



2017 Jaarverslag  
huurpunt vzw  
federatie van svk's in Vlaanderen

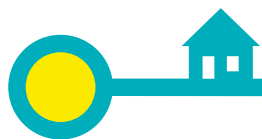
# Inhoud

1. HUURpunt	
Wie is HUURpunt?	3
5 jaar HUURpunt	5
2. HUURpunt door en voor de leden	7
Door leden	7
Voor leden	7
3. Beleidsbeïnvloeding	9
HUURpunt mee aan tafel	9
Vereenvoudiging Kaderbesluit Sociale Huur	10
SVK-besluit: nood aan een structurele wijziging	10
Samenwerking SVK's en private actoren: meer woningen met voldoende ondersteuning	10
Netwerk	11
Vooruitblik 2018	13

## Colofon

**Redactie** HUURpunt vzw

**Vormgeving** Monika Van den Brande, VVSG-communicatiedienst



HUURpunt vzw  
Paviljoenstraat 9  
1030 Brussel  
Brussel, mei 2018

# 1. HUURpunt

## Wie is HUURpunt?

HUURpunt is de federatie van de sociale verhuurkantoren in Vlaanderen. Op 31 december 2017 zijn 45 van de 48 erkende SVK's lid van HUURpunt. We mochten immers SVK De Woonsleutel verwelkomen als nieuw lid! Samen verhuren deze SVK's xx sociale woningen in Vlaanderen.

Onze missie en visie zeggen in een notendop wat HUURpunt doet en waarvoor we staan. Een bekrachtiging hiervan gebeurde eind 2017 door onze leden, wat de bestaansredenen en waarde van HUURpunt voor de leden bevestigt.

### Missie

*HUURpunt beoogt door beleidsbeïnvloeding de context waarin de SVK's functioneren continu te verbeteren, zodat zij hun missie kunnen verwezenlijken. HUURpunt doet dit op een transparante en democratische manier, met actieve betrokkenheid van de SVK's. Daarnaast zorgt HUURpunt voor ondersteuning van de SVK's op het vlak van organieke wetgeving en werkgeversmaterie.*

### Visie

*HUURpunt vzw zal de voordelen van de SVK's op verschillende domeinen benadrukken om de maatschappelijke meerwaarde van het concept van de SVK's te onderstrepen. HUURpunt zal tevens naar innovatieve oplossingen zoeken die ook op lange termijn de financiële onderbouw van de SVK's zal zekerstellen. Bovendien heeft HUURpunt als koepelorganisatie de ambitie de SVK's steeds beter te ondersteunen bij het realiseren van hun (groei)doelstellingen.*

HUURpunt wordt bestuurd door een brede Raad van Bestuur, bestaande uit zowel SVK-personeelsleden als SVK-bestuurders alsook een aantal externe organisaties en deskundigen. Samen zorgen zij voor een stevig fundament binnen HUURpunt en een brede visie naar buiten toe.

De dagelijkse werking gebeurt door het personeel. Lies Baarendse staat voltijds in voor de coördinatie van HUURpunt en neemt het grootste deel van de belangenbehartigingstaak op zich. Tot eind augustus was Nathalie Dumarey verantwoordelijk voor de communicatie van HUURpunt en adviseerde de SVK's over vzw-regelgeving en werkgeversmaterie. In 2018 wordt deze functie inhoudelijk bijgestuurd en omgezet naar een voltijdse betrekking.



## Vijf jaar HUURpunt

HUURpunt is opgericht op 29 juni 2012, wat van 2017 een jubileumjaar maakte voor HUURpunt. Het vijfjarig bestaan hebben we dan ook niet onopgemerkt voorbij laten gaan!

Samen met de SVK-coördinatoren, beleidsmakers en externe partners maakten we in een studievoormiddag de balans op van de eerste vijf jaar belangenbehartiging en ondersteuning door HUURpunt. Tijdens een debat met vertegenwoordigers van huurders, (sociale) verhuurders en lokale besturen bekeken we de toekomstige uitdagingen voor de sector van de sociale verhuurkantoren. In de namiddag nodigden we alle SVK-personeelsleden uit op verkenning in Brussel om nadien samen het glas te heffen op onze vijfde verjaardag.

We maakten eveneens van de gelegenheid gebruik om in enkele publicaties stil te staan bij het verleden en de toekomst van de sociale verhuurkantoren. In Lokaal, het maandblad van VVSG, en op sociaal.net verscheen een opiniestuk over hoe de sociale verhuurkantoren sociaal houden.

