. De enquête onderzoekt of u tevreden bent en welke onderwerpen u interesseren. Doel van de enquête is om het vakblad voor sociaal wonen nog beter af te stemmen op de noden van de sector.

**U kunt de online Woonwoord-enquête invullen op [www.cawi.be/woonwoord](http://www.cawi.be/woonwoord).**

**U kunt ook het papieren enquêteformulier dat bij dit tijdschrift zit invullen en gratis opsturen.**

---

## Diversiteitsbarometer Huisvesting

### Meer en eenvoudiger aanbod nodig

In de privésector worden mensen van vreemde origine, met een laag inkomen of een uitkering duidelijk gediscrimineerd. Dat blijkt uit de Diversiteitsbarometer Huisvesting van het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding. Twee universitaire consortia onderzochten de discriminatie in de huisvesting. Ze analyseerden het aanbod, de reglementering en bestaande praktijken in de sociale huisvesting. Volgens hen moet in de sociale sector het aanbod vooral worden uitgebreid en vereenvoudigd. Het tekort vergroot de kwetsbaarheid van gezinnen die nu op privéverhuurders aangewezen zijn. De systemen om woningen toe te wijzen, moeten op elkaar afgestemd worden en er is nood aan betere informatie. (TH)

**Meer resultaten van het onderzoek en aanbevelingen vindt u op [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)**

---

## Herziening van ontwerpnormen begonnen

### Feedback op de C2008 gevraagd

De VMSW is begonnen met de herziening van de ontwerpnormen voor sociale woningbouw – de C2008. Dat wil ze samen met de sector doen. Op 11 februari gingen al 25 vertegenwoordigers van sociale huisvestingsmaatschappijen in dialoog met VMSW-sectorarchitecten in 14 workshops. Het onderwerp van de discussie was het deelaspect planfunctionaliteit en comfort. (IR)

**Kon u er niet bij zijn en deelt u graag uw ervaringen met de C2008 met ons? Contacteer ons met uw ervaringen en feedback op [denieuwec@vmsw.be](mailto:denieuwec@vmsw.be)**



*Van links naar rechts: Jan Van Hoeymissen (directeur De Noorderkempen), Eddy Gers (voorzitter De Noorderkempen), Bob Van Passen (voorzitter ABC), Jean-Paul Bogaerts (voorzitter Vooruitzien), Bert Cox (directeur Vooruitzien), Myriam Indenkleef (directeur Nieuw Dak), Noël Vandeboel (directeur Ons Dak)*

## Winnaars Beste-Praktijk-Prijzen 2014

Na één jaar prestatiebeoordeling stelden de visitatoren een groot aantal goede praktijken vast, die ze meer bekendheid willen geven. Op 20 februari reikte de Visitatieraad daarom voor het eerst de Beste-Praktijk-Prijzen uit. Een jury van huurders, leden van de Visitatieraad en vertegenwoordigers van de koepels VVH en VLEM selecteerde de winnaars. Zes prijzen werden uitgedeeld, een per prestatieveld.

- **Prestatieveld 1: beschikbaarheid van woningen**  
Winnaar: ABC uit Antwerpen met 'voorkooprecht actief gebruiken voor sociaal wonen'.
- **Prestatieveld 2: kwaliteit van woningen en woonomgeving**  
Winnaar: Vooruitzien uit Beringen met 'kritisch volgen van energieverbruik ook na verkoop'. Lees meer op p18-19.
- **Prestatieveld 3: betaalbaarheid**  
Winnaar: Bouwmaatschappij de Noorderkempen uit Merksplas met 'sociaal wonen combineren met bescherming van historisch erfgoed'.
- **Prestatieveld 4: sociaal beleid**  
Winnaar: Nieuw Dak uit Genk met 'voldoen aan noden van senioren door proefwonen bij renovatie'.
- **Prestatieveld 5: interne controle en financiële leefbaarheid**  
Winnaar: Ons Dak uit Maaseik met 'waarborgen van professionele dienstverlening en bedrijfsvoering met een kwaliteitsmanagement-systeem'.
- **Prestatieveld 6: klantvriendelijkheid**  
Winnaar: Nieuw Dak uit Genk met 'intensieve begeleiding bij verhuizing voor renovatie'. (LL)

**Meer informatie over de winnaars en genomineerden van de Beste-Praktijk-Prijzen vindt u op [www.visitatieraad.be](http://www.visitatieraad.be)**

Bemoeizorgers aan het werk

# *Als het vijf voor twaalf komen Veerle*



TEKST GERD DE KEYSER, VERANTWOORDELIJKE WONEN – WELZIJN  
FOTO'S MARTINE KINABLE

# is... en Vera langs

*Het zijn uitzonderingen, maar ze bestaan: mensen die hun woning letterlijk kapot wonen. Vroeger belandden zulke mensen op straat, een absoluut rampscenario dat maatschappelijk gezien geen soelaas bracht. Nu krijgen deze huurders een laatste kans: ze worden gedwongen zich te laten begeleiden. Deze vorm van outreachende hulpverlening wordt bemoeizorg genoemd. Woonwoord ging praten met Vera Hermans en Veerle Aerts van CAW Limburg, die al zeven jaar als team optreden om deze problematische huurders hun laatste kans te helpen waarmaken.*

**V**era en Veerle, het klinkt als een onafscheidelijk duo, en dat zijn ze ook. Zelden zo onder de indruk geweest als van deze beide dames en van wat ze doen. Ook van hoe ze hun eigen inzet weten te relativeren met verfrissende humor. Een mens wordt er vrolijk van. Veerle en Vera van CAW Limburg worden ingeschakeld bij die huurders die hun eigen woning slopen door een ex-

treem onaangepaste wooncultuur. Mensen met een verslaving, met verzamelzucht of huurders die niet weten wat hygiëne is. Als voor de sociale verhuurder de maat vol is, stelt die de huurder voor de keuze: gedwongen begeleiding door Vera en Veerle, of de woning verlaten.

#### **EERSTE BEZOEK**

Bij het eerste huisbezoek, samen met de sociale verhuurder (SHM

of SVK), wordt aan de huurder duidelijk gemaakt waar hij aan toe is. De verhuurder legt uit op welke gebieden hij verbetering verwacht. De bemoeizorgers werken met een begeleidingscontract, waarin de verhuurder glashelder laat opnemen wat moet verbeteren. "Dit contract wordt ondertekend door de sociale verhuurder, de bemoeizorgers en de huurder. Op dat moment is de rol van de verhuurder even uitgespeeld. Daarna proberen wij het vertrouwen van de huurder te winnen. Dat doen we door duidelijk te maken dat niet de SHM onze klant is, maar de huurder zelf", zeggen Vera en Veerle. Tijdens de begeleidingsperiode, die negen maanden duurt, zullen ze voortdurend bemiddelen bij de sociale verhuurder ten voordele van hun cliënt.

#### **SHOCKEFFECT**

Vera en Veerle komen wekelijks, en in bepaalde gevallen zelfs twee keer per week, langs bij hun cliënten:

“

***Voor 32 van de 33 huurders die de dames in 2013 hebben begeleid, kon uithuiszetting vermeden worden.***



“

***Onder onze cliënten zien we vrijwel nooit huurders van allochtone origine. Als ze in probleemsituaties terechtkomen, kunnen deze mensen terugvallen op zeer nauwe familiebanden.***

Vera Hermans

“De eerste twee maanden beschouwen we vooral als een observatieperiode. In die periode praten we veel met de cliënt om zijn vertrouwen te winnen”, zeggen Vera en Veerle. Daarbij benadrukken de bemoeizorgers dat ze niet willen dat hun cliënt uit de woning gezet wordt, maar dat de bewoner daartoe toch een inspanning zal moeten leveren.

In die periode krijgt de cliënt ook al kleine opdrachten. Op die manier tasten Veerle en Vera de vaardigheden van hun cliënt af. “In sommige gevallen merken we dat de huurders spontaan al een aantal zaken verbeterd hebben. Het opstarten van een bemoeizorgtraject brengt een shockeffect teweeg. Dit kan al volstaan om een bescheiden attitudeverandering op gang te brengen.”

#### **OPEN KAART SPELEN**

Als dat niet het geval is, tasten de

bemoeizorgers af wat haalbaar is voor de betrokken cliënt. “We leggen hen uit dat we ze willen helpen, dat we altijd in overleg met hen zullen handelen, ook bijvoorbeeld als hulp van meer gespecialiseerde derden wordt ingeschakeld”, zeggen Vera en Veerle. De bemoeizorgers vinden het van vitaal belang om zoveel mogelijk open kaart te spelen. Concreet betekent dit dat de cliënt heel goed weet hij van hen mag verwachten, maar ook wat de bemoeizorgers van de cliënt verwachten.

