

# woon woord

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

NR 60

MEI >  
SEPTEMBER  
2022

Viermaandelijks - Antwerpen X



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen

## Ontzorgen via leegstandsbeheer

Leegstaand maar niet verlaten

**Van dorpsschool  
tot woonproject**  
Sociaal wonen in Tervant

**SVK Pro**  
Ervaringen met  
het eerste proeftraject



# Een nieuw begin

“Wat ben ik blij dat we elkaar opnieuw in de ogen kunnen kijken”, zo opende onze voorzitter op 6 mei onze studiedag Woonforum. Eindelijk – na een uitgestelde editie in 2020 en een digitale versie in 2021 – nog eens heel de sector samen voor de grootste studie- en netwerkdag van onze sector.

Armoede, klimaat en de woonmaatschappijen: die drie thema's stonden op het programma met panelgesprekken en begeleidende reportages. Hoewel alle drie brandend actueel, rolt het thema woonmaatschappijen in de sector nu het meest over de tongen. En dat, zo weten we, is niet zonder enige frustratie en stress. “Een pittig project”, hoorden we in de reportage vooraf aan het panelgesprek.

Nu de werkingsgebieden gekend zijn, is de puzzel van de 42 woonmaatschappijen gelegd. Elke sociale huisvestingsmaatschappij en elk sociaal verhuurkantoor weet nu wie het de komende tijd ook ‘in de ogen zal moeten kijken’ om van de nieuwe organisatie een succes te maken. Want naast het juridische, financiële en organisatorische, is dit een project van mensen. Het vraagt een enorm engagement van iedereen in de sector om dit complexe verhaal tot een goed einde te brengen.

Vanuit de VMSW willen we er voor je zijn en je zo goed mogelijk ondersteunen. In dit nummer lees je hoe we op maat van elk traject meehelpen om die nieuwe woonmaatschappijen te vormen.

Veel leesplezier.



## Tine Hendrickx

Coördinator externe  
communicatie  
Vlaamse Maatschappij  
voor Sociaal Wonen



## 6 Leegstandsbeheer in Antwerpen



13

DE EXPERT

## Centraal inschrijvingsregister



## Begeleid kamerwonen in Zwevegem



10

De weg naar woonmaatschappijen

16

Meer huurders in energiearmoede



22

Broedershof: resultaat van SVK Pro

24

NIEUWE SIMULATIETABEL

## Stijging prijsplafonds

### Verder

- 04 VELDWERK
- 14 VAN DORPSSCHOOL TOT WOONPROJECT
- 18 WIJK LOLANDEN
- 26 MENSEN
- 28 KLANT IN ZICHT

Schrijf je in om maandelijks nieuws uit de sector te ontvangen op [www.vmsw.be/nieuwsbrief](http://www.vmsw.be/nieuwsbrief)

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

**Hoofdredactie** Tine Hendrickx **VMSW-kernredactie** Niko Baekelandt, Isabelle Barberis, Wouter Bosmans, Hanne Coenegrachts, Gerd De Keyser, Kiara Dekoninck, Ellen De Smet, Colet Goelen, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Ann Reynaert, Marie Swyzen, Dien Van Dyck, Geert Van Soom en Jasmien Vermote.

**VMSW-fotografen** Jan Loeman (p.13 en 26), Isabelle Plancquaert (p.18), Emily Ampe (p.20 en 21) en Isabelle Barberis (p.28).

**Cartoons** Jan Loeman **Lay-out** Trendhuis

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

V.U. Ben Forier, Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel.



# VELDWERK

TEKST JASMIEN VERMOTE, ADJUNCT VAN DE DIRECTEUR THESAURIE

## TELLING DAK- EN THUISLOOSHEID

### Tellen om de problematiek beter aan te pakken

Voor het tweede jaar op rij ondersteunde de Koning Boudewijnstichting onderzoeksteams van LUCAS KU Leuven en UCLouvain CIRTES om eind 2021 dak- en thuisloze personen te tellen. Dankzij de steun van lokale besturen en in samenwerking met verschillende partners kon er geteld worden in Charleroi, Namen, Zuid-West-Vlaanderen en in de eerstelijnszone BraVio rond Vilvoorde. Dat leverde nieuwe inzichten op.

Enkele groepen die naar voren komen in de tellingen doorbreken het typische beeld van de oudere dakloze man met een verslavingsproblematiek. Het gaat dikwijls over vrouwen, kinderen en jongvolwassenen of mensen met een migratieachtergrond. Relatieproblemen liggen vaak aan de basis van dak- en thuisloosheid.

 **Meer resultaten en cijfers over de tellingen?**  
[www.dakenthuisloosheid.be](http://www.dakenthuisloosheid.be)



© Philippe Swiggers

## SOCIALE VERHUUR

### 210 aankopen goede woningen in 2021

Meestal bouwen sociale huisvestingsmaatschappijen sociale woningen, maar wist je dat ze ook individuele woningen op de woningmarkt kunnen kopen om nadien sociaal te verhuren? Vorig jaar kochten de sociale huisvestingsmaatschappijen zo 210 goede woningen aan. Zo'n woning moet kwalitatief in orde zijn, eventueel na een beperkte renovatie. De VMSW verstrekt gesubsidieerde financiering voor de aankoop van een goede woning.



**MEER WETEN?**

**Volg ons op Facebook,  
Twitter, LinkedIn of  
Instagram**

## CONVENANTENOPROEP

**Nieuwe en continue convenanten**

Een gemeente of stad kan een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten met het Vlaams Gewest als ze het deelobjectief huur uit het bindend sociaal objectief (minimaal 9% sociale huurwoningen tegenover het aantal huishoudens) bereikte of als ze het zal bereiken.

De VMSW lanceerde in de zomer van 2021 een nieuwe convenantenoproep. De steden en gemeenten konden daarbij aangeven welke projecten ze via een convenant wilden realiseren. Het resultaat? 65 steden en gemeenten sloten een convenant af voor in totaal 3.795 bijkomende sociale huurwoningen. De convenanten gingen in op 1 maart 2022 voor drie jaar.

Om in te spelen op onverwachte lokale opportuniteiten en om het FS3-budget maximaal te benutten, kunnen gemeenten of steden nu ook continue convenanten afsluiten. Daarvoor stelt de minister van Wonen aan de VMSW een enveloppe van 1.000 bijkomende sociale huurwoningen ter beschikking.

**Het project in de Astridlaan in Brugge valt onder de sociale woonbeleidsconvenant van de stad.**



## CIJFERS

**Lees het jaarverslagtijdschrift**

Begin mei verscheen het jaarverslag van de VMSW van 2021. Dat bundelt de activiteiten van de VMSW en geeft enkele algemene cijfers over sociale huisvesting in Vlaanderen.

In 2021 zaten we niet stil. In maart publiceerden we ons inspiratieboek 'Een (t)huis voor iedereen'. Daarnaast werkten we verder aan de fusie tussen de VMSW en Wonen-Vlaanderen en ondersteunden we de sector bij hun fusies tot woonmaatschappijen. We bleven ook inzetten op publiek-private samenwerkingen, onder andere via de lancering van een nieuwe procedure: Design & Build appartementen. Onze partners uit de sector ontvangen een exemplaar in de bus.



**Je kan het jaarverslag digitaal doornemen of meer cijfers raadplegen via [vmsw.be/jaarverslag](https://vmsw.be/jaarverslag)**



Cathérine

Guy

Omar

GETUIGENIS  
UIT ANTWERPEN

**“Leegstandsbeheer  
gaat over ontzorgen”**



Een gebouwencomplex laten leegstaan brengt vaak een heleboel zorgen met zich mee. SHM Woonhaven schakelt daar een leegstandsbeheerder voor in. Guy Verstraelen, Omar El Ouaâmari en Cathérine Lammineur leggen uit hoe dat werkt.

**Guy** en **Omar** zijn technisch expert klantenbeheerders en **Cathérine** is juriste. Ze vertellen als ervaringsdeskundigen over het specifieke karakter van leegstandsbeheer.

