



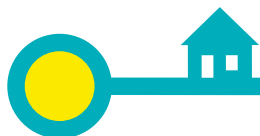
2014 Jaarverslag
huurpunt vzw
federatie van svk's in Vlaanderen

Inhoud

| | |
|--|----|
| 1. HUURpunt vzw | 3 |
| Bestuur en vergadermomenten | 3 |
| Algemene Vergadering | 3 |
| Raad van Bestuur en Dagelijks Bestuur | 3 |
| Personeel | 4 |
| De leden van HUURpunt | 4 |
| 2. Opdrachten | 5 |
| Beleidsbeïnvloeding | 5 |
| Nieuwe huursubsidie te laag voor onze huurders | 5 |
| Subsidie inclusief btw voor de beheersvergoeding | 5 |
| Memorandum | 6 |
| Hervorming renovatiepremie? | 6 |
| Vertegenwoordigingen | 6 |
| Transparant en democratisch | 7 |
| 3. Allianties | 9 |
| 4. Vzw-regelgeving en werkgeversmaterie | 10 |
| 5. Toekomst | 11 |

Colofon

Redactie Lies Baarendse, coördinator en stafmedewerker HUURpunt vzw **Fotografie** Stefan Dewickere
Vormgeving Ties Bekaert, VVSG-communicatiedienst
Drukwerk Drukkerij Schaubroeck



HUURpunt vzw
Paviljoenstraat 9
1030 Brussel
Brussel, mei 2015

1. HUURpunt vzw

Bestuur en vergadermomenten

Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering van HUURpunt is samengesteld uit de aangesloten SVK's en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG).

De Algemene Vergadering kwam in 2014 twee keer samen. Eerst en vooral handelt ze altijd de formele zaken van HUURpunt als vzw af, daarna is er tijd voor een inhoudelijk thema. In maart besprak de vergadering, na de goedkeuring van het jaarverslag, hoe de SVK's hun verplichte groeidoelstellingen binnen de huidige private huurmarkt kunnen realiseren. Hiervan maakte ze een SWOT-analyse, waarmee HUURpunt verder aan de slag kan om de werking van de SVK's te verbeteren, zowel intern als contextmatig. In december 2014 keurden de leden de begroting goed, ze voerden een statutenwijziging door om de ledenbijdrage van SVK's die fuseren te verduidelijken en namen de beleidsnota Wonen van de nieuwe minister onder de loep.

Raad van Bestuur en Dagelijks Bestuur

De Raad van Bestuur van HUURpunt bestaat uit 15 leden, met name een vertegenwoordiger van de VVSG en 14 vertegenwoordigers van een SVK. Deze laatsten komen uit zowel grote als kleine, zowel publieke als private SVK's, gespreid over de verschillende provincies, en zijn ofwel bestuurder ofwel coördinator van een SVK. Het Dagelijks Bestuur bestaat uit vijf leden van de Raad van Bestuur.

Beide organen kwamen in 2014 een achttal keer samen om vooral beleidsvoorbereidend en evaluerend werk te doen. Zo werd de samenwerking en het overleg met de VMSW een aantal keren besproken, werd er dieper ingegaan op de nieuwe optie voor huurders om hun huurwaarborg samen te stellen, werd het memorandum opgemaakt en goedgekeurd, werd de evaluatie van de private huurwet besproken en werd de ontwikkeling van het registratieprogramma van heel nabij gevolgd en bijgestuurd waar nodig.

Personeel

Lies Baarendse is al sinds de start van HUURpunt bij de organisatie betrokken, eerst als bestuurslid en sinds januari 2013 als coördinator. In 2014 kon ze haar expertise uitbreiden door onder andere een opleiding over beleidsbeïnvloeding te volgen. Daarnaast vertegenwoordigt Lies HUURpunt in de Vlaamse Woonraad. Zij spitst zich dus toe op de belangenbehartiging van de sociale verhuurkantoren.

In 2015 wil HUURpunt blijven inzetten op communicatie en organisatieontwikkeling, en dit via een nieuwe halftijdse stafmedewerker die zich hierop zal toeleggen.

De leden van HUURpunt

Op 31 december 2014 waren 43 van de 48 SVK's lid van HUURpunt, net geen 90%. Samen vertegenwoordigen ze 7113 woningen, meer dan 91% van het volledige SVK-patrimonium.

4

| | Totaal/leden SVK's | | Woningen totaal/leden | |
|-----------------|--------------------|----|-----------------------|------|
| West-Vlaanderen | 13 | 11 | 2472 | 2201 |
| Oost-Vlaanderen | 9 | 9 | 1260 | 1260 |
| Vlaams-Brabant | 8 | 5 | 929 | 521 |
| Antwerpen | 11 | 11 | 1792 | 1792 |
| Limburg | 7 | 7 | 1339 | 1339 |
| Totaal | 48 | 43 | 7792 | 7113 |

HUURpunt bezocht in de loop van 2014 (en 2015) alle SVK's waarbij aan de niet-leden de werking van HUURpunt en de voordelen van de aansluiting werden toegelicht. Zo sloot SVK Noord-Limburg zich in de loop van 2014 aan omdat het ondervonden had dat HUURpunt een meerwaarde geeft aan de werking van de SVK's in Vlaanderen.