De observatieperiode duurt zo’n twee maanden. Als de bemoeizorgers een verwaarloosd huis aantreffen, is dit meestal maar een symptoom van onderliggende problemen, die ze tijdens deze periode proberen te achterhalen. Als ze daarin slagen, vergemakkelijkt dit hun opdracht in aanzienlijke mate en is ook de kans op hervallen veel kleiner.

#### **FINANCIEEL?**

In de observatieperiode zoeken Vera en Veerle ook diensten die hun cliënt kunnen helpen. De ervaring leert dat er nu eenmaal mensen zijn die echt niet in staat zijn om zelf te poetsen, bijvoorbeeld door mentale, psychische of verstandelijke problemen. In dat geval schakelen de bemoeizorgers instanties in om dit over te nemen.

Na twee maanden gaan ze dan echt aan de slag. Eerst maken de bemoeizorgers per kamer een uitgebreide plaatsbeschrijving, waarin ze ook aangeven wat precies moet veranderen. De mensen hebben vervolgens iets meer dan zes maanden om hun huis in orde te krijgen. Vordering wordt afgetoetst aan de plaatsbeschrijving.

De bemoeizorgers gaan ook na of het voor hun cliënt financieel haalbaar is om gebruik te maken van de

## **Welke rol kan een sociale verhuurder spelen om bemoeizorg zoveel mogelijk te vermijden?**

**VEERLE:** “De staat van de woning kan soms een grote rol spelen. Een woning die in erg slechte staat verkeert, nodigt niet echt uit tot onderhoud en zorg. Omgekeerd is een sociale verhuurder ook niet geneigd herstellingen uit te voeren in een huis dat er zwaar verwaarloosd bijligt.”

**VERA:** “Het project Bemoeizorg is destijds opgestart in samenwerking met Nieuw Dak, een SHM die steeds minder een beroep doet op onze diensten. Dat komt omdat ze werkt met wijkmeesters, die hun wijk en de bewoners goed kennen en kort op de bal spelen. Als je als sociale verhuurder de vinger aan de pols houdt, kan je al veel overlast vermijden.”



“

***Als de huurders de bemoeizorg niet accepteren, wordt de procedure om ze uit de woning te zetten begonnen.***

Veerle Aerts



hulp van derden. De bewoner moet dit immers allemaal zelf betalen – en dat lukt niet altijd.

#### **KOPPEN BIJ ELKAAR**

Omdat bij deze mensen en hun problemen meestal nogal wat hulpverleners betrokken zijn, proberen Veerle en Vera in deze fase van de begeleiding ook zo snel mogelijk een LCO (Lokaal Cliëntoverleg) te organiseren. Op het OCMW worden hierbij alle hulpverleners, maar ook de cliënt zelf, betrokken om een strategie uit te bedenken. Bij dit alles fungeren de bemoeizorgers als spilfiguur: alle andere instanties werken via Vera en Veerle. Als er ergens iets misloopt, dan contacteren andere hulpverleners de bemoeizorgers, die het vervolgens samen met de cliënt aanpakken.

Het uiteindelijke doel is niet alleen de woning opnieuw leefbaar maken, maar ook de bemoeizorgers overbodig maken. Veerle en Vera proberen een netwerk op te zetten, waarop de cliënt achteraf kan terugvallen. Een logische prioriteit voor een begeleiding die beperkt blijft tot negen maanden.

Dit netwerk zorgt er ook voor dat de meeste cliënten van Vera en Veerle niet hervallen. Als dat toch al eens gebeurt, is dat eerder uitzondering dan regel. De cijfers van het jaar 2013 illustreren dat: van de 33 huurders die de dames hebben begeleid, kon bij 32 uithuiszetting vermeden worden. Indrukwekkend als je weet dat het om mensen gaat die kampen met meerdere complexe problemen. ■

## Over wie gaat het?

**Veerle:** “Het zijn mensen die vaak al een heel traject van hulpverlening doorlopen hebben. Mensen voor wie het eigenlijk vijf voor twaalf is, op wie al heel wat hulpverleners de tanden stuk gebeten hebben. Deze mensen staan vaak heel wantrouwig tegenover hulpverlening. De sociale verhuurder biedt hen nog een allerlaatste kans via bemoeizorg. Als de huurders de bemoeizorg niet accepteren, wordt de procedure om ze uit de woning te zetten begonnen. Dat wordt ook zeer duidelijk gecommuniceerd aan de betrokken huurders. Wat wij doen, is dus een stukje gedwongen hulpverlening.”

**Vera:** “In het begin van het traject winnen we vooral het vertrouwen van deze mensen. Omdat ze al zoveel hulpverleners gezien hebben, zonder resultaat, zijn ze zeer sceptisch geworden. Onze eerste opdracht is om die scepsis weg te werken. Na dit eerste huisbezoek is de verhuurder niet langer aanwezig. Wij voeren dan vrij snel een intakegesprek.”

**Veerle:** “Bij dit intakegesprek proberen we te achterhalen op welke levensdomeinen deze mensen problemen hebben en wat daarvan aan de oorzaak ligt.”

**Vera:** “Gaandeweg krijgen de mensen meer vertrouwen en vertellen ze meer over hun persoonlijke omstandigheden en problemen. Verder gaat het lang niet om de spreekwoordelijke tokkies (*Nederlandse term voor asociale gezinnen, nvdr*). Wij hebben ook cliënten met een goede job, soms zelfs mensen met meerdere universitaire diploma's. Ze kampen met psychische of mentale problemen, met een verslaving: drugs, alcohol, maar ook verzamelzucht of koopverslaving. Onder onze cliënten zien we vrijwel nooit huurders van allochtone origine. Als ze in probleemsituaties terecht komen, kunnen deze mensen terugvallen op zeer nauwe familiebanden.”

Leer de nieuwe gedelegeerd bestuurder van de VMSW kennen

# “We weten het op de VMSW



TEKST IRÈNE RAUCH, SECTORARCHITECT  
FOTO ISABELLE PLANQUAERT

*Ben Forier volgde op 1 januari Hubert Lyben op als gedelegeerd bestuurder van de VMSW. Wat zijn de prioriteiten voor onze nieuwe topman en waar wil hij naartoe met de VMSW? Woonwoord ging het hem vragen.*

## Ben Forier

Ben Forier is 54 jaar, woont in Mortsel, met zijn vrouw en twee kinderen. Hij was 7 jaar directeur van Woonhaven, de grootste SHM van Vlaanderen, en 8 jaar directeur van SHM de Goede Woning. Daarvoor was hij 9 jaar kabinetsmedewerker bij de ministers van Wonen Leo Peeters en Norbert De Batselier en werkte hij 5 jaar op de studiedienst van de toenmalige SP. Ben Forier heeft Politieke Wetenschappen en Economie gestudeerd aan de KULeuven.

### Wat drijft u om topman van de VMSW te worden?

**BEN FORIER:** “Hier zit ik op de goeie plaats om diegenen die het op het terrein moeten waarmaken te helpen en te ondersteunen. Ik kan hiervoor al mijn ervaring op vlak van beleidsvoorbereiding en -uitvoering uit mijn vorig leven inzetten.”

### Hoe bent u terechtgekomen in de sector van de sociale huisvesting?

**FORIER:** “Dat is eerder toeval. Op de studiedienst van de SP werd me gevraagd me hierin te verdiepen. Wat me aantrok, is de combinatie van een sociaal doel en de ‘hardere’ kanten, zoals het financiële aspect en het bouwen. Dat sociale, zorgen

voor diegenen die het moeilijk hebben, heb ik van thuis meegekregen. Dat blijf je meedragen.”

### Als directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij had u vast een mening over de VMSW. Wat viel er u toen tegen en wat kunnen we beter doen?

**FORIER:** “Gegevens op de VMSW, over projecten bijvoorbeeld, zouden bijna volledig moeten kloppen. Dat is nu niet altijd het geval. Dat bleek ook onder andere bij de opmaak van de investeringsprogramma’s in het verleden en bij de voorbereiding van de beoordelingscommissie (waar beslist wordt welke projecten een FS3-financiering krijgen nvdr). Daar-

# niet altijd beter”

om wil ik samen met de sector op zoek gaan naar een goede methode om de kwaliteit van gegevens naar een hoger niveau te tillen.”

**De VMSW heeft een hele weg afgelegd. Klantvriendelijkheid staat nu centraal. Hoe goed doen we het op dat vlak?**

FORIER: “Het VMSW-personeel heb ik over het algemeen leren kennen als gedreven en klantvriendelijk. Onlangs nog waren er zware problemen met nieuwe software voor de hypothecaire leningen. Onze medewerkers zijn hier tot ’s avonds laat aan het werk geweest, om onze klanten vooral geen negatieve gevolgen te laten ondervinden.”

“De gevolgen van het arrest over het Grond- en Pandendecreet bekijken we samen met Wonen-Vlaanderen. De sociale last is niet meer van kracht, maar het Bindend Sociaal Objectief wel. We bestuderen hoe dit gerealiseerd kan worden, samen met de SHM’s, via onder andere de CBO- en de Design & Build procedure en de aankoop van woningen. Tegelijk is er zeker ruimte voor verbetering: soms vragen we gegevens op die al voor een deel op de VMSW gekend zijn. Ook de afstemming van woningbouw en infrastructuur op elkaar kan nog beter.”