### Timing is essentieel

**Cathérine:** “SHM Woonhaven maakt gebruik van leegstandsbeheer bij gebouwen die leegstaan in afwachting van hun effectieve verkoop, sloop of renovatie.”

**Guy:** “Meestal staan ze leeg door onvoorziene omstandigheden. Dan moeten Omar en ik kort op de bal spelen, want timing is hier van essentieel belang.”

**Omar:** “Als je een gebouw in leegstandsbeheer geeft, zorg je ervoor dat het niet verlaten blijft staan, want dat is niet goed voor de buurt. Je kan dat doen op verschillende manieren. Zo stelt Woonhaven gebouwen die wachten op hun afbraak ter beschikking van de brandweer en de politie. Die gebruiken ze voor interventie-oefeningen. Verder kan je de gebouwen ook als atelier verhuren aan kunstenaars.”

**Cathérine:** “Woonhaven werkt vooral samen met private leegstandsbeheerders die door Vlaanderen erkend zijn, zoals Prevenda, Homy



Rentals en Interim Vastgoedbeheer. Op dit moment hebben we 354 woongelegenheden in leegstandsbeheer bij die drie.”

### Technische controle

**Guy:** “Hoe dat in de praktijk werkt? Via de verhuiscoördinator krijgen Omar en ik een seintje dat een gebouw gaandeweg leeg zal komen te staan. We voeren dan onmiddellijk ter plaatse een technische controle uit. Daarbij willen we een EPC-attest van 400 of lager verkrijgen en inschatten welk bedrag de private

partner zal moeten investeren om een conformiteitsattest te behalen.”

**Cathérine:** “De woningen moeten conform zijn met de normen uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Woonhaven is enkel verantwoordelijk voor de buitenschil van een gebouw. De private leegstandsbeheerder neemt de nodige kosten op zich om een conformiteitsattest te behalen. Die kosten recupereert hij door de woningen te verhuren.”

**Omar:** “En daarom mogen de appartementen die bewoond zullen worden, niet in al te slechte staat zijn. Gelukkig weten wij uit ervaring precies welke appartementen nog geschikt zijn voor leegstandsbeheer. Verkeren de woningen in een te slechte toestand? Dan is de kans groot dat we het gebouw afsluiten met metalen platen, zodat krakers en vandalen er niet meer in kunnen.”

“Vanaf dat woningen verhuurd worden door de leegstandsbeheerder, mag je als SHM geen werk meer hebben.”

Cathérine Lammineur, juriste bij SHM Woonhaven

## Advies van de buurtregisseur

**Guy:** “Nadat we onze goedkeuring hebben gegeven, nemen we contact op met de buurtregisseur van de stad Antwerpen. We overleggen dan over de vraag of de buurtbewoners leegstandsbeheer zien zitten. Meestal is dat wel het geval, omdat bewoonde gebouwen voor een groter veiligheidsgevoel zorgen.”

**Cathérine:** “We werken goed samen met Stad Antwerpen, omdat ze daar ook beseffen dat leegstandsbeheer overlast kan voorkomen. Woonhaven stelde trouwens samen met de stad een draaiboek leegstandsbeheer op.”

## Ontzorging

**Cathérine:** “Woonhaven startte in 2018 met leegstandsbeheer. We hebben met vallen en opstaan het vak geleerd. Als SHM begin je met leegstandsbeheer omdat je de zorg voor een leegstaand gebouw wil doorschuiven naar een commerciële partner. In principe mag je als SHM geen werk meer hebben aan de woningen vanaf dat ze verhuurd worden door de leegstandsbeheerder. Ontzorging is dus een sleutelwoord in dit alles.”

**Omar:** “Als de woningen opgeknapt zijn en ze een conformiteitsattest behalen, kunnen ze verhuurd worden.

“Als leegstaande gebouwen voldoende bewoond worden, blijven krakers, vandalen en hangjongeren er weg.”

Omar El Ouaâmani, technisch expert klantenbeheerder bij SHM Woonhaven

Vroeger werd daarmee gewacht tot de laatste sociale huurder het pand verlaten had. Nu kunnen die termijnen overlappen.”

**Guy:** “Klopt. Dat doen we bewust omdat sociale huurders niet graag blijven wonen in een zo goed als leegstaand gebouw. Want dat is best akelig. Daarom is er nu een mix van sociale huurders die zullen vertrekken en van bezetters die toekomen. Dat vraagt goede communicatie met de sociale huurders. Als SHM moet je uitleggen waarom ze moeten verhuizen, terwijl er toch nog andere huurders in het gebouw komen. Je verklaart best dat die nieuwe huurders ook huurlasten betalen, voor de lift en andere gemeenschappelijke voorzieningen.”

**Omar:** “En over de lift gesproken: die leggen we stil op het moment dat de laatste sociale huurder het pand verlaten heeft. Dat betekent dat leegstandsbeheer enkel gebruik maakt van lager gelegen woongelegenheden in een hoogbouw. Het is niet de

bedoeling om een leegstaand appartementsgebouw volledig te bezetten, maar wel om het voldoende te laten bewonen zodat krakers, vandalen en hangjongeren er wegblijven.”

## Voorbeeld uit Deurne

**Cathérine:** “In Deurne hebben we een gebouw met een 65-tal appartementen die beheerd en verhuurd worden door Interim Vastgoedbeheer.”

**Guy:** “Het gebouw heeft een mooie en goed verzorgde binnentuin waar de bewoners samenkomen en waar Interim Vastgoedbeheer activiteiten organiseert. Dat zijn meestal informatieve bijeenkomsten, maar soms houden ze er een feestje.”

**Omar:** “De bezetters zijn er tijdens de coronapandemie komen wonen. We hebben toen alles op een maand tijd rondgekregen. Dat is ongewoon vlot. Het gebouw in Deurne zal wellicht meer dan vijf jaar verhuurd worden door Interim Vastgoedbeheer, wat langer dan gewoonlijk is.”

**Guy:** “Interim Vastgoedbeheer werkt in Deurne met twee huurbegeleiders, Nisse en Patricio. Ze hebben zelf gehuurd bij een vastgoedbeheerder en weten dus zeer goed wat huurders belangrijk vinden. Ze komen om de drie weken langs en treden op als een sociale dienst van een SHM: ze zijn dienstverlenend voor de huurders, maar hun bezoek is ook een controle, als een wederzijdse dienst aan de SHM.”



**V.l.n.r. Victor, Nisse en Patricio. Victor is directeur bij Interim Vastgoedbeheer. Nisse en Patricio zijn er huurbegeleiders.**





## Bezitters aan het woord

Huurders in leegstandsbeheer zijn meestal jonge mensen die niet genoeg geld hebben om op de private huurmarkt te huren. Zij kiezen voor dit goedkoper alternatief tot ze wat geld bij elkaar gespaard hebben. We spraken met huurders Marie en Thomas.

Voor Thomas is het gemeenschappelijk aspect aantrekkelijk. Zijn eerste vraag was of hij zijn tuintafel in de gemeenschappelijke tuin mocht plaatsen, om zo kennis te maken met de andere bewoners. Interim Vastgoedbeheer moedigt zulke zaken aan, want in leegstandsbeheer is gemeenschapszin belangrijk.



“Gemeenschapszin is van groot belang bij deze woonvorm.”

**Thomas**



Marie huurt al 15 jaar woningen in leegstandsbeheer. Zij woonde lang in het Brusselse en is nu naar Antwerpen verhuisd. Ze houdt ervan om iets wat als onbewoonbaar beschouwd wordt, toch

gezellig en smaakvol in te richten. Ook het gemeenschappelijke aspect trekt haar aan. Mensen die huren in leegstandsbeheer zijn meer solidair met elkaar en dat vindt ze fijn.

**Marie**

TRAJECT RICHTING WOONMAATSCHAPPIJEN

# Eén coherente woonpartner per gemeente

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor per werkingsgebied vormen. Dat traject is erg complex en vraagt juridisch en menselijk maatwerk. Tijd voor een stand van zaken, nu de 42 werkingsgebieden gekend zijn.