5





## 2. HUURpunt door en voor de leden

### Door leden

HUURpunt vertegenwoordigt de belangen van de SVK's. Een sociaal verhuurkantoor? Uit de praktijk bleek en blijkt dat niet altijd duidelijk is wat een sociaal verhuurkantoor juist is en welke waarden de SVK's vertegenwoordigen. Tijd om dit uit te klaren dus! HUURpunt en x- aantal SVK-coördinatoren en bestuurders zonderden zich 2 dagen af aan zee voor intense brainstorm- en discussiesessies. Welke externe trends hebben een invloed op de sociale verhuurkantoren? Waar zien we kansen? In hoeverre bepaalt de doelgroep de werking van het SVK? Wie is juist die doelgroep? Hoewel nog zeker niet alle vragen beantwoord zijn, zetten we al een eerste stap in de goede richting. De resultaten van deze beleidstweedaagse werden, na nog een aantal consultatierondes bij coördinatoren, bestuurders en medewerkers, omgezet in een gezamenlijke missie en visie van de sociale verhuurkantoren, goedgekeurd door alle leden van HUURpunt op de algemene vergadering in december 2017.

Deze missie en visie zijn dan ook de basis om standpunten en andere beleidsbeïnvloeding aan af te toetsen. Verder worden standpunten altijd in overleg met de sector opgemaakt. De kerngroep van coördinatoren neemt daar de belangrijkste rol in. Via vier vergaderingen per jaar, en heel wat telefoons en mails wordt elk dossier grondig bekeken en bediscussieerd om tot gefundeerde reacties te komen. Naast de kerngroep werd er in 2017 ook een adhoc-werkgroep opgericht omtrent het puntensysteem. Dit is immers zo'n belangrijk aspect dat een aparte werkgroep, met experts vanuit verschillende SVK's, nodig was om dit grondig te kunnen bespreken.

### Voor leden

Via verschillende communicatiekanalen houden we onze leden op de hoogte van wat er reilt en zeilt binnen en buiten HUURpunt. In 2017 verstuurden we 18 E-zines, met allemaal samen 129 interessante artikels voor onze leden. HUURpunt is ook altijd

aanwezig op de Vlaamse en provinciale overlegmomenten. Ook op onze Algemene Vergadering zijn niet alleen de officiële vertegenwoordigers, maar alle coördinatoren van de SVK's uitgenodigd.

Naast het vertegenwoordigen van de sector en de beleidsbeïnvloeding ondersteunt HURpunt de SVK's op het vlak van organieke regelgeving en werkgeversmaterie. In 2017 vertaalde zich dat in een 70-tal adviesvragen per e-mail, alsook een specifieke opleiding omtrent verloning binnen de SVK-vzw's waar 26 SVK's op aanwezig waren. Om de SVK's ook in communicatie te versterken organiseerde HURpunt een opleiding over het gebruik van sociale media. Hier kwamen 20 SVK's op af en dit resulteerde eveneens in een aantal nieuwe Facebookpagina's.

Daarnaast organiseren we samen met VVH en VMSW jaarlijks een intervisie voor verhuurdiensten, die in 2017 toegespitst was op plaatsbeschrijvingen. Eveneens samen met VMSW wordt elke nieuwe coördinator tijdens een intensieve introductie ingeleid in de SVK-sector.

Om ervaringen uit te wisselen en verder van elkaar te leren beschikt HURpunt over een online Forum waar elke SVK-medewerker en bestuurder toegang toe heeft. In 2017 werden via die weg 37 vragen gesteld aan de SVK-collega's.





### 3. Beleidsbeïnvloeding

#### HUURpunt mee aan tafel!

##### Vlaams Huurdecreet: ijveren voor een betaalbare private huurmarkt!

In 2017 werd de conceptnota private huur omgezet in een heus Vlaams Huurdecreet. Via het E-zine en het Forum kregen alle leden de kans om te reageren. Ook de kerngroep van coördinatoren boog zich over de ontwerp teksten. Vooral de verhoging van de huurwaarborg riep en roept vragen op, alsook het feit dat er te weinig wordt ingezet op de ondersteuning van de betaalbaarheid op de private huurmarkt. We onderschreven en verspreidden het standpunt van de Vlaamse Woonraad mee.