“De VMSW zou haar ondersteunende rol nog meer vanuit de behoeften op het terrein moeten invullen. Hoe we dat juist gaan doen, gaan we bestuderen samen met de sector en ook op basis van verbeterpunten uit de visitatierapporten. Onze houding is daarbij dat we van elkaar kunnen leren en niet dat we het op de VMSW vanzelfsprekend altijd beter

“

## *De kwaliteit van onze gegevens moet naar een hoger niveau.*

weten. Als we op de hoogte zijn van de achtergrond van een dossier, vormt dat duidelijk een meerwaarde. De ontstaansgeschiedenis van een bouwdoos helpt ons om een project genuanceerder te beoordelen. Maar onze kennis van het terrein is niet perfect. Over het runnen van een SHM bijvoorbeeld hebben we niet altijd in voldoende mate de nodige deskundigheid in huis.”

**Moeten we die deskundigheid dan in huis halen?**

FORIER: “Nee, we moeten niet alles zelf willen doen. Onze rol kan erin bestaan om de bestaande deskundigheid een forum te geven en te faciliteren. Uit de visitaties blijkt dat er bij SHM’s heel wat goede praktijken zijn. Die maken we beter bekend, onder andere op Woonforum en in Woonwoord (p. 26-27 en p. 31, nvdr).”

**Wat vindt u de belangrijkste uitdaging, voor de VMSW en voor de sociale huisvesting als sector?**

FORIER: “Voor de sector is het belangrijk goed na te denken over de positie van sociale huisvesting op de woningmarkt. Wat is de niche waar sociale huisvesting best thuishoort? Kiezen we resoluut voor de laagste inkomens? Kiezen we voor eigendomsverwerving voor mensen voor wie dat moeilijk is? En vooral, slagen we erin mensen te laten

stijgen op de woonladder door goed samen te werken?”

“Voor de VMSW is de grote uitdaging verschillende organisaties te helpen om als echte partners samen te werken en hen te helpen bij hun professionalisering. Dat gaat van SHM’s, SVK’s, tot gemeentes en OCMW’s. Ook de samenwerking met Wonen-Vlaanderen RWO Inspectie is daarbij belangrijk.”

**Waar wilt u bij het begin vooral op focussen?**

FORIER: “Een beter zicht krijgen op de werking van de diensten van de VMSW, zodat ik ze beter begrijp en mee aan de kar kan trekken om onze werking te verbeteren.”

**Wat zou de slechtst mogelijke evolutie zijn voor de VMSW als organisatie?**

FORIER: “Een organisatie zijn die denkt dat ze alles beter weet en op zichzelf gericht is.”

**Tot wat moet de VMSW dan wel uitgroeien?**

FORIER: “De VMSW moet dé plaats zijn waar de kennis over projecten en financiering zit, met regelmatig geactualiseerde gegevens. We moeten ons ook nog meer profileren als het dienstverlenings- en ondersteuningscentrum voor projecten, sociale leningen en SVK’s.” ■

Experts geven advies

# Zo bewijs je domi

TEKST BREGT LEYMAN, JURIST  
FOTO ISABELLE PLANCQUAERT

*Sociale huisvestingsmaatschappijen die willen optreden tegen domiciliefraude moeten een gestoffeerd dossier opstellen met voldoende en verschillende bezwarende elementen. “Leg niet al uw eieren in één mand”, adviseren Katrien Van Damme en Tanya Van Clevan, gespecialiseerd in domiciliefraude. Zij leggen uit hoe het fenomeen efficiënt kan worden aangepakt.*



Tanya Van Clevan



Katrien Van Damme

# ciliefraude

## In 't kort

### WAT IS DOMICILIEFRAUDE?

Als de huurder zijn hoofdverblijfplaats niet heeft in de sociale huurwoning en/of daar niet gedomicilieerd is, dan heet dat domiciliefraude. Dit is ook het geval bij een onrechtmatige bijwoning. Dat laatste houdt in dat er personen bij de sociale huurder wonen van wie de verhuurder moedwillig niet op de hoogte is gebracht.

### WELKE OPTIES HEEFT DE VERHUURDER BIJ VASTSTELLING VAN DOMICILIEFRAUDE?

De verhuurder kan opteren voor een verzoeningszitting bij de vrederechter. Hij kan ook onmiddellijk overgaan tot de opzeg van de huurder in kwestie. Als de huurder niet akkoord gaat met de opzeg, zal een geldigverklaring van de opzeg aan de vrederechter voorgelegd moeten worden. Een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst behoort ook tot de mogelijkheden. Ten slotte kan het dossier ook eerst voorgelegd worden aan de toezichthouder met het oog op een administratieve sanctie.

### HOE DOMICILIEFRAUDE VASTSTELLEN?

In elk van de voormelde gevallen is het van het grootste belang dat de verhuurder eerst een gestoffeerd dossier met bezwarende elementen samenstelt. Die elementen kunnen verzameld worden in registers, bij buurtonderzoeken, tijdens plaatsbezoeken, door onderzoek van het nutsverbruik en via de procedure van de ambsthafte schrapping.

# K

atrien Van Damme en Tanya Van Cleven werken allebei bij de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen. Katrien heeft zich gespecialiseerd in domiciliefraude en heeft hierover een uiteenzetting gegeven op Woonforum 2014. Tanya volgt vanuit de sociale dienst eerstelijns concrete gevallen van fraude op.

## 1. Uttreksels registers

### Levert een bevraging van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) iets op?

**TANYA:** “We kunnen via een bevraging zien of de persoon die de sociale woning huurt daar ook zijn domicilie heeft. Wanneer het nazicht van de databank een andere gezinssamenstelling oplevert dan bij de verhuurder aangegeven is, wil dat niet noodzakelijk zeggen dat er kwade bedoelingen in het spel zijn. Niet iedereen leidt de verhuurder bewust om de tuin. Een nieuwe bijwoning moet binnen de maand gemeld worden. Dat wordt al eens vergeten. Daar hebben wij alle begrip voor. We schrijven de huurder dan ook altijd eerst een brief.”

### Wat staat er zoal in die brief?

**KATRIEN:** “De huurder wordt eerst aangemaand om de zaak te regelen door ons de nodige stukken te bezorgen, zoals een verklaring op eer, inkomensgegevens van de bijwoner en dergelijke meer. Als we deze stukken hebben, kan een sociaal onderzoek gebeuren, waarbij we onder meer nagaan of de woonbezettingsnorm niet overschreden wordt. Als dat niet het geval is, verklaren wij ons akkoord en wordt de huurprijs retroactief herberekend op basis van de werkelijke gezinstoestand. Het probleem bij domiciliefraude gaat echter vaak over ‘feitelijke bijwoningen’, zonder dat men zich dus officieel inschrijft op het domicilieadres van de sociale huurwoning. In dat geval levert het nazicht van de registers geen bijkomende info op.”

## 2. Buurtonderzoek

### Wie voert een buurtonderzoek?

**KATRIEN:** “De verhuurder kan de wijkagent vragen om een buurtonderzoek te voeren. Die kan daarbij gevraagd worden een verklaring op papier te zetten.”



1

Controleer de gezinssamenstelling via de KSZ.



2

Voer een buurtonderzoek.



3

Ga ter plaatse bij de huurder een kijkje nemen.

**TANYA:** “Wij kunnen uiteraard ook zelf de burens bevragen. Een eigen onderzoek heeft echter de perceptie tegen. Tenslotte zijn wij betrokken partij.”

**KATRIEN:** “Verklaringen van burens hebben zeker en vast hun nut, maar in een juridische procedure gebeurt het wel eens dat de huurder in kwestie ‘bevriende’ burens gaat vragen om het tegendeel op papier te zetten. In deze situatie oordeelt de vrederechter dat de voorgelegde verklaringen elkaar tegenspreken.”

### 3. Plaatsbezoek

**Gaan jullie ook ter plaatse een kijkje nemen?**

**TANYA:** “De verhuurder kan met de huurder afspreken om eens een kijkje in de woning te nemen. De huurder is verplicht om dat toe te staan. Dat levert meestal niet echt bewijzen op, omdat de huurder zich kan voorbereiden op het bezoek, door bijvoorbeeld de koelkast aan te vullen en het bed te beslapen.”

**KATRIEN:** “De verhuurder kan ook onaangekondigd langsgaan. De huurder is niet verplicht om ons binnen te laten. Wie niets te verbergen heeft, heeft echter geen reden om ons de toegang te weigeren.”

### 4. Verbruik nutsvoorzieningen

**TANYA:** “Als een sociale huurder de woning niet bewoont, verbruikt hij ook geen energie. Als amper of geen verbruik van water of elektriciteit wordt vastgesteld, is dit toch wel een ernstige indicatie dat iemand niet effectief in het gehuurde pand woont. De toezichthouder en de wooninspecteur kunnen deze gegevens opvragen bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders. De sociale verhuurders kunnen dat niet.”