Op 4 februari 2022 legde de Vlaamse Regering de 42 werkingsgebieden voor de toekomstige woonmaatschappijen vast. Per werkingsgebied wordt er één woonmaatschappij erkend. De huidige 134 SHM's en SVK's moeten zich dus omvormen tot 42 woonmaatschappijen.

Dat is geen sinecure: veel oplossingen berusten op specifiek maatwerk. Daarom ondersteunt de VMSW via een specifiek team de verschillende SHM's en SVK's. Luc de Smedt, ex-directeur van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, coördineert dit team en ondersteunt zo zijn vroegere collega-SHM's en -SVK's bij die omvorming. We interviewen hem over het traject naar 42 woonmaatschappijen.

### Wat houdt de omvorming juist in?

**Luc:** “De huidige overlapping van werkingsgebieden verdwijnt. Een woonmaatschappij kan voortaan namelijk enkel actief zijn in één werkingsgebied, die uit één of meerdere gemeentes bestaat. In dat werkingsgebied bundelt ze alle activiteiten van de plaatselijke SHM's en SVK's tot één aanspreekpunt. Zo is de woonmaatschappij daar dus de unieke speler voor sociaal wonen.”

### Wat zijn de deadlines?

“De omvorming moet rond zijn op 31 december, want dan eindigt de erkenning van de SHM's. Bij de SVK's valt die deadline pas op 30 juni 2023. Vanaf dan zullen er dus 42 woonmaatschappijen actief zijn in Vlaanderen. De deadline voor de omvorming nadert snel en de sector geeft dat zelf ook aan. SHM's kunnen daarom vragen om hun erkenning tijdelijk te verlengen tot 30 juni 2023, als ze via een stappenplan kunnen aantonen dat ze tegen die datum alsnog een woonmaatschappij zullen vormen. De VMSW en Wonen-Vlaanderen communiceerden recent de procedure waarmee ze die tijdelijke verlenging kunnen aanvragen. Jammer genoeg laat het decreet niet toe die verlenging automatisch te geven.”

### Hoe vormen SHM's en SVK's zich effectief om tot woonmaatschappij?

“De SHM die zelf woonmaatschappij wordt, moet zijn statuten wijzigen. Daarin wordt onder andere een verruiming van het maatschappelijk doel opgenomen, omdat de woonmaatschappij ook verhuuractiviteiten moet uitoefenen. Daarnaast dient ze een erkenningsaanvraag als woonmaatschappij in. Ook daar schieten we de SHM's en SVK's te hulp. We gaan de financiële planningen van de verschillende betrokken actoren helpen samenvoegen en aangeven waarvoor ze kunnen verwijzen naar bestaande documenten, zoals visitatierapporten of inspectierapporten van de globale onderzoeken of GLOBO's.”

“Voor of na de omvorming tot woonmaatschappij moet de SHM de activiteiten van de andere SHM's en SVK's binnen het werkingsgebied integreren. Voor de SHM's verloopt dat via een fusie, splitsing of individuele overdracht van eigendomstitels, personeel en vermogensbestanddelen. De SVK-werking integreren kan via een overdracht van algemeenheid of bedrijfstak of door overname van individuele contracten. Hier gaat uiteraard veel aandacht uit naar het personeel. Ten slotte moet de woonmaatschappij de activiteiten afsplitsen in gemeenten die niet langer tot het werkingsgebied behoren, via splitsing of verkoop. En dat ten laatste tegen eind 2027.”



### Wat was de volgende stap na het bekendmaken van de werkingsgebieden?

“Dan lag het initiatief voor de effectieve vorming van de woonmaatschappij in elk gebied bij de SHM's en SVK's. Zij ontwerpen in gezamenlijk overleg een stappenplan waarin wordt afgesproken welke SHM het juridische vehikel wordt van waaruit de woonmaatschappij wordt opgebouwd. Doorgaans vertrekken ze van de SHM met het grootste patrimonium binnen het werkingsgebied, om het aantal overdrachten van onroerende goederen te beperken en kosten te drukken. Lukt dat niet? Dan moedigen we de lokale besturen aan hen een duwtje in de rug te geven.”

“We beseffen heel goed dat dit een grote en complexe operatie is, waarbij de SHM's en SVK's op heel wat drempels en zelfs frustraties stoten. Naast onze generieke ondersteuning zoals het draaiboek, de raamovereenkomst adviesverlening en organisatieontwikkeling, hebben we nu binnen de VMSW een specifiek team in het leven geroepen om alle actoren te ondersteunen. We willen op maat van elke omvorming werken en voldoende aandacht schenken aan elke individuele situatie. Want zo komen we tot de best mogelijke oplossing. We willen samen dit traject tot een goed einde brengen, voor de woonmaatschappijen zelf, maar ook – en vooral – voor hun klanten, de sociale (kandidaat-)huurders.”

“We willen op maat van elke omvorming werken.”

Luc de Smedt, coördinator woonmaatschappijen bij de VMSW



**Alexandre Giele**  
Directeur SHM  
Woonmaatschappij  
IJzer en Zee

Hoe verloopt de omvorming bij Woonmaatschappij IJzer en Zee in de praktijk? Directeur Alexandre Giele vertelt hoe zijn SHM Woonmaatschappij IJzer en Zee aan de slag ging met de vorming van de toekomstige woonmaatschappij.

#### **Wat was de eerste stap die jullie namen na de bekendmaking van de werkingsgebieden?**

**Alexander:** “Onze situatie was van meet af aan vrij uniek. Wij wisten op voorhand welk werkingsgebied we zouden krijgen, omdat dat perfect binnen de referentieregio viel. Vandaag zijn wij werkzaam in elf gemeenten, waarvan er maar één buiten de referentieregio lag.”

“Tot op vandaag waren wij bezig met het organisatorische deel. In december hielden wij onze eerste stuurgroepvergadering. Om een objectieve kijk op de zaak te krijgen, lieten we ons daarbij begeleiden door een externe consultant. We beslisten dat er een integratie van het personeel van het SVK moest komen. Daarnaast moesten we een 60-tal woningen afstaan en kregen we er een 700-tal bij van SHM's en een 300-tal van OCMW's en gemeenten. Bovendien werkten we een eerste traject uit en bepaalden we de missie, visie en waarden van de toekomstige woonmaatschappij. We bekeken ook de staf en het beleid en maakten een toekomstig personeelsorganogram.”

#### **Hoe gingen jullie in gesprek met toekomstige partners?**

“In 2007 fuseerden drie SHM's om de woonmaatschappij van vandaag te vormen. Wij hebben enkel lokale besturen in onze raad van bestuur, waarbij elke gemeente één afvaardiging heeft. In die zin zaten we al voor op wat er gevraagd wordt.”

#### **Wat zijn de grootste aandachtspunten in de aanloop naar de woonmaatschappij?**

“Vanaf de start behandelden wij het SVK als een gelijkwaardige partner. Daarom heerste er enthousiasme bij beide personeelsploegen. We hielden verschillende teamvergaderingen om te bespreken waar we stonden in het traject en zorgden ervoor dat de informatie naar zowel onze SHM als het SVK dezelfde was.”

#### **Hoe zal de toekomstige woonmaatschappij eruitzien?**

“Begin februari hebben we los van de huidige functies een streeforganogram voorgesteld. Onze toekomstige woonmaatschappij telt vier kerndiensten: projectontwikkeling, technische dienst, verkoop en verhuur en een sociale dienst. Daarnaast komt er een vijfde overkoepelende dienst. Per dienst schreven we een functieomschrijving uit, rekening houdende met alle taken uit bestaande functieomschrijvingen.”

“Op 18 maart gaven we een toelichting over het personeelsorganogram aan alle personeelsleden van zowel onze SHM als het SVK. De week nadien hielden we een individueel loopbaangesprek met elk personeelslid om te bekijken welke toekomstige functie hem of haar zou liggen. Na de gesprekken hebben we de personeelspuzzel vrij snel kunnen leggen. Aan 99% van wat de medewerkers vroegen, konden we tegemoetkomen.”

“Momenteel leggen we de laatste hand aan het personeels- en organisatorisch beleid. In een volgende stap zitten we samen met de revisor en notaris om te focussen op het juridische en financiële aspect.”