2. Opdrachten

HUURpunt vzw is de federatie van de sociale verhuurkantoren (SVK's) in Vlaanderen. HUURpunt streeft ernaar 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 ondersteunt HUURpunt de SVK's op het vlak van vzw-wetgeving en werkgeversmaterie.

Beleidsbeïnvloeding

Nieuwe huursubsidie te laag voor onze huurders

HUURpunt komt niet alleen op voor de belangen van de SVK's, maar ook voor die van hun huurders. Begin 2014 leidde de harmonisering van de huursubsidie en de huurpremie tot (een begin van) een verduidelijking van de regels. Tegelijk daalde echter het bedrag van de huursubsidie, wat de betaalbaarheid allerminst ten goede komt. HUURpunt besprak dit uitgebreid met de minister, voorlopig zonder resultaat. Met de geplande voortzetting van de harmonisering van de huursubsidie en de huurpremie zal HUURpunt dit opnieuw ter sprake brengen, samen met andere knelpunten die de SVK's binnen deze systemen ondervinden.

5

Subsidie inclusief btw voor de beheersvergoeding

Door een onduidelijkheid over btw in het nieuwe SVK-subsidiebesluit zouden de SVK's plots meer van hun subsidies moeten afgeven aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) in het kader van de beheersvergoeding, hoewel ze deze subsidies broodnodig hebben voor hun dagelijkse werking. HUURpunt nam dit op en zorgde er door zijn lobbywerk voor dat het bewuste artikel gewijzigd werd en de subsidie vermeerderd werd met dit btw-bedrag. Op deze manier kunnen de SVK's hun subsidie gebruiken voor de uitgaven waarvoor ze bedoeld is en de beheersvergoeding met btw toch correct betalen.

Memorandum

In 2014 kregen we een nieuwe federale en Vlaamse regering. In aanloop naar de verkiezingen stelde HUURpunt een memorandum op met drie grote vragen voor de politieke partijen:

1. Creëer een stimulerend beleid voor de private huurmarkt zodat woningen van goede kwaliteit betaalbaar verhuurd worden, met extra stimulansen voor verhuur aan een sociaal verhuurkantoor.
2. Geef de sociale verhuurkantoren voldoende slagkracht en financiële draagkracht om de meest woonbehoeftigen te helpen.
3. Werk aan een adequate ondersteuningsstructuur voor de sociale verhuurkantoren.

De nieuwe minister van Wonen, Liesbeth Homans, is gelukkig een groot voorstander van de SVK's, zoals blijkt uit de beleidsnota Wonen. HUURpunt nam deze nota grondig door en ging persoonlijk langs bij het kabinet om zijn standpunt over de acties van de minister toe te lichten.

Hervorming renovatiepremie?

Het jaar eindigde voor de SVK's en hun eigenaar-verhuurders in onzekerheid. De renovatiepremie in haar bestaande vorm werd stopgezet en gefiscaliseerd. Dit is voor de SVK's en de eigenaar-verhuurders een grote stap achteruit. Daardoor verdwijnt er immers een belangrijke stimulerende maatregel voor eigenaars om een woning te renoveren en aan een SVK te verhuren. Er is nog steeds geen duidelijkheid over het nieuwe systeem. HUURpunt blijft bij de minister aandringen op snelle duidelijkheid voor iedereen en een systeem dat renoveren en verhuren aan een SVK blijft stimuleren.

Vertegenwoordigingen

HUURpunt treedt op als vertegenwoordiger van de SVK's in tal van overlegstructuren en -organen. Daarnaast neemt het in thematische werkgroepen standpunten in ten voordele van de SVK's.

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad brengt advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover. HUURpunt is in deze adviesraad vertegenwoordigd en zorgt er zo voor dat ook steeds de impact op de SVK's, hun (kandidaat-)huurders en verhuurders wordt meegenomen in de beraadslagingen.

In de zesde staatshervorming werd de bevoegdheid voor woninghuur overgedragen naar de gewesten, wat betekent dat Vlaanderen een eigen, divergent woninghuurrecht kan opstellen. Om te zorgen voor een harmonieus uitgekende huurwet begon de vorige minister aan een evaluatie van de huidige huurwet. HUURpunt is daar nauw bij betrokken via de overkoepelende Forumgroep en verschillende thematische werkgroepen, waarin het in het oog houdt dat de bijzondere positie van de SVK's en hun verhuurders op de private huurmarkt gevrijwaard blijft. In de loop van 2015 zal deze evaluatie tot een conclusie komen met een oplistijng van mogelijke beleidsopties waarmee de huidige minister aan de slag kan.

Tot slot was HUURpunt nauw betrokken in de realisatie van een nieuw