**Hoe krijgen jullie inzage in de verbruiksfacturen?**

**KATRIEN:** “Wanneer we vermoeden dat de huurder niet

effectief in de huurwoning verblijft, wordt deze vriendelijk verzocht zijn verbruiksfacturen over te maken. Dat wordt soms geweigerd. Wanneer we een rechtszaak aanspannen op grond van domiciliefraude, kan de rechter de huurder bevelen om de facturen voor te leggen als hij dat nuttig acht om tot een uitspraak te komen.”

**TANYA:** “Bij gebruik van individuele meters in gemeenschappelijke voorzieningen in appartementsgebouwen kan de verhuurder de verbruiksgegevens van haar huurders kennen en gedurende een zekere periode opvolgen.”

**Hoe verklaren de huurders abnormaal verbruik?**

**KATRIEN:** “Huurders halen soms aan dat ze eigenlijk heel zuinig omgaan met water en elektriciteit. Ze stellen bijvoorbeeld dat ze in het openbaar zwembad douchen of dat ze amper thuis zijn en altijd bij familie eten.”

### 5. Ambtshalve schrapping en/of inschrijving

**KATRIEN:** “Als er een vermoeden bestaat dat de persoon die in de huurwoning gedomicilieerd is er niet effectief woont, kan de wijkagent ingeschakeld worden om dat te onderzoeken. Als blijkt dat iemand niet meer verblijft op het adres waar hij staat ingeschreven in de bevolkingsregisters en als het onmogelijk is om zijn hoofdverblijfplaats vast te stellen, kan het college van burgemeester en schepenen beslissen om die persoon te schrappen uit de registers. Dat betekent dat hij geen officieel adres meer heeft.”

**Kan de huurder zich tegen de schrapping verzetten?**

**KATRIEN:** “De huurder heeft het recht om in beroep te gaan bij de FOD Binnenlandse Zaken. Interessant is dat je als verhuurder een belanghebbende partij bent met betrekking tot de beroepen tegen ambtshalve schrappingen van huurders. Zo heeft de FOD Binnenlandse Zaken ons opgeroepen voor een verhoor in de beroepsproce-



4

Check de verbruiksfacturen.



5

Stuur aan bij de gemeente op een ambtshalve schrapping.



6

Een goed onderbouwd dossier bevat verschillende bezwarende en samenhangende elementen.

dure tegen de ambtshalve schrapping. De FOD Binnenlandse Zaken heeft op basis van de door ons aangeerde elementen het advies gegeven om de ambtshalve schrapping toch te handhaven.”

#### **Kan een huurder ook ambtshalve ingeschreven worden?**

**TANYA:** “Bij vermoeden van onrechtmatige bijwoning kan de wijkagent van zowel de vermoedelijke verblijfplaats als van de plaats van domiciliëring ingeschakeld worden om te onderzoeken waar de vermoedelijke bijwoner effectief verblijft. Dit dient eventueel te gebeuren via de dienst Bevolking van de betrokken gemeenten. Dit kan leiden tot een ambtshalve schrapping van de betrokkene, gevolgd door het ambtshalve inschrijven van de bijwoner in de sociale huurwoning.”

## **6. Extra aandachtspunten**

#### **Zijn er zaken waar de sociale verhuurders speciaal op moeten letten bij de opbouw van een dossier domiciliërfraude?**

**TANYA:** “Een goed onderbouwd dossier dient verschillende samenhangende elementen te bevatten, die allemaal wijzen in de richting van domiciliërfraude. Leg niet al uw eieren in één mand.”

**KATRIEN:** “Wij hebben er als verhuurder voor geopteerd om de huurders in kwestie na de aangetekende aanmaning eerst nog op te roepen voor een verzoeningspoging, vooraleer we het dossier ten gronde aanhangig maken bij de vrederechter. Als ze niet reageren of niet komen opdagen, maakt dit je juridisch dossier nog sterker.”

**TANYA:** “De verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening minder dan 16.200 euro bedroeg. Dat bedrag wordt bovendien nog geïndexeerd.” ■

## **Draaiboek Domiciliefraude op Woonnet**

De cel Toezichtsinstrumenten & Sancties van het Agentschap Inspectie RWO – Afdeling Toezicht heeft in samenwerking met de VMSW een draaiboek domiciliërfraude ontwikkeld, waarin onder meer volgende elementen opgenomen zijn:

- De minimale vereisten voor een degelijk onderzoek (ook bij inschrijving en toewijzing)
- Methodes voor het sensibiliseren van maatschappelijk werkers, cliënten, etc. rond fraudepreventie en fraudebestrijding
- Een checklist voor het samenstellen van een juridisch dossier en een oplijsting van do's en don'ts.

#### **Meer info**

- Het draaiboek wordt ter beschikking gesteld op Woonnet. Het is daar terug te vinden onder [www.woonnet.be](http://www.woonnet.be) > Huren Kopen Lenen > Huren > Praktijk onderwerpen > Domiciliefraude
- U kunt met uw vragen over dit draaiboek terecht bij de VMSW ([manuel.eeckhout@vmsw.be](mailto:manuel.eeckhout@vmsw.be)) en de Afdeling Toezicht van het Agentschap Inspectie RWO ([heidi.elskens@rwo.vlaanderen.be](mailto:heidi.elskens@rwo.vlaanderen.be))

Voor- en nadelen

# Gevelmaterialen in alle

Inspiratie nodig voor gevelbekleding? Enkele voor- en nadelen op een rij, met voorbeelden uit recente sociale woningbouwprojecten.



## Gevelsteen



- meest gebruikte materiaal
- textuur, massiviteit
- speelsheid, bijvoorbeeld claustra (een rooster in gevelsteen)
- lange levensduur
- recycleerbaar
- relatief goede ecologische footprint



- zwaar materiaal
- arbeidsintensief om te plaatsen
- renovatie: bij na-isolatie wordt de spouwmuur vaak te dik

## Pleister



- zeer dun, wat extra ruimte voor isolatie geeft
- renovatie: onregelmatigheden kunnen weggewerkt worden
- flexibiliteit: verschillende vormen en afwerking
- verschillende kleuren mogelijk
- accentvlakken in bijvoorbeeld baksteenarchitectuur
- draagt bij tot luchtdichtheid



- niet geschikt als gevelplint: niet stootvast en lichte kleuren zijn gevoelig voor opspattend water
- vatbaar voor vervuiling: een verzorgde detaillering van dakranden, raamdorpels... is noodzakelijk



## Hout



- natuurlijk en hernieuwbaar
- warme en organische uitstraling
- licht van gewicht



- hout kan afkomstig zijn uit niet-duurzaam beheerde bossen
- onderhevig aan vervuiling en vochtkringen: een verzorgde detaillering is noodzakelijk



# soorten en kleuren

TEKST KATRIJN MAES, SECTORARCHITECT  
FOTO'S GERY SPIRINCKX, ELS STRUYF



## Gevelpanelen



- kleurschakeringen, ritme en geometrisch lijnenspel
- licht materiaal



- niet geschikt als plint
- bij verkeerde plaatsing trekken platen krom of komen ze los

## Gevelpannen



- lange levensduur
- natuurlijke veroudering
- gemakkelijk te herstellen: gebroken pan vervangen
- strakke gevels mogelijk



- minder stootvast
- relatief gevoelig voor mos



## Vezelcementleien



- zeer dun, wat extra ruimte voor isolatie geeft
- renovatie: gebouw kan 'ingepakt' worden
- licht, rot niet en is recycleerbaar
- strakke architectuur door continuïteit tussen gevel en dak
- gemakkelijk te verwerken
- gemakkelijk te herstellen: gebroken lei vervangen



- fragiel en niet stootvast
- onderhevig aan mosvorming



Nieuwe inzichten dankzij energieonderzoek

# “De meeste winst zit in



*De SHM Vooruitzien uit Beringen voert sinds 2007 een onderzoek naar energieverbruik bij de bewoners van sociale koopwoningen. Welk inzicht levert zo'n onderzoek precies op? We vroegen het aan Bert Cox, directeur van Vooruitzien. “De meeste energiewinst haal je met een laag E-peil. Alle andere maatregelen hebben veel minder invloed dan verwacht.”*

TEKST BERT SIMOENS, DIRECTEUR VLAAMSE WOONLENING  
FOTO'S GERY SPIRINCKX

## **De visitatiecommissie heeft Vooruitzien met een Beste-Praktijk-Prijs bekroond. Wat houdt die praktijk precies in?**

**BERT COX:** “Dat is vrij eenvoudig. Sinds 2007 schrijven we alle mensen aan die ooit een sociale koopwoning van ons gekocht hebben. We vragen hen om de meterstanden door te geven voor water, gas en electriciteit. Zo krijgen we een databank van het gemiddelde verbruik. Wie antwoordt, ontvangt een filmticket. De resultaten van het onderzoek worden anoniem op onze website gepubliceerd. De bevraging heeft succes: ongeveer de helft van de bevroegde bewoners antwoordt ook.”