**Meer informatie? Bekijk onze webpagina. Daar kan je je ook inschrijven voor de nieuwsbrief woonmaatschappijen. De helpdesk bereik je via [woonmaatschappij@vmsw.be](mailto:woonmaatschappij@vmsw.be)**



# EXPERT LEGT UIT

## Centraal inschrijvings- register

De VMSW werkt aan het centraal inschrijvingsregister (CIR). Daarmee kunnen kandidaat-huurders zich vlot inschrijven voor een sociale huurwoning in Vlaanderen. Sara Van den Eynden vertelt ons meer over het CIR en wat dat betekent voor de woonactoren en de huurders.

### Wat is CIR precies?

Het centraal inschrijvingsregister (CIR) verzamelt alle gegevens voor de inschrijving van kandidaat-huurders op één plek. Het is een digitaal loket waarop de burger zichzelf inschrijft. Vandaag moet een kandidaat daar nog voor binnenspringen bij een SVK- of SHM-kantoor binnen zijn regio. Dit zal binnenkort niet langer nodig zijn.

### Hoe verloopt de procedure?

De burger moet zich aanmelden met zijn identiteitskaart, zodat het systeem meteen een aantal authentieke databanken met gegevens van andere Vlaamse overheidsdiensten kan bevragen. Die gegevens gebruikt het CIR om af te toetsen of de persoon in aanmerking komt voor een sociale woning. De burger kiest zelf de regio's waarin hij wil wonen. Op basis daarvan krijgt hij een primaire en soms secundaire verhuurder aangeduid.

### Wat zijn de voordelen voor de kandidaat-huurders?

Omdat de inschrijving gebeurt via een centraal platform, doorloop je maar één keer alle inschrijvingsvoorwaarden. Bovendien hoef je dankzij de koppeling met de databanken niet alle bewijsstukken zelf in te dienen. Op basis van je inschrijfkeuzes wordt er een primaire verhuurder aangesteld die verantwoordelijk is voor jouw dossier.

De website is verder erg gebruiksvriendelijk: je kan je thuis inschrijven en op elk moment je dossier raadplegen. Je bent dus niet meer gebonden aan de openingsuren van de woonmaatschappij. Wie persoonlijke hulp krijgt, kan zich nog altijd inschrijven bij een lokale woonactor.

### En voor de woonactoren?

Ook voor hen zijn er voordelen. Een deel van de doelgroep kan zichzelf inschrijven en bij inschrijvingen zonder uitzonderingen doorloopt het systeem automatisch enkele stappen: de kandidaat-huurder aanmaken, authentieke databanken consulteren, de betrokken verhuurders identificeren, hun dossier toekennen, ... Er blijven natuurlijk wel dossiers die geïnterpreteerd moeten worden of waar de kandidaat om hulp komt vragen. De VMSW zet in op een goede begeleiding en ondersteuning van de woonactoren wanneer ze het CIR gebruiken.



Meer informatie?  
[cirinfo@vmsw.be](mailto:cirinfo@vmsw.be)



Scan de QR-code  
en ontdek alles  
over het CIR in een  
duidelijke video

**Sara Van den Eynden**  
deskundige applicatiebeheer  
bij de VMSW

SOCIAAL WONEN IN TERVANT

# Van dorpschool tot woonproject

Op de site van een oude dorpschool in Tervant sloegen een koop- en huurmaatschappij de handen in elkaar voor een gemengd sociaal woonproject. De Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen bouwde zes sociale huurappartementen achter de karakteristieke gevels van het voormalige schoolgebouwtje. Op een achterin gelegen terrein bouwde koopmaatschappij Vooruitzien uit Beringen nog negen koopwoningen.



De huurappartementen vooraan zijn onder een kap geïntegreerd met twee bewaarde gevels van het schoolgebouw.





Het achterliggende koopgedeelte bestaat uit vijf woningen en vier appartementen.

TEKST WOUTER BOSMANS, DESKUNDIGE ENERGIE EN BOUWTECHNIEK  
FOTOS SHM'S VOORUITZIEN EN KANTONNALE BOUWMAATSCHAPPIJ BERINGEN

Tervant was een dorp gelegen aan het Albertkanaal dat nu bij de stad Beringen (Paal) hoort. Het stadsbestuur maakte het woonproject mogelijk door het leegstaande gebouw voor 131.905 euro te verkopen aan de Kantonnale Bouwmaatschappij. Een achterin gelegen perceel, reeds in het bezit van SHM Vooruitzien, kon nu toegankelijk worden gemaakt door de verkoop van een doorsteek die nodig was. Voor de zone die als publieke ruimte zal dienen, ging kosteloos een tijdelijk recht van opstal in voege, waarmee men het recht verkreeg om andermans grond in te richten. Daarna zal de stad Beringen het goed opnieuw in het openbaar domein inlijven. Een creatieve oplossing zonder extra aankoopkosten voor de huisvestingsmaatschappijen.

SHM Vooruitzien trad op als regisseur van het project. Via een onderhandelingsprocedure werd het project toevertrouwd aan SamArchitecten uit Bilzen.

### Hint naar het dorpsverleden

De zes huurappartementen vooraan, elk met twee slaapkamers, zijn onder een kap geïntegreerd met twee bewaarde gevels van het

schoolgebouw. Alle wooneenheden zijn bereikbaar via een centrale trappenhal en beschikken over een eigen auto staanplaats. Onder de nok van de oude kopgevel situeren zich de slaapkamers van twee duplexappartementen.

Op façadearchitectuur, waarbij maar een stuk van een gebouw behouden wordt, kwam vroeger soms kritiek. Maar het is een fenomeen dat nu meer zal optreden, gezien de strenge energetische doelstellingen. Om alle buitengevels te behouden, moet er een extra interne isolatieschil komen. Daardoor neemt de vloeroppervlakte sterk af. Een integrale herbesteding van zulke gebouwen is lang niet zo evident meer. Het behoud van enkele gebouwdelen, als hint naar het verleden, kan dan een compromis zijn.

### Soberheid, eenvoud en belevingswaarde

Het achterliggende koopgedeelte bestaat uit vijf woningen met drie slaapkamers en vier appartementen met twee slaapkamers. Hiervoor kozen de architecten een meer uitgesproken hedendaagse architectuur met platte daken. De vier koopappartementen staan in U-vorm rond een overdekte parkeerzone. Boven die zone bevinden zich de

dakterrassen van de twee bovenliggende appartementen.

De gelijkvloerse appartementen hebben elk achteraan een tuintje. Soberheid, eenvoud en een hoge belevingswaarde vormen de leidraad in de ontwerpen van SamArchitecten. Zowel de woningen als appartementen zijn van zonnepanelen voorzien. Individuele gasketels staan in voor de verwarming.

### Pastoor Graus en meester Brockmans

De nieuw aangelegde binnenstraat heet de Cyriel Brockmansstraat, naar de man die jarenlang hoofdonderwijzer en directeur van de lagere jongensschool was. Voor en naast het schoolgebouw, langs de Pastoor Grausstraat, werd een groenplein aangelegd met een zitbank. De keuze voor groen compenseert de verharding bij de heraanleg van het kerkplein, even verderop in dezelfde straat.

Aannemer Janssen Bouwbedrijf nv uit Bilzen voerde de werken uit voor ongeveer 2.240.000 euro, exclusief studiekosten en btw. Dat komt gemiddeld neer op net geen 150.000 euro per wooneenheid. De aanleg van de publieke ruimte kon voor 100% worden gesubsidieerd.

# “Het aantal huurders in energiearmoede blijft stijgen”

Door de almaar stijgende energieprijzen is energiearmoede een brandend actueel thema. Sociale huurders vormen een kwetsbare groep die sterk vertegenwoordigd is in de jaarlijkse barometer van energie- en waterarmoede van de Koning Boudewijnstichting. Woonwoord sprak erover met Pascale Taminiaux, senior projectcoördinator van het programma Sociale rechtvaardigheid en Armoede van de stichting.