##### Crisisplatform sociaal wonen: te lange wachtlijsten!

Vanuit Vluchtelingenwerk Vlaanderen werd in 2016, naar aanleiding van de vluchtelingen crisis, een platform huisvesting opgericht, samen met HUURpunt en een aantal andere middenveldorganisaties. Vorig jaar werd deze samenwerking verder gezet, aangezien de nood aan betaalbare kwaliteitsvolle woningen hoog blijft, niet alleen voor vluchtelingen. Dit culmineerde in een actie “Wonen in de wachtrij”, waarbij we symbolisch in de lange wachtrij voor woningen gingen staan. Die dag overhandigde het Crisisplatform een woondossier aan de Vlaamse beleidsmakers. Dat dossier documenteert niet alleen wantoestanden, maar schuift ook oplossingen naar voren voor bijkomende betaalbare en kwalitatieve huisvesting.

9



### Vereenvoudiging Kaderbesluit Sociale Huur

Vanuit de administratie van de minister werd een projectteam samengesteld om de vereenvoudiging van het kaderbesluit sociale huur voor te bereiden, met het onderzoek van Steunpunt Wonen als vertrekpunt. Tijdens vele intense vergaderingen werd onder andere gediscussieerd over huurderscategorieën, inschrijvingssystemen en toewijzing. In de rand hiervan startte HUUrpunt een interne adhocwerkgroep over het puntensysteem van de SVK's. Een grondige wijziging aan het Kaderbesluit leek ons immers hét moment om ook een aanpassing van het puntensysteem voor te stellen. Helaas werd de grondige vereenvoudiging (tijdelijk?) in de koelkast gestoken, al hopen we dat dit in 2018 terug wordt opgenomen.

### SVK-besluit: nood aan een structurele wijziging

Een evaluatie en bijsturing van het besluit van 2012 werd reeds in het begin van de legislatuur aangekondigd. HUUrpunt nam dit snel op en bezorgde de minister reeds in het najaar een nota met knelpunten en mogelijke oplossingen. In 2016 kwam de minister deels tegemoet aan onze vragen door de eenmalige impulssubsidie, wat de eerste stap was in het versterkingsproces van de SVK's. Op basis van een kwantitatieve analyse en inventaris van knelpunten, op basis van de evaluatie door HUUrpunt kwam er eind 2017 een eerste voorstel van wijziging van het SVK-besluit. In december 2017 werd HUUrpunt hierover geconsulteerd, waardoor nog enkele belangrijke zaken werden bijgestuurd. In de loop van 2018 verwachten we het nieuwe SVK-besluit!

### Samenwerking SVK's en private actoren: meer woningen met voldoende ondersteuning

Verhuren aan een SVK biedt heel wat voordelen. En dat hebben ook private ontwikkelaars ontdekt! Zij klopten de afgelopen jaren meer en meer aan bij de SVK's met een interessant (nieuwbouw)aanbod. SVK's focussen zich tot nu toe echter op de private (particuliere) huurmarkt, wat resulteert in het inhuren van individuele bestaande woningen en appartementen van particuliere (kleine) verhuurders. De lange wachtlijst bewijst echter dat een sterkere groei van nieuwe woningen zeker een meerwaarde zou zijn om meer woonbehoeftigen te kunnen huisvesten in betaalbare en kwaliteitsvolle woningen.

De minister wil hier verder op inzetten en de SVK's voldoende tools en back-up geven om deze samenwerkingen te laten slagen en verder te stimuleren. Hiervoor is aanpassing aan de regelgeving nodig. De minister nodigde HUIRpunt van in het begin mee uit voor de besprekingen. In 2017 hebben we hier dan ook intensief aan gewerkt om te zorgen voor een geheel dat werkbaar is en voor de SVK's voordelen biedt. Dit proces wordt in 2018 verder gezet, met nauwe betrokkenheid van de sector.

### Netwerk

Om de kerntaak van belangenbehartiging goed op te nemen is een breed netwerk nodig waar standpunten verspreid worden, informatie gedeeld wordt en goede banden gesmeed worden. Via de adviezen van de Vlaams Woonraad, de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen, waar HUIRpunt al sinds de opstart lid van is, proberen we de aandacht voor de versterking van de SVK's hoog te houden.

Via regelmatig overleg tussen HUIRpunt en VMSW zorgen we samen voor een zo goed mogelijke dienstverlening aan de SVK's. Ook als deel van het Overlegplatform Sociaal Wonen van VMSW bouwen we aan een constructieve samenwerking.