## **Wat blijkt uit die bevraging?**

**COX:** “Wat ons opvalt, is dat onze woningen blijkbaar veel minder gas verbruiken dan de waarde in het energiecertificaat zoals afgeleverd door de EPB-verslaggever. Dit certificaat voorspelt voor verwarming een jaarlijkse netto energiebehoefte van gemiddeld 22.246 kWh, terwijl het gemiddelde verbruik van de koopwoningen in 2012 maar 15.718 kWh bedroeg.”

“Het gasverbruik ligt dus een derde lager dan het Vlaamse gemiddelde volgens de VREG (23.260 kWh) en het waterverbruik zelfs de helft van het Vlaams gemiddelde volgens de Vlaamse Milieumaatschappij (132 m<sup>3</sup>).”

*Mevrouw Weydmans en haar dochter, voor hun energiezuinige koopwoning in de Libelstraat in Ham.*

# een laag E-peil”

## Hoe kan dat? Lijden die mensen dan geen kou?

COX: “Nee hoor, het zijn gewoon huizen met een lager E-peil en K-peil. De brutovloeroppervlakte is gemiddeld ook wat kleiner dan bij woningen op de private markt. Eigenlijk komt dit door de normen die de VMSW ons oplegt. De woningen blijven ook energiezuinig op de lange termijn. Je mag dus wel stellen dat sociale koopwoningen heel wat energiezuiniger zijn.”

## Werken jullie dan ook met zonneboilers en zo?

COX: “De winst die je kan halen uit zonneboilers voor sanitair warm water is vrij beperkt: ongeveer 140 à 200 euro op jaarbasis. Een zonneboiler blijft wel interessant door de verhoogde premie bij een laag E-peil.”

## Zijn er energiebesparende maatregelen die tegenvallen?

COX: “Van de gemeenschappelijke stookplaatsen hadden we meer verwacht. Tot zo’n drie jaar geleden namen de energieleveranciers de

stand zelf op. Tegenwoordig moeten de verbruikers dat betalen. Nu blijkt dat je daarvoor een ingenieur nodig hebt. Dat alleen al kost 1.500 euro. Zo ben je de besparing meteen weer kwijt. Bovendien blijkt dat er toch heel wat warmteverlies is in de aanvoerleidingen als de gemeenschappelijke stookplaats ver van sommige woningen ligt.”

## Wat is het belangrijkste om energie te besparen?

COX: “Een laag E-peil heeft de meeste impact. Met luchtdichte woningen halen we zelfs een E-peil van 45. Dat komt door de constructie van de woning. Vorige winter was heel streng en toch hebben de meeste gezinnen maar verwarmingskosten van rond de 600 euro. Bij een zachte winter zoals nu daalt dat gemakkelijk tot 300 à 400 euro.”

“Ik maak de vergelijking met de woningen op de private markt waarvoor we renovatieleningen geven. Daar kom je aan verwarmingskosten van ongeveer 2.000 euro per jaar. Met

een sociale koopwoning kan je dus op 10 jaar tijd 15.000 euro aan verwarmingskosten besparen. Tegelijk woon je degelijker.”

## Welke inzichten halen jullie hieruit voor toekomstige projecten?

COX: “Het gebruiken van gemeenschappelijke stookplaatsen bekijken we per project. Als de configuratie van de gebouwen toelaat dat de stookplaats dicht bij de woningen ligt, en er dus weinig warmteverlies is in de aanvoerleidingen, zijn ze een optie. Anders kiezen we voor individuele verwarmingsinstallaties.”

“Verder blijven we dezelfde principes hanteren: woningen bouwen met een kleinere oppervlakte dan private woningen, met een lager E-peil dan wettelijk verplicht. De resultaten bewijzen dat het opbrengt.” ■

## Meer info

[www.visitatieraad.be](http://www.visitatieraad.be)  
> Beste-Praktijk-Prijs 2014



“

## Echt gasverbruik veel lager dan voorspeld.

Bert Cox, directeur van Vooruitzien

Nieuwe regels

# Huurwaarborg in stukjes

*Een verhuurder van een woning kan aan de huurder vragen om een waarborg te storten, als garantie voor de naleving van zijn verplichtingen. De spelregels worden beschreven in het Burgerlijk Wetboek en gelden voor elke verhuurder. Sinds 1 maart 2014 zijn de regels voor sociale huurders aangepast en wordt een waarborg in stukjes voor hen een recht. Wat zijn de gevolgen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen?*

TEKST RONALD KOOPMAN, ADVISEUR FINANCIËLE PLANNINGEN SHM'S  
FOTO MARTINE KINABLE

**T**ot voor kort bestonden er verschillende regelingen op basis waarvan de sociale huurder de huurwaarborg gespreid kon betalen. Dat leidde echter tot onduidelijkheid, zowel voor de sociale huisvestingsmaatschappijen als voor de huurder. De huurder had bijvoorbeeld niet altijd het recht om zijn waarborg gespreid te betalen. Vanaf 1 maart 2014 stopte deze onduidelijke situatie: voortaan heeft elke huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij recht op de gespreide betaling van de waarborg, onder welke regeling hij ook valt.

## GESPREIDE BETALING KON, MAAR NIET ALTIJD

In Vlaanderen kan een huurwaarborg bij een huisvestingsmaatschappij onder drie regelingen vallen (zie kaderstukje).

In de regeling van het Burgerlijk Wetboek heeft de huurder recht op gespreide betaling wanneer hij gebruik maakt van de bankwaarborg. Voor huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen werd tevens de mogelijkheid van gespreide betaling voorzien wanneer deze geen beroep deed op een bankwaarborg, als de maatschappij dit toestond. De maatschappij bepaalde dan ook de voorwaarden hiervoor. De waarborg bracht pas interest op wanneer hij volstort was.

Wanneer de huisvestingsmaatschappij koos voor de regeling waarbij de waarborg 'in handen van de verhuurder' werd gestort, was er geen mogelijkheid tot gespreide betaling.

## GESPREIDE BETALING WORDT EEN RECHT

Vanaf 1 maart 2014 heeft de huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij altijd het recht om zijn huurwaarborg gespreid te betalen. Of de maatschappij nu gekozen heeft voor de regeling 'Burgerlijk Wetboek' of de regeling 'storting in handen van de verhuurder', maakt geen verschil meer.

Ook de voorwaarden zijn nu geregeld door de wetgever. Zo betaalt de huurder een kleine vergoeding van 12 euro voor de bijkomende administratieve lasten door de gespreide betaling.

“

***Goed voor de huurder, maar meer administratie voor de huisvestingsmaatschappij.***

Olivier Moelaert, directeur Inter-Vilvoordse





Concreet betaalt de huurder een voorschot ten bedrage van één maand huur. Vervolgens betaalt hij het saldo gespreid af over maximaal 18 maanden. Dit saldo omvat eveneens de administratieve vergoeding.

#### EXTRA WERK VOOR DE VERHUURDER

De gespreide betaling levert de verhuurder extra administratie op.

Er komt een nieuwe bijlage bij de huurovereenkomst die de voorwaarden van de gespreide betaling samen met een aflossingstabel bevat. Daarnaast zal de maatschappij elke betaling van de huurder bij voorrang aan de afbetaling van de waarborg toerekenen zolang deze niet volstort is. Dit heeft een aanpassing van haar debiteurenreglement tot gevolg. "De gespreide betaling van de huurwaarborg komt rechtstreeks ten goede aan de huurder, maar betekent voor de huisvestingsmaatschappij meer administratieve opvolging, waarbij het nog maar de vraag is of de waarborg ooit wordt volstort", zegt Olivier Moelaert, directeur van Inter-Vilvoordse.

#### DE VMSW ONDERSTEUNT

Deze vernieuwing vergt heel wat werk. De VMSW helpt de maatschappijen hierbij. Zo stelt ze een modelbijlage bij de huurovereenkomst ter beschikking, samen met een Excel-bestand waarmee de aflossingstabel berekend kan worden.

Wanneer de verhuurder de waarborgen bij de VMSW belegt, maakt de opvolging van de individuele waarborgen deel uit van onze dienstverlening. Hierbij garandeert de VMSW een opbrengst die gelijk is aan de interest waarop de huurder wettelijk recht heeft. Momenteel maken 61 SHM's hiervan gebruik. ■

#### Meer info

- over huurwaarborg algemeen: [evan.michiels@vmsw.be](mailto:evan.michiels@vmsw.be)
- over ondersteuning door de VMSW: [frederik.deprest@vmsw.be](mailto:frederik.deprest@vmsw.be)

## 3 regelingen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen

### 1 De regeling 'Burgerlijk Wetboek'

In deze regeling wordt de waarborg op een bankrekening gestort die op naam van de huurder staat en interest oplevert. De bank geeft de waarborg op het einde van het huurcontract pas vrij wanneer huurder en verhuurder daarmee samen akkoord gaan. De huurder kan de waarborg in één keer (vanaf 1 maart 2014, gespreid over maximaal 18 maanden) op deze rekening storten, maar kan ook beroep doen op een bankwaarborg. In het laatste geval kan de huurder de waarborg gespreid over een periode van maximaal 36 maanden storten.