**De Koning Boudewijnstichting coördineert sinds 2014 het Platform tegen Energiearmoede. Wie maakt deel uit van dit platform en wat doet het precies?**

**Pascale:** “Het platform vertegenwoordigt de verschillende actoren die met energiearmoede te maken hebben: van energieproducenten en energieleveranciers, netbeheerders en de federale en regionale regulatoren voor energie tot consumenten, sociale huurders en huisvestingsmaatschappijen (SHM's), lokale besturen, administraties, architecten en academici.”

“Er werken zo'n vijftigtal personen aan het platform. Op basis van de barometer van energie- en waterarmoede, waarin ze per gewest de cijfers en tendensen in kaart brengen en hun eigen ervaringen, kiezen de leden van het platform bepaalde prioriteiten en werken ze aan concrete aanbevelingen voor politici.”

**Wat zijn de prioriteiten van het platform?**

“De eerste prioriteit was de vereenvoudiging van de energiefactuur. Het platform formuleerde hierrond



“Participatieve renovatie is een meerwaarde voor zowel SHM's als huurders.”

Pascale Taminiaux,  
senior projectcoördinator  
van het programma  
Sociale rechtvaardigheid  
en Armoede

15 aanbevelingen die de regering ook gevolgd heeft: de vereenvoudigde factuur is sinds 1 januari van dit jaar een feit. Een tweede prioriteit is sociale huisvesting. We brachten in kaart wat de kosten en baten zijn bij de renovatie van sociale woningen en hoe we de gunstige effecten ervan op lange termijn kunnen behouden. Daarbij focusten we op participatieve renovatie.”

“Onze derde prioriteit is de procedure bij betalingsachterstand. We verzamelden getuigenissen van mensen die het moeilijk hebben om hun energiefactuur te betalen. Daaruit bleek dat de procedures bij betalingsachterstand verschillend zijn in de drie gewesten. Het Platform tegen Energiearmoede formuleerde 26 aanbevelingen om die procedures te vereenvoudigen en te optimaliseren. Daarnaast werken we sinds twee jaar ook aan twee bestaande instrumenten om mensen met betalingsproblemen te ondersteunen: het Fonds voor Gas en Elektriciteit en het sociaal energietarief. We becijferden hoe deze fondsen op een meer efficiënte manier ingezet kunnen worden.”



**Zijn er bepaalde aandachtspunten?**

“Binnenkort verschijnt de nieuwe barometer van energie- en waterarmoede met de cijfers van 2020. In dat jaar steeg in België het percentage sociale huurders in energiearmoede tot 46%, tegenover 41% in 2019. Een belangrijk aandachtspunt is ondersteuning bij energieverbruik: hoe gebruik je toestellen op een correcte manier? Hoe verbruik je minder? Het is essentieel dat organisaties die deze ondersteuning kunnen aanbieden, hun medewerkers daar goed over opleiden.”

“In 2020 steeg het aantal sociale huurders in energiearmoede in België tot 46%.”

**Hoe bestudeerde het platform de mogelijkheden van participatieve renovatie?**

“We onderzochten hoe en wanneer je huurders kan betrekken bij het renovatieproces. Daarnaast bekeken we welke meerwaarde dat kan hebben op de kwaliteit van de renovatie en het latere gebruik van de

woning door de huurders. We stelden bovendien een overzicht op van renovatie-initiatieven die huurders betrekken en begeleiden, en gingen in gesprek met huurders, SHM's en andere professionals in de sector. Aan Vlaamse kant waren de SHM's Nieuw Dak, Woonpunt Mechelen, Woonhaven en DE ARK betrokken bij de studie.”

**Welke aanbevelingen kwamen naar voren?**

“Om het lange proces van een participatieve renovatie te doen slagen, moeten we structurele platformen en ontmoetingsplaatsen creëren tussen SHM's, lokale besturen, vzw's, architecten en aannemers om zo in te zetten op de verbinding met de huurders. Door huurders al vanaf de voorbereiding van een project te betrekken, schep je een band die je tijdens de duur van het project verder kan uitbouwen.”

“Uit onze studie bleek ook dat het erg belangrijk is om huurders na afloop van het renovatieproces te begeleiden bij het gebruik van hun woning en heel concreet uit te

leggen hoe ze nieuwe toestellen of voorzieningen in de woning moeten gebruiken. Een algemene opleiding of toelichting is een goede eerste stap, maar daarnaast moet er een duidelijk aanspreekpunt zijn bij wie huurders terecht kunnen met hun praktische vragen. Dat kan bijvoorbeeld een conciërge zijn, maar evengoed een bewoner die als ambassadeur fungeert in de wijk. Ook eenmalig langsgaan bij alle bewoners kan: een maatschappelijk assistent van de SHM bezoekt dan alle huurders samen met een technische collega om zo eventuele problemen op te lossen.”

“Al deze initiatieven kosten heel wat tijd, energie en geld, terwijl de financiële middelen van SHM's beperkt zijn. We raden aan om een financieringsmodel uit te werken dat de kosten van initiatieven rond participatieve renovatie en begeleiding van huurders in kaart brengt. Ook andere manieren om renovatiekosten te drukken, zoals inzetten op schaalvergroting en op een aankoopcentrale voor renovatieprojecten, lonen.”





## WELKOM IN DE wijk Lolanden

De wijk Lolanden ligt in het rustige Kessel-Lo. In 2018 bouwde sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal deze wijk waar jong en oud kunnen samenkomen.

### Hoe is het leven in de wijk?



**Korneel**  
Buurtwerker Stad Leuven

“Ik ben volwassenwerker voor het buurtcentrum hier. Dat is elke dag open van 13 tot 17 uur. De mensen komen in de ontmoetingsruimte gezellig iets drinken, een film kijken, ... Die activiteiten organiseer ik samen met twee andere collega's. Op dinsdag en woensdag serveren we een buurtmaaltijd. Mensen kunnen dan genieten van een tweegangenmenu aan 3 euro. In de voormiddag zijn de buurtbewoners altijd welkom met al hun vragen.”



**Marie-Jeanne**  
Bewoonster

“Ik sta drie keer per week in het afvallokaal: ik neem het afval van de mensen aan en controleer of alles goed gesorteerd is. Daarnaast poets ik het lokaal en de vuilnisbakken. Ik heb zelf aangeboden om te helpen, omdat veel van mijn vrienden dat ook doen. En ik sla dan een babbeltje met de mensen. Rond Kerstmis en Nieuwjaar krijgen we vaak cadeautjes en eten van de bewoners die dankbaar zijn voor wat we doen. Dat doet deugd!”



**Chichi**  
11-jarige bewoonster

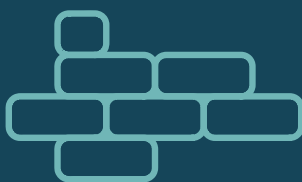
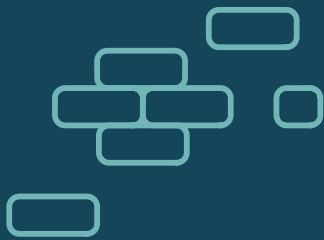
“Ik woon hier al vier jaar, samen met mijn mama en mijn broer. We hebben alle drie onze eigen kamer. Ik kan hier in het buurtcentrum mijn huiswerk maken op maandag, dinsdag en donderdag. Op woensdag spelen we altijd. Soms binnen en soms buiten. Binnen heb je een ravotterslokaal en een gamerslokaal. Op vrijdag voetbal ik samen met mijn andere vrienden. Een beetje verder in de wijk is een basketveld, waar we ook vaak gaan spelen.”