11

Ook met Wonen-Vlaanderen wordt periodiek samen gezeten om de zaken die in de sector leven te bespreken en snel in te kunnen spelen op vragen en knelpunten. Zo worden daar bijvoorbeeld de verslagen van Afdeling Toezicht globaal bekeken om trends te zien en daarmee aan de slag te gaan.

HUIRpunt zetelt eveneens in een aantal begeleidingsgroepen van Steunpunt Wonen. Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van enkele universiteiten, zij dragen via gedegen wetenschappelijke analyses bij tot een langetermijnvisie op het Vlaamse Woonbeleid. In 2017 werkte HUIRpunt via deze begeleidingsgroepen mee aan de onderzoeken naar de vereenvoudiging van de sociale huurreglementering, een nieuw stelsel van huursubsidies en het meetinstrumentarium van woningkwaliteit.



Door het lidmaatschap bij SOM , de federatie van sociale ondernemingen, zetten we ook in op sociale en werkgeversgerelateerde materie. HUURpunt zetelt daarvoor in de beleidsgroep intersectoraal overleg en volgt de actualiteit omtrent die thema's op via SOM.



De band van de sociale verhuurkantoren met de lokale besturen wordt op bovenlokaal niveau versterkt door de nauwe samenwerking tussen HUURpunt en VVSG . HUURpunt volgt de vergaderingen over wonen en welzijn bij VVSG en VVSG maakt deel uit van het bestuur van HUURpunt en volgt eveneens de kerngroep op. Door deze wederzijdse samenwerking versterken we elkaar in de diverse woonthema's. Ook zette HUURpunt haar medewerkers actief in op de Trefdag van VVSG.

## Vooruitblik 2018

In 2017 bestond HUURpunt 5 jaar. Tijd dus om te kijken naar de volgende vijf jaar. De bestuursleden van HUURpunt zetten zich aan een intens beleidsplanningsproces dat in een strategische planning voor 2018-2022 resulteerde. De komende vijf jaar focust HUURpunt zich op vier grote strategische doelstellingen:

*HUURpunt verenigt alle SVK's onder een gemeenschappelijke missie en visie en ijvert voor de ideale condities voor de SVK's om de kerndoelstellingen te kunnen realiseren.*

*HUURpunt versterkt de SVK's in hun rol als woonactor, correcte en aantrekkelijke werkgever en professionele partnerorganisatie in de woon- en welzijnssector.*

*HUURpunt communiceert, als woordvoerder van de SVK's, proactief, breed en regelmatig, over de werking en standpunten van de SVK-sector.*

*Als deskundige en onafhankelijke partner zet HUURpunt haar expertise en ervaring actief in om, in samenwerking met andere woon- en welzijnsorganisaties, het recht op wonen te realiseren en innovatieve woonoplossingen te stimuleren en faciliteren.*

Deze doelstellingen zijn geoperationaliseerd en omgezet in concrete acties, waar we ons de volgende jaren zullen aan zetten.

Eén van die concrete doelstellingen is de verdere uitwerking van de gemeenschappelijke missie en visie. Samen met de sector gaan we verder definiëren waar de SVK's voor staan en wat ze juist doen. Dit zal uitgeschreven worden in een charter van de SVK's. Dit charter zal dan verspreid worden, zowel op lokaal als op beleidsniveau, zodat alle partners en andere organisaties weten wat wel (en niet) te verwachten van de SVK-werking.

Verdere professionalisering van de individuele SVK's is een ander speerpunt, waarbij in 2018 in eerste instantie gefocust zal worden op het personeel. Een peter-meterprogramma voor nieuwe coördinatoren moet nog meer zorgen voor een goede start in de SVK-sector. En met een uitgebreid aanbod mbt tot competentieprofielen en -beleid zetten we in op bekwame en tevreden SVK-medewerkers.

Een ambitieuze planning, wat ook meer personeelsinzet van HURpunt vraagt. Begin 2018 startte Philippe Peremans, die zich als stafmedewerker werking en organisatie zal toespitsen op de (interne) werking van de sociale verhuurkantoren. Midden 2018 plannen we een verdere uitbreiding met een communicatie/administratief medewerker.

Ook in 2018 zal HURpunt partner zijn van de VVSG-woondag, een studiedag rond Wonen voor lokale besturen, SVK's en andere actoren binnen het beleidsveld wonen.

Het komende jaar belooft dus heel wat spannende momenten, waar we met veel enthousiasme naar uitkijken!





HUURpunt vzw  
Paviljoenstraat 9  
1030 Brussel  
T 02 211 56 20  
[www.huurpunt.be](http://www.huurpunt.be)