### 2 De regeling 'storting in handen van de verhuurder'

Voor sociale huisvestingsmaatschappijen bestaat een alternatieve regeling, de 'storting in handen van de verhuurder'. Bijna alle huisvestingsmaatschappijen hebben voor dit systeem gekozen. Hier betaalt de huurder de waarborg rechtstreeks aan de huisvestingsmaatschappij. Deze laatste belegt de waarborg en kan deze op het einde van het huurcontract volledig of gedeeltelijk inhouden wanneer de huurder nog sommen is verschuldigd. De huurder heeft recht op een gegarandeerde interest.

### 3 De garantie of een wettelijk gegarandeerde waarborgstelling door het OCMW

Hier stelt het OCMW zich in de plaats van de huurder garant voor de betaling van de huurwaarborg.

Gewijzigd Kaderbesluit

# Hallo...

*Mijn dochtertje is bij me komen wonen, moet ik nu minder huur betalen? Mijn vader is net overleden, kan ik nog in de woning blijven? Telt mijn inkomen mee voor de huurprijsberekening? Vragen die de sociale huisvestingsmaatschappijen dagelijks aan het loket krijgen. De recente wijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur creëren onduidelijkheid bij het beantwoorden van deze vragen. In de nasleep van de wijzigingen bereikten heel wat van deze vragen onze helpdesk Sociale Huur.*

**WANNEER DIENT DE MAATSCHAPPIJ DE HUURPRIJS AAN TE PASSEN AAN HET AANTAL PERSONEN TEN LASTE?**

Een persoon ten laste is een kind of een gezinslid met een ernstige handicap. Het aantal personen ten laste bepaalt de gezinskorting op de huurprijs. Uitgangspunt is dat de huurprijs één keer per jaar wordt aangepast aan het aantal personen ten laste, bij de jaarlijkse huurprijsaanpassing op 1 januari. Er wordt gekeken naar de feitelijke situatie op 1 januari.

Waarom de feitelijke situatie? De huurder kan een geboorte of invaliditeit niet altijd tijdig aan de maatschappij bewijzen. Specifieke omstandigheden of administratieve overmacht kunnen hiervan de oorzaak zijn. Hierdoor kan de verhuurder de documenten toch in aanmerking nemen bij het bepalen van de gezinssamenstelling voor het nieuwe jaar. De huurprijs wordt

dan ook retroactief berekend. Is het manifest duidelijk dat de documenten te laat worden binnengebracht wegens wangedrag van de huurder, dan is een retroactieve berekening niet mogelijk.

Naast de jaarlijkse aanpassing wordt ook bij een tussentijdse huurprijsherziening het aantal personen ten laste in rekening gebracht. Een huurprijsherziening komt er als iemand in de huurovereenkomst overlijdt, iemand toetreedt tot de huurovereenkomst, bij een inkomensdaling van 20%, een pensionering, of als de basis-huurprijs wordt vervangen.

**WIE KAN REFERENTIE-HUURDER ZIJN?**

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wilt inschrijven wie als toekomstige referentiehurder wordt aangewezen. Het begrip 'referentiehurder' werd op 4 april 2009 reglementair verankerd in de regelgeving. Het is de persoon die

## Kaderbesluit Sociale Huur

Op 4 oktober 2013 keurde de Vlaamse Regering de wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur definitief goed. Deze wijzigingen gingen op 23 december 2013 van kracht. We zetten de meest voorkomende vragen nog even op een rij.

TEKST YOO JUNG DE LOOF, HELPDESKMEDEWERKER  
EN ADVISEUR SOCIALE VERHUURING  
FOTO'S SVETLANA ZAKHAROVA

# helpdesk?

zich bij inschrijving heeft opgegeven als toekomstige hoofdhuurder en zijn wettelijke of feitelijke partner. Dat heeft een weerslag op de manier waarop de huurprijs wordt berekend. Zo zal het inkomen van inwonende ouders of grootouders van de referentiehurder maar voor de helft meetellen. Bij familieleden van de eerste en de tweede graad die ernstig gehandicapt zijn of minstens 65 jaar oud zijn, telt het inkomen niet mee. Dit kan gaan om partners, broers, zussen, kinderen...

Als kandidaat-huurders beslissen om niet langer samen te kandideren, behoudt de referentiehurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer.

## WELKE HUURDERS-CATEGORIEËN ZIJN ER NU?

Na de wijzigingen aan de regelgeving is het aantal huurderscategorieën gedaald naar drie. Alle categorieën dienen de huurovereenkomst te ondertekenen. Bij huurders categorie B en C gebeurt dit via een bijvoegsel.

Huurders categorie A zijn de referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner die de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen. Bij toewijzing wordt afgetoetst of deze huurder aan de toelatingsvoorwaarden voldoet. Hij behoudt het woon- en kooprecht. Het belangrijkste recht van de referentiehurder is het woonrecht. Bij het schrappen van een medehuurder in de huurovereenkomst, door bijvoorbeeld overlijden of verhuizing, kan de referentiehurder steeds in de sociale woning blijven wonen.

Huurders categorie B zijn de wettelijke samenwonenden en gehuwden die na de aanvang van de huurovereenkomst gaan samenwonen met de huurder categorie A. Of de feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst één jaar samenwoont met de huurder categorie A. Op het moment van toetreding wordt afgetoetst of zij voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Zij behouden eveneens het woon- en kooprecht.

Huurders categorie C zijn alle andere personen die duurzaam verblijven in de woning. Dit zijn meerderjarige kinderen bij de aanvang van de huurovereenkomst, kinderen die tijdens de huurovereenkomst meerderjarig worden en alle meerderjarige personen die na de aanvang van de

huurovereenkomst komen bijwonen. Bij meerderjarige toetreders wordt op het moment van toetreding afgetoetst of ze voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Zij hebben geen woon- en kooprecht, maar kunnen tijdens de huurovereenkomst een eigendom verwerven zonder opzeg van de huurovereenkomst. ■

## Meer info

- Kaderbesluit Sociale Huur: Woonnet > Huren Kopen Lenen > Huren > Basiswetgeving
- Telex 50 van 13.12.2013: Woonnet > Huren Kopen Lenen > Huren > Omzendbrieven
- [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) > Ondersteuning voor professionelen > Sociaal huren en kopen > Besluit van de Vlaamse regering van 4 oktober 2013
- Helpdesk Sociale Huur: [sh@vmsw.be](mailto:sh@vmsw.be)



*Helpdeskmedewerkers Evan Michiels en Yoo Jung De Loof beantwoorden uw vragen.*



Gent, Brusselsepoortstraat – Hollainhof – 129 appartementen, gefinancierd door het Domus Flandriafonds.



Tienen, Kapucijnenstraat – project Wezenhuis – het gebouw werd gerenoveerd en omgebouwd tot sociale woningen door de SHM Huisvesting Tienen.

De jaren '90

# Bulkproductie en proeftuinen

*De Vlaamse portefeuille aan sociale woningen dikkt eind jaren tachtig opnieuw aan. Onder de prille Vlaamse bevoegdheid had de bouw in de periode 1975-1980 nog gepiekt tot jaarlijks zo'n 13.600 woningen, maar daarna was die zo goed als stilgevallen.*

**O**mdat in die vijf jaar stagnatie de wachtlijsten exponentieel toenemen, besluit de Vlaamse Regering tot een gigantische inhaaloperatie, met een hele waaier aan ideeën.

## BULKPRODUCTIE

Het aloude idee van Publiek-Pri-vaatrechterlijke Samenwerking (PPS) wordt na tien jaar vanonder het stof gehaald en in de praktijk gebracht. De toenmalige minister van Huisvesting lanceert in 1993 het Domus Flandriaconcept: opzet is om in een recordtijd zo'n 10.000 sociale woningen in bulk op de

markt te gooien. In 1998 wordt deze doelstelling gehaald.

Domus Flandria is een samenwerkingsverband tussen de publieke en private sector, waarbij de private sector de bouw volledig voor zijn rekening neemt. Dit kan op twee manieren: met koopcompromissen of met aanbestedingen via een SHM. Bij koopcompromissen heeft de private sector de handen vrij en neemt de overheid het kant-en-klaar product over, grond én gebouw. Daarnaast is er de (beproefde) weg via de SHM's, waarbij wordt gewerkt met aanbestedingen, vooral voor reeds toegezegde projecten.