TEKST COLET GOELEN, STAGIAIRE COMMUNICATIE  
FOTO'S ISABELLE PLANQUAERT EN LAURENS MEULEMANS

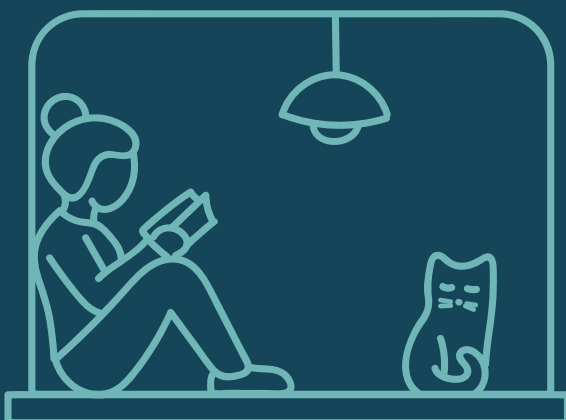


RUIJTE VOOR EXPERIMENT

# Begeleid kamerwonen in de Ierlandlaan



In 2017 lanceerde de Vlaamse Regering een oproep voor experimentele woonvormen. Die gaf projecten die gemeenschappelijk en vernieuwend wonen stimuleren een flexibeler juridisch kader om op te starten. Wat betekende die proefomgeving voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en hun huurders? Dat zochten we uit bij een van de projecten: het Co-Living huis in Zwevegem.



Het doel van de oproep? Mogelijke knelpunten in de toenmalige wetgeving opsporen om nadien eventuele aanpassingen door te voeren. Het succes van de oproep maakte duidelijk dat de vraag naar gemeenschappelijke woonvormen groot was. Een van de 28 geselecteerde projecten is het Co-Living huis in de Ierlandlaan in Zwevegem. Sofie Vanassche van Eigen Haard en Stijn De Winter, bewoner van het Co-Living huis, vertellen erover.





### Waarom deed Eigen Haard mee aan de oproep experimentele woonvormen?

**Sofie:** “We werken al langer samen met Groep Ubuntu, een organisatie die professionele hulp biedt aan personen met een ondersteuningsvraag. Voor hen waren we nog op zoek naar een grotere woning om samenwonen onder begeleiding mogelijk te maken. Daarnaast nam de vzw Co-Living contact met ons op over hun zoektocht naar een woning voor hun kinderen met een ondersteuningsnood. Met die twee vragen in ons achterhoofd, zijn we meteen ingegaan op de oproep en konden we volgen met de vermaatschappelijking van de zorg.”

### Welke voordelen had de oproep?

**Sofie:** “Het grootste voordeel was dat we mochten afwijken van de opgelegde oppervlakenormen van de VMSW en van de standaard toewijzingsprocedure van sociale huurwoningen. De slaapkamers hebben elk een eigen badkamer en zijn ruimer dan normaal, zodat de bewoners er een eigen zithoekje kunnen maken. Bovendien konden we een gemeenschappelijke leefruimte inrichten en financieren. Daarnaast verliep het toewijzen van de kandidaten flexibeler. Door te bouwen met Design & Build ging het ook heel snel. Er zat maar drie jaar tussen het eerste idee en de eerste steenlegging.”

### Hoe worden de kamers toegewezen?

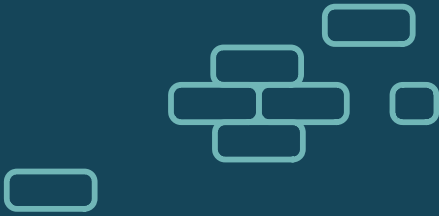
**Sofie:** “De kandidaten staan bij ons op de wachtlijst en voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden. De toewijzing gebeurt door Groep Ubuntu en Co-Living. Ze moeten natuurlijk een goede groep kunnen vormen. Een nadeel is dat we de begeleiding door Groep Ubuntu niet als voorwaarde voor verhuring kunnen opnemen in het huurcontract. Daardoor lopen we het risico dat we de huurovereenkomst niet kunnen opzeggen



“We mochten afwijken van de oppervlakenormen en van de standaard toewijzingsprocedure.”







“Het lijken drie woningen, maar het zijn er twee.”

wanneer iemand de begeleiding zou stopzetten. Ook een correcte huurprijs bepalen bleek moeilijk, omdat zowel de oppervlakte van de slaapkamers, als de gemeenschappelijke ruimte in rekening moesten worden gebracht.”

#### Hoe is het project opgenomen in de buurt?

**Sofie:** “Langs de buitenkant lijken het drie woningen naast elkaar, wat mooi aansluit bij de omgeving. In werkelijkheid zijn het twee woningen. Het Co-Living huis met vijf slaapkamers en een andere woning met zeven slaapkamers. Allebei hebben ze een gemeenschappelijke leefruimte. Verder is er in het huis met zeven kamers een extra lokaal met aparte ingang die opengesteld wordt als ontmoetingsruimte voor de buurt. De gemeente Zwevegem strijdt al jaren tegen kansarmoede door middel van een zorgnetwerk. Een buurtwerker organiseert activiteiten in deze ruimte en ook de vzw Weg-Wijs mag er gebruik van maken. Daardoor worden de bewoners van het Co-Living huis vlot opgenomen in de buurt.”



**Stijn**  
**De Winter**  
bewoner

Stijn is 31 en woont in het Co-Living huis. Via het aanbod van Groep Ubuntu werkt Stijn bij werker-varingsfabriek 't Alternatief, bij de bibliotheek en bij de manege. Daarnaast gaat hij naar vormingsactiviteiten en gaat hij fitnesssen, zwemmen, paardrijden, basketten en lopen.

#### Hoe kwam je in het Co-Living huis?

**Stijn:** “Mijn ouders hebben Co-Living samen met vier andere ouderparen opgestart. Ze willen dat ik zelfstandig maar wel begeleid kan wonen, voor als ze moesten wegvallen. En natuurlijk wou ik ook graag alleen wonen.”

#### Met wie woon je in het huis?

“Met mijn vrienden Tony, Hannes, Laurence en Lien. Ik ken hen al van op school en van de scouts. Dat is het leukste aan het wonen in de Ierlandlaan. We organiseren na het werk tal van activiteiten, zoals kookavonden. Want als er één nadeel is aan alleen wonen, dan is het wel dat ik het lekkere eten van papa moet missen.”

#### Wat helpt jou bij het zelfstandig wonen?

“We trekken goed onze plan. Op school en tijdens de dagbesteding leerden we veel, zoals de was doen en de nieuwe busroute tussen het huis en Kortrijk nemen. 's Ochtends en 's avonds zijn de begeleiders van Ubuntu of familiezorg er voor als we vragen hebben. Gebeurt er 's nachts iets? Dan kunnen we via een centraal oproepsysteem hulp vragen. Op termijn zouden we sommige oproepen zelfs kunnen doorschakelen naar een buurtbewoner. Bij een rondvraag bleek dat er burens zich kandidaat stelden om een oogje in het zeil te houden. En in het weekend gaan we weer naar onze ouders.”

“Er hangt een scherm in de keuken waarnaar onze ouders herinneringen kunnen sturen en waarop we boodschappenlijstjes en plannings kunnen maken. We kunnen er ook op zien wat voor weer het zal worden. Zulke snuffjes konden we aankopen door onze inzamelacties. Tijdens bewonersvergaderingen bespreken we met onze ouders wat we nog willen doen of aankopen. Dat zorgt er allemaal voor dat we zelfstandiger leven.”

# Private actoren betrekken bij sociale woningbouw

Met de eerste verhuur van appartementen op de site Broedershof in Eeklo rondde SVK Meetjesland in augustus 2021 het driejarige traject van SVK Pro af. We vroegen Ilse Baert, coördinator bij SVK Meetjesland, naar haar ervaringen en indrukken tijdens het traject.

SVK Meetjesland is het enige sociaal verhuurkantoor uit de proefprocedure dat uiteindelijk met partner Inclusio een overeenkomst bereikte over de verhuur van woningen. Het eerste proeftraject van SVK Pro duurde ruim drie jaar: van de eerste oproep voor de behoeftebevraging in juni 2018 tot de eerste verhuur in augustus 2021.

## Waarom namen jullie deel aan SVK Pro?

**Ilse:** “Voor ons SVK is nieuwbouw een meerwaarde. Zowel voor de uitbouw van onze portefeuille als voor de woningen die we in beheer hebben. Nieuwbouw levert ons de kwalitatieve woningen die we zoeken. Via de SVK Pro-procedure hadden we voor het eerst een wetgevend kader dat toeliet onze verwachtingen te verduidelijken aan potentiële geïnteresseerde ontwikkelaars. Tegelijk konden we hen garanderen dat het SVK de woningen zou verhuren eens ze opgeleverd zijn. In de toekomst zetten we daar graag nog meer op in, als dat mogelijk is.”

“Het blijft een delicate oefening om er samen met de lokale besturen en de ontwikkelaar voor te zorgen dat

we een mooie sociale mix realiseren. Ons werkingsgebied bestaat vooral uit gemeenten met een landelijk karakter. Je moet daar goed nadenken over de manier waarop je de woningen inplant. Een appartementsblok van 20 woningen of meer past niet noodzakelijk in zo'n omgeving. En je moet de wensen van de lokale besturen erkennen.”

## Zijn jullie eisen dan zo uitgesproken?

“Wat we vragen is zeker niet uitzonderlijk, maar ons bestuur heeft wel een heel genuanceerd beeld van de kenmerken waar de woningen aan moeten voldoen. In vergaderingen heeft ons SVK die verwachtingen uitgelegd en verduidelijkt. Inclusio is daarmee aan de slag gegaan. We zaten niet onmiddellijk op dezelfde lijn, maar dat hoeft ook niet. Het was vooral de verdeling van de taken die horen bij het verhuren van woningen die voor discussie zorgde. We hebben een schikking gevonden waardoor onze samenwerking nu heel vlot verloopt.”

## Hoe ziet het project er nu uit?

“Het Broedershof in Eeklo telt vijf appartementen met één slaapkamer,

acht appartementen met twee slaapkamers en twee appartementen met drie slaapkamers, dicht bij een speeltuin. Het SVK verhuurt de appartementen voor bedragen tussen de 470 en 570 euro. Inclusio, de eigenaar, is van plan om na de afloop van de contracten binnen SVK Pro, nog verder te verhuren aan het SVK. Dat is mooi meegenomen, want in Inclusio hebben we een professionele partner gevonden.”

“Een mooie sociale mix creëren, blijft een uitdaging.”







**Het Broedershof telt vijftien appartementen met één tot drie slaapkamers.**

### **Wat waren de meevallers en de obstakels van de procedure?**

“De procedure is niet genoeg gericht op privé-initiatiefnemers die bijvoorbeeld een gebouw willen herinrichten tot een meergezinswoning. De verplichtingen in de procedure maken het de privé-eigenaar moeilijk om met bevriende aannemers te werken, omdat er strenge erkenningsvoorwaarden voor aannemers worden gehanteerd. Een tweede punt is de lengte van de procedure. Die voelde heel zwaar en vrij bureaucratisch aan.”

“Aan de andere kant hebben we nu waarschijnlijk meer naambekendheid gekregen door de pers aandacht.”

Maar het belangrijkste voordeel is dat je nu de zekerheid hebt dat juridisch alles in orde is. De ondersteuning van de VMSW is daarbij een grote hulp geweest. De wetgeving voor overheidsopdrachten is niet eenvoudig, en al zeker niet voor een kleine organisatie als een SVK.”

### **Na de proefprocedure is het traject binnen SVK Pro geoptimaliseerd. Wat zijn de interessantste verbeteringen?**

“We leerden uit ervaring dat een onderhandelingsronde tussen een SVK en ontwikkelaar geen overbodige luxe is. Binnen de vernieuwde procedure is daar nu plaats voor en dat is zeker een positieve evolutie.”

### **Wat is SVK Pro?**

SVK Pro is een wettelijk kader dat samenwerking op lange termijn met de professionele vastgoedsector faciliteert. Met SVK Pro roepen we investeerders op om sociale woningen te bouwen die ze een lange periode kunnen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Enkele voordelen van SVK Pro zijn een gewaarborgd rendement, een verlaagd btw-tarief van 12% en een vaste verhuurperiode van minstens 15 jaar.

#### **Meer informatie?**



De financiering van sociale huurprojecten werkt met prijsplafonds. Die worden berekend op maat van elk project via de zogeheten simulatietabel. Bouwen werd de laatste jaren flink duurder, het was dus hoog tijd voor een nieuwe update.

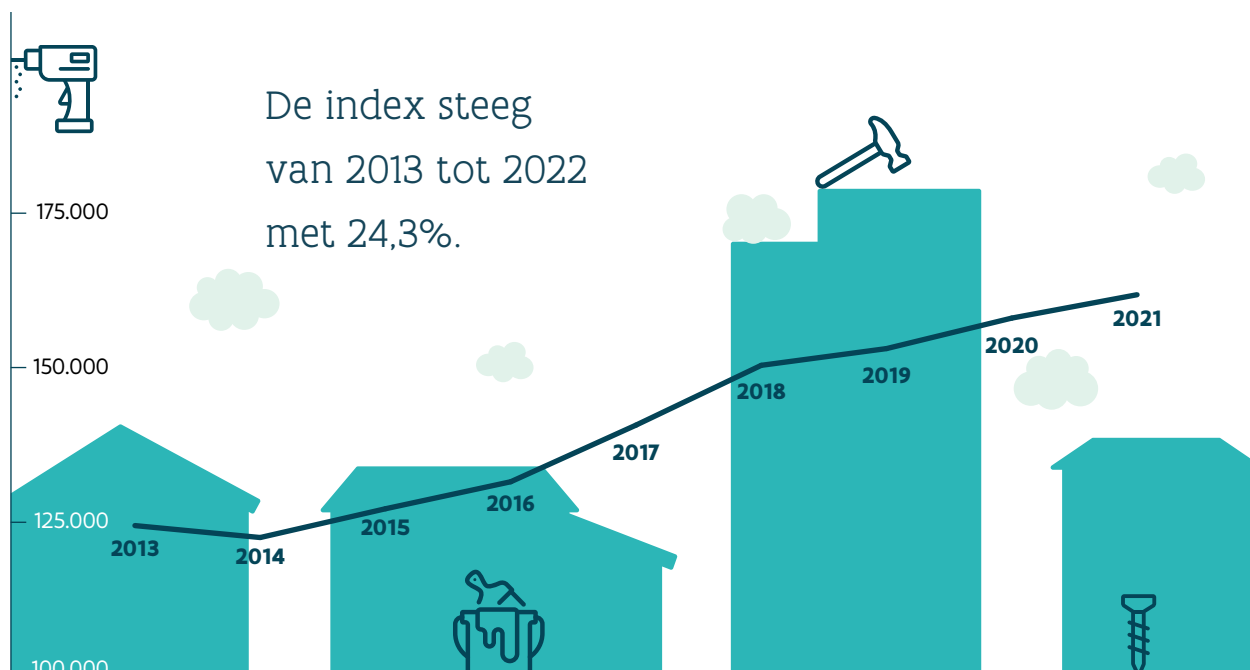
## TEGEMOETKOMEN AAN STERKE STIJGING VAN BOUWKOSTEN

# Nieuwe prijsplafonds om sociaal wonen te financieren

De prijsplafonds zijn gekoppeld aan het financieringssysteem FS3 voor bouwprojecten. Wanneer een project bij gunning duurder uitvalt dan het plafond, zal een SHM het overschrijdende gedeelte met eigen middelen of een marktconforme lening moeten financieren; tot 100% kan zij genieten van een gesubsidieerde -1%-lening. De laatste update van de FS3-simulatietabel 2013 dateert inmiddels van 2017 met onder andere nieuwe prijsforfaits voor PV-panelen, warmtepompen en autodelen.

De simulatietabel wordt elk half jaar geïndexeerd en volgt daarbij de prijsevolutie zoals bepaald door de Associatie van Belgische Experten of de ABEX. Van januari 2013 tot nu steeg de VMSW-index met bijna 25%. Daarnaast zijn de plafonds de voorbije vijf jaar zwaar onder druk komen te staan. In die mate zelfs dat de gemiddelde conformiteit bij gunning voor het eerst boven de 100% uitkwam. Daarbij steeg de gemiddelde bouwkost per woning of appartement tot boven de 160.000 euro, exclusief btw en studiekosten.

### Evolutie bouwkost per woning







“De prijsplafonds kwamen de laatste vijf jaar zwaar onder druk te staan.”