De reacties op de gerealiseerde woningen, vooral die via koopcom-

promissen, zijn gemengd: sommige constructies krijgen veel kritiek en blijken al na een relatief korte tijd gebreken te vertonen, andere doorstaan de tand des tijds wel goed. Alles hangt af van de private bouwheer. Sommige malafide aannemers rusten gebouwen uit met een elektrische verwarming: die is goedkoper te installeren en maximaliseert de winst van de private partner, maar is weinig duurzaam en veel duurder in gebruik.

Anderen nemen de minimumafmetingen van de kamers als standaardnorm. De overheid legt nauwelijks normen op, wat de aannemers, die een forfaitair bedrag per afgewerkte woning ontvangen, veel speelruimte geeft. Deze misbruiken zullen later leiden tot de normering van woningen, die uiteindelijk uitmondt in het ABC van de sociale huisvesting. Bij de projecten die SHM's met Domus Flandriageld realiseren, doet dit probleem zich minder voor, omdat de SHM's als regulerende factor optreden.





Kuurne, Hoevestraat, project Ter Groenen Boomgaard was het resultaat van een W.I.S.H. wedstrijd en werd een woonef.



Nijlen, Seringenbos – met de installatie van een collectieve zonneboiler wordt een eerste stap gezet in het prille concept 'duurzaam bouwen'.

## ARCHITECTUUR BOVEN!

Een tweede denkspoor zijn architectuurwedstrijden. Die leverden dikwijls pareltjes van vooruitstrevende architectuur op. Maar dergelijke projecten vergden een arbeidsintensieve begeleiding, en dus beperkte de initiatiefnemer zich meestal tot maximaal 10 tot 20 woningen.

Creativiteit en innovatie zijn echter legio in Vlaanderen en meteen dient zich een volgende idee aan: kangoeroewoningen. Minder mobiele huurders, bejaarden bijvoorbeeld, krijgen een woning op de gelijkvloerse verdieping, jongere huurders krijgen de bovenverdieping toegewezen.

Ook het concept van duurzaam bouwen doet zijn intrede in de sociale huisvestingsbouw. Zo bouwt de Zonnige Kempen een project in Nijlen, het Seringenbos, met een collectieve zonneboiler voor alle huurwoningen.

Herbestemmingsprojecten blijven het goed doen. Zo wordt een brandweerkazerne in de Antwerpse Halenstraat en De Viséstraat omgebouwd tot een blok met sociale woningen.

Een volgend concept is het 'Onzichtbaar aanwezig' zijn in de stad. Via het IKB-besluit (inbreidings-

gerichte huisvestingsprojecten in kansarme buurten) van 1991 vullen kleinschalige sociale projecten kleine, open ruimtes binnen de stad in. Een mooi voorbeeld zijn acht woningen in de Sint-Servatiusstraat in Leuven.

## PROEFTUINEN

En nog is de ideeënbuis niet leeg. Een volgend denkspoor voor de Vlaamse overheid is onderverhuuring. In 1985, als de eerste sociale verhuurkantoren (SVK's) worden opgericht, zijn al zeven van die kantoren actief. Ze zijn gegroeid uit de huurdersverenigingen, die ontstonden begin jaren tachtig, toen de nood het hoogst was. Pas wanneer de Vlaamse overheid in 1993 de Sociale Verhuurkantoorconventie afsluit, krijgt dit initiatief vleugels. Wanneer in 1997 het eerste SVK-erkennings- en subsidiebesluit wordt goedgekeurd, is het hek helemaal van de dam.

Sociale verhuurkantoren bouwen zelf geen sociale woningen, maar huren woningen op de private markt, om die op hun beurt aan te bieden aan hun klanten. Private verhuurders krijgen ijzersterke garanties dat hun woningen goed worden onderhouden. En de kansarme huurder die elders om een of andere reden uit de boot valt, krijgt hier misschien wél toegang. ■

## Tijdlijn

### Tot 1800

Werk van barmhartigheid

### 19de eeuw

Erbarmelijke arbeiderswoningen

### 20ste eeuw

Eerste sociale huisvestingswetten

### De jaren 20

Wederopbouw

### Tot 1935

Bijna stilstand

### 1935-40

Opwaardering op het platteland

### Na WOII

Wetten-De Taeye, Brunfaut en Marshallgeld

### Vroege jaren 50

Hoogbouw

### 55-60

EGKS-woningen en de Expo-boost

### 60-68

Inhaaloperatie en duurzamer bouwen

### 68-74

Doordacht renoveren, terug naar de stad

### Vanaf 1975

Gewesten baas

### De jaren 80

De tering naar de nering

### De jaren 90

Ambitieuze doelstellingen

### Het jaar 2000

De millenniumbug

# Zijn de visitatierappo



*De visitatieraad bezocht sinds het einde van 2012 al meerdere SHM's. Meer dan een derde van de huisvestingsmaatschappijen heeft de visitatoren ondertussen mogen ontvangen. Schetst de raad een objectief beeld van de SHM's? Woonwoord ging op zoek naar twee meningen.*

## “Waarheidsgetrouw beeld”

Ilse Vanhoof,  
directrice van SHM De Heibloem

De visitatiecommissie baseert zich op de prestatie-databank, een plek waar de VMSW alle gegevens van de SHM's inventariseert. Hoewel die databank niet altijd correct ingevuld is, gebruikt de commissie ze dus om SHM's te vergelijken. Daarom is het heel positief dat we de kans krijgen om de cijfers te verbeteren en genoeg inbreng hebben om ze in hun context te kunnen plaatsen. De visitatoren bieden daar in een open gesprek alle kansen toe.

De commissie bouwt een eerste stap naar objectiviteit in door drie leden, die elkaar aanvullen, af te vaardigen. Meerdere visitaties per jaar, in verschillende samenstellingen, dragen ook bij tot de objectiviteit. De drie leden lezen het ontwerpverslag na en maken waar nodig aanvullingen of verbeteringen. Dat kunnen wij als huisvestingsmaatschappij ook doen. Op meerdere momenten krijgen we de mogelijkheid

om opmerkingen en bijkomende informatie bij het ontwerpverslag te geven, die de visitatiecommissie dan kan verwerken in haar eindtekst.

Wonen-Vlaanderen en de andere visitatoren nemen de tekst daarna nog eens door, zodat telkens toch dezelfde mensen achter zo'n rapport staan. Ze kijken ook na of de conclusies uit het verslag voldoende gestaafd en gemotiveerd zijn. Als dat niet zo is, komen er opnieuw vragen richting de sociale huisvestingsmaatschappij.

De bevraging van bewoners is ook niet altijd representatief. De opkomst van de huurders is immers niet altijd groot. Daar kan je niet altijd objectieve conclusies uit trekken. Algemeen schetst de visitatiecommissie echter een waarheidsgetrouw beeld van het reilen en zeilen binnen een SHM. ■

# rten objectief?

*“Ik mis dialoog  
en discussie”*

Guido Ulens,  
oud-voorzitter van Huisvesting Tienen



Ik ben een voorstander van de visitatiecommissies. Ze vormen een nuttig instrument om te ontdekken hoe andere maatschappijen werken en problemen oplossen. Zo kan iedereen van elkaar leren en tillen we de hele sector naar een hoger niveau.

Tegelijk heb ik enkele bezorgdheden over het verloop van de commissies. Er sluipt toch altijd wat subjectiviteit in de beoordeling, vaak vanwege de achtergrond van de visitor. Komt hij/zij bijvoorbeeld uit de bedrijfswereld of uit de sociale sector? Die ervaringen kunnen andere accenten opleveren in de beoordeling, ook al telt elke commissie drie leden. Is het sociale aspect het belangrijkste of zijn de cijfers en de balans doorslaggevend?

Ik mis ook dialoog en discussie. Na de visitatiecommissie krijgt een SHM de kans om te reageren. Daarvoor, bij het uittekenen van de doelstellingen van het hele proces, is het veelal eenrichtingsverkeer en krijgen we weinig kansen om het verloop van een visitatie mee te bepalen.

Het gevaar bestaat ook dat maatschappijen zich voor zo'n visitatie extra richten op wat ze op korte termijn moeten realiseren. Daardoor verdwijnen andere zaken naar de achtergrond. Zo werk je eerder aan symptomen dan aan onderliggende kwalen. Een visitatie zou gespreid moeten zijn in de tijd, terwijl ze nu enkele dagen op rij plaatsvindt. Dan zijn maatschappijen verplicht om op de lange termijn te werken en vermijd je een momentopname.

Sommige doelstellingen spreken elkaar ook tegen. Enquêtes over bewonerstevredenheid bijvoorbeeld zijn een goed initiatief, maar kosten extra werkkracht. Soms gaat het zelfs om een fulltime job. Een SHM krijgt steeds meer taken en meer parameters om rekening mee te houden. Daartegenover staat de nadruk op kostenbesparing en op het financiële plaatje. Die twee factoren spreken elkaar soms tegen. Is het OCMW niet meer geschikt voor sommige taken, begeleiding van bewoners bijvoorbeeld? ■



*Simulatie van het gebouw dat in opbouw is: 5 sociale woonappartementen en onderaan administratie Antigone.*

OCMW Kortrijk

## Eerstesteenlegging sociale huurappartementen Overleiestraat Kortrijk

Het OCMW Kortrijk legde op 20 december de eerste steen voor de bouw van vijf sociale huurappartementen in de Overleiestraat. Die appartementen zullen volledig rolstoelvriendelijk zijn en plaats bieden aan mensen met een beperkte mobiliteit. De opening is gepland in de zomer van 2015.

Het project biedt op de eerste en tweede verdieping telkens twee appartementen voor één of twee personen. Op de bovenste verdieping komt één ruimer appartement met drie slaapkamers voor een (jong) gezin. De benedenverdieping wordt de uitvalbasis voor theater Antigone. Er komt onder andere een infobalie voor kaartenverkoop.

De kosten worden gedragen door het OCMW, het theater Antigone en de VMSW (onder de vorm van subsidies). Ook de provincie West-Vlaanderen subsidieert het project, omdat het opvang, huisvesting en begeleiding van medioren en senioren met zorg- en hulpvragen aanbiedt. Daarmee hoort het project bij een intersectorale samenwerking 'Wonen en zorg op een kruispunt'.

OCMW Kortrijk

## Opening De Nieuwe Lente en 20<sup>ste</sup> verjaardag De Zevenkamer

Het OCMW Kortrijk opende op 14 februari officieel het sociaal woonproject De Nieuwe Lente in Heule. Het voormalige woonzorgcentrum bestaat nu uit 36 sociale huurappartementen, een buitenschoolse kinderopvang en het vernieuwde dienstencentrum De Zevenkamer, dat zijn 20ste verjaardag vierde.

De drie verdiepingen van het voormalige woonzorgcentrum werden volledig verbouwd. In totaal zijn er nu 36 sociale huurappartementen voor senioren en medioren. Het gaat om 12 studio's en 18 appartementen met één slaapkamer en 6 appartementen met twee slaapkamers. Alle flats zijn rolstoeltoegankelijk en de uitrusting is in hoge mate aangepast. De eerste bewoners namen hun intrek in december. Ondertussen zijn al 31 flats bewoond.

Het dienstencentrum De Zevenkamer vierde tegelijk zijn 20ste verjaardag. Samen met een nieuw gebouw wordt ook het aanbod vernieuwd. Jaarlijks doen ongeveer 1.300 mensen een beroep op het dienstencentrum.



*De Nieuwe Lente in Heule huisvest 36 sociale huurflats voor medioren en senioren, het lokaal dienstencentrum de Zevenkamer en buitenschoolse kinderopvang De Puzzel.*



*Van links naar rechts: Koen Spitaels (VMSW), Philippe De Coene (schepen van welzijn en voorzitter OCMW), Myriam Vanlerberghe (gedeputeerde van de provincie) en OCMW-raadslid Els Deleu.*

---

SHM Dendermondse Volkswoningen

## Afsluiting rioleringswerken en opstart van de bouwwerf in de Warandestraat in Sombeke (Waasmunster)

De gemeente Waasmunster en SHM Dendermondse Volkswoningen sloten op 30 november plechtig het beëindigen van de riolerings- en wegeniswerken in Sombeke af met een receptie voor alle bewoners. Tegelijkertijd vierde de SHM het begin van de bouwwerken in de Warandestraat. Het project daar zal bestaan uit zes sociale huurappartementen met één slaapkamer. De woningen zijn specifiek bestemd en uitgerust voor ouderen en rolstoelgebruikers.

Het gebouw heeft een lift en er komen zes parkeerplaatsen, een fietstentstelling en een gemeenschappelijke tuin (volkstuintjes) met tuinberging. Elk appartement zal uitgerust zijn met een inloopdouche en een douchezitje.



*'t Klein Muziekske en The Mobil Brassband verbreederen in de Warandestraat.*



*Burgemeester Michel Du Tré (Waasmunster) hanteert vlot de graafmachine.*

# Agenda

TEKST LIESELOT LAUREYNS

## De Vlaamse Renovatiedag

**Wat?** De Vlaamse Renovatiedag is de gelegenheid om gerealiseerde renovaties op locatie te bezoeken. U kunt zich op deze renovatiedag laten inspireren en informeren door de bouwpartners achter diverse renovatieprojecten.

**Wanneer?** 25 mei 2014

**Waar?** Op diverse locaties

**Meer info en registreren?** [www.devlaamserenovatiedag.be](http://www.devlaamserenovatiedag.be)

## Open dag Samenhuizen

**Wat?** Op de open dag Samenhuizen stellen tientallen woongemeenschappen in België en Nederland hun deuren open voor het brede publiek.

**Wanneer?** 17 mei 2014

**Waar?** Op diverse locaties

**Meer info?** [www.samenhuizen.be](http://www.samenhuizen.be)

## Voorstelling RABOT 4-358

**Wat?** RABOT 4-358 is een documentaire voorstelling, die in samenwerking met de bewoners het verhaal van de sociale woontorens en van het atelier dat er bestond, reconstrueert. Het is een verhaal van binnenuit, over wonen, economie, armoede en persoonlijke ficties, op het snijpunt van architectuur, stadsontwikkeling, geschiedenis en vormgeving.

**Wanneer?** Op verschillende data in 2014

**Waar?** Op verschillende locaties

**Meer info?** [www.rabotatelier.be](http://www.rabotatelier.be)

7 oktober

## 50 jaar SHM Zonnige Kempen



*Van links naar rechts: Hubert Lyben (voormalig gedelegeerd bestuurder VMSW) en Luc Stijnen (directeur).*

13 december

## 50 jaar SHM Cordium



*Cordium viert haar 50-jarig bestaan samen met belanghebbenden.*



*Van links naar rechts: Alain Bielen (directeur), Kris Vleugels (voorzitter Raad van Bestuur) en Koen Hendrix (voorzitter Directiecomité).*

11 januari

## Nieuwjaarsreceptie SHM Het Lindenhof



*Van links naar rechts: Kaat Vandermarliere (voorzitter technische commissie), Patrick Kina (voorzitter), Wim Moyaert (directeur) en Stef Debusschere (ondervoorzitter).*

17 januari

## Nieuwjaarsreceptie SHM Dendermondse Volkswoningen



*Het voltallige personeel en voorzitter Marcel Segers tijdens zijn speech.*

20 februari

## De VMSW op Batibouw 2014



VMSW medewerkers geven uitleg over onder andere sociale leningen aan bezoekers van Batibouw. Links: regioverantwoordelijke Geert Spitaels.

21 maart

## Woonforum



Van links naar rechts: Pol Van Damme, secretaris Vlaamse Woonraad, Eddy Boesman, bestuurder Deinse Sociale Bouwmaatschappij, Dirk Pairoux, Wonen Limburg Wonen-Vlaanderen.



DE STRIJD TEGEN DOMICILIEFRAUDE BLIJFT ACTUEEL



MET LUCHTDICHTE WONINGEN  
HALEN WE EEN E-PEIL VAN 45



BEMOEIERS AAN HET WERK



Klant in zicht

## “In het gemeentehuis wonen is super”

*Tina Vandevenne woont sinds oktober 2013 met haar twee opgroeiende tieners in een van de drie gerenoveerde appartementen in het voormalige gemeentehuis van Tildonk. Naast Tina's woning verrees een nieuwbouwproject met vier huurappartementen. SHM Volkswoningbouw voorzag het project van een gemeenschappelijke fietsenberging en individuele buitenbergingen.*

+

“Vroeger woonden we in een kleine woning, waar mijn dochter en zoon één slaapkamer deelden. Hier hebben ze elk hun eigen slaapkamer. Hoewel ze vroeger nooit geklaagd hebben, ervaren ze dit nu toch als een luxe.”

“Ik vind het super om mensen te ontvangen in de grote en lichte inkomhal van het voormalige gemeentehuis. Het geeft een majesteitelijk gevoel (lacht).”

“De toegang achteraan is erg praktisch om grasmachine en vuilnisbakken te verplaatsen. Ik ben een buitenmens, binnenkomen langs de achterdeur hoort daar bij!”

—

“Mijn bel bevindt zich naast de voordeur. Mijn brievenbus hangt echter aan de zijgevel, gegroepeerd bij de andere brievenbussen. Dit zorgt wel eens voor verwarring bij bezoekers en postbode.”

“Ik mis wel wat privacy in mijn tuintje. De tuinafsluiting bestaat uit een draad en enkele plantjes. Een houten schutting of doek had me in afwachting een beetje meer privacy geboden.”

“Ik kan moeilijk minpunten bedenken. Ik ben hier gelukkig. Enkel de keuze van de vloertegels misschien. Vlekken zijn moeilijk te verwijderen en als ik gepoetst heb, zie ik vaak nog strepen.”