Die stijging van de bouwkost ontstond mee door evoluties in de bouw: we bouwen meer luchtdicht, isoleren en ventileren beter, verwarmen vaker op andere manieren, voorzien in hernieuwbare energie, zoals PV-panelen op het dak, ... Daarbovenop merken we nu de impact van de coronapandemie, de hoge energieprijzen en problemen met voorradigheid van sommige bouwmaterialen.

## Wat wijzigt er en wat is nieuw?

Een representatieve staal aan gegunde projecten tussen 2017 en 2021 werd tegen het licht gehouden om na te gaan waar de overschrijdingen zich het sterkst situeren.

De overschrijdingen van de prijsplafonds deden zich in alle regio's voor, bij zowel grote als kleine appartementen en huizen. Daarom werden alle prijzen per vierkante meter verhoogd met 60 euro. Omdat woningen bij eerste verhuur wettelijk al geschilderd moeten zijn, rekenen we hierbovenop nog eens 42 euro per m<sup>2</sup> voor schilderwerken. Voor een woning van 100 m<sup>2</sup> betekent dit 4.200 euro extra voor de schilderwerken.

Ook de getrapte verhogingspercentages voor invulbouw verhogen van respectievelijk 3-5-7% tot 6-8-10%. Nieuw is dat binnengebieden waar de woningen niet direct grenzen aan bestaande gebouwen, nu ook als invulbouw kunnen

worden beschouwd. De verhogingspercentages voor projecten in de 13 centrumsteden en het werkgebied van Vlabinvest, verhogen van respectievelijk 7% en 2% tot 10% en 5%.

Met de verwachte toename aan warmtepompinstallaties worden de forfaits opgesplitst tussen lucht-water, bodem-water of water-water. Die laatste twee leveren een hoger rendement op, maar vergen ook een hogere investering.

## Nieuwe simulatietabel

De simulatietabel 2017 liet de opname van collectieve ruimtes al toe. Nu kunnen ook kamerwoningen worden ingebracht. Voor zulke woningen werd een nieuw ontwerp kader met oppervlaktenormen gecreëerd, met aanduidingen als type 5/5 (vijf kamers voor vijf personen), type 6/6, enzovoort.

De nieuwe simulatietabel zal tien dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad gelden. Om tegemoet te komen aan de voorbije en huidige hoge aanbestedingsconjunctuur zullen alvast tot einde 2022 overschrijdingen tot 7% boven deze nieuwe prijsplafonds worden toegestaan.

Met terugwerkende kracht voor de voorbije periode vanaf 1 mei 2021 wordt het plafond van de huidige tabel 2017 uitzonderlijk opgetrokken met 15%. De minister kan zelf bepalen wanneer deze tijdelijke uitzonderingsmaatregel wordt aangepast of stopgezet.

Meer informatie?





Toekomstige kopers bezoeken de zeven woningen van het sociale woonproject Badhuis van Kleine Landeigendom Zuiderkempen.



# Eindelijk opnieuw Woonforum

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE  
FOTO JAN LOEMAN

Op vrijdag 6 mei kwam de sector sociaal wonen samen op onze studie- en netwerkdag Woonforum. Na twee jaar kon het evenement opnieuw fysiek doorgaan. Locatie van dienst was de Koningin Elisabethzaal in Antwerpen. Moderator Fatma Taspinar leidde alles in goede banen.

Woonforum duurde zo'n halve dag, waarbij de deelnemers een live panelgesprek over drie relevante thema's konden volgen. Als inleiding voor elk thema toonde de VMSW een reportage.

Het eerste gesprek ging over armoede. In de reportage vertelden twee alleenstaande vrouwen hoe een sociale woning hen geholpen heeft om hun kinderen en zichzelf een beter leven te geven. Rond de tafel praatten enkele experts verder over het onderwerp.

Nadien ging het over het klimaat. Daarin kwam duidelijk naar voren dat de sociale huisvestingssector een voortrekkersrol heeft om de klimaatdoelstellingen 2050 te realiseren. Het thema woonmaatschappijen was een onvermijdelijk onderwerp. De koepels, vertegenwoordigers van de Vlaamse overheid en een vertegenwoordiger van het kabinet van de Vlaamse minister van Wonen gingen in gesprek over de opportuniteiten en pijnpunten van dit traject.

Achteraf konden de deelnemers napraten tijdens de lunch. Dat het een aangenaam weerzien na de coronatijden was, spreekt voor zich. Deelnemer Lieve DeSmet van het SVK Zuid-Oost-Vlaanderen vatte de dag mooi samen: "In deze tijden van de grootste verandering in sociaal wonen, gaf het zuurstof om te zien dat er heel wat mensen met de juiste ingesteldheid, ambitie én ervaring vanuit de sector aan het werk zijn."





**Organiseerde je onlangs een evenement rond sociaal wonen? Stuur ons je foto's via [info@woonwoord.be](mailto:info@woonwoord.be) voor deze rubriek!**



SHM De Zonnige Woonst opent Residentie Merckpoel, vernoemd naar de grootvader van Linde Merckpoel, met vijftien sociale huurappartementen in Hamme.



In Schoonbeek kunnen bewoners van een wijk van Cordium genieten van het Stekjesplekje, waar je met burens plantenstekjes kan ruilen.



De SHM van Heist-op-den-Berg legt de eerste steen van het nachtverblijf Nethedal dat volledig aangepast is aan personen met een beperking.



De Oostendse Haard bedankt het Sneeuwteam, 40 vrijwillige sneeuwruimers uit de wijken van Oostende en Bredene.



SHM Denderstreek bouwt in Groot Bewijk 46 appartementen voor personen met een niet-aangeboren hersenletsel.



HUURDERS VAN DE LEEGSTANDBEHEERDERS NOEMT MEN 'BEZETTERS'



HET AANTAL HUURDERS IN ENERGIEARMOEDE BIJFT STIJGEN



BEGELEID KAMERWONEN ALS EXPERIMENTELE WOONVORM





## WIE IS DE BEWONER?

### Diane Nagels

68 jaar /  
Heeft 5 kleinkinderen en  
7 achterkleinkinderen die  
haar jong houden /  
Nam met moeite afscheid  
van haar vorige woning  
waar ze 41 jaar woonde en  
waar haar man overleed /  
Wordt vaak bezocht en  
opgehaald door haar  
familie /  
Toert rond met haar  
elektrische fiets

KLANT IN ZICHT

## “Ik was direct verkocht”

Het was een moeilijk afscheid van haar ruime huis, maar in september 2021 verhuisde Diane toch naar een gelijkvloers appartement in een kleinschalig nieuwbouwproject in Beerse. Na een eerste bezoek was ze meteen overtuigd.

“Ik heb hier snel mijn draai gevonden. In dit appartement is er veel meer licht en het is praktischer dan mijn vorige woning. De ligging is ook perfect: alles is dichtbij en toch is het rustig wonen. De winkels zijn op wandelafstand en de bussen stoppen aan het einde van de straat. Ik ben echt blij dat ik hier woon.”

“De woning is heel goed geïsoleerd. Echt koud heb ik het hier nooit. Ook zijn er zonnepanelen voorzien. Daar hou ik rekening mee als ik de wasmachine gebruik. Het buitenkraantje en het toilet gebruiken regenwater. Dat zal toch allemaal schelen op mijn factuur, denk ik.”

“Ik heb twee kinderen, vijf kleinkinderen en zeven achterkleinkinderen. De jongste is nu drie maanden. Zij houden me jong. En ze komen hier graag over de vloer omdat mijn tuintje omheind is. Dat is veilig voor de kleinsten. Het is geen grote tuin, maar meer heb ik niet nodig. Bovendien geniet ik de hele dag van zon op mijn terras. Wel jammer dat er buiten geen stopcontact is. Nu moet ik met de draad van de grasmachine door de living.”

“Mijn elektrische fiets zet ik veilig weg in mijn aparte buitenberging. Alle inwoners hebben er een. Voor mij is dat écht een meerwaarde. Er zijn ook buitenparkings achteraan, maar met de auto rijden is niets meer voor mij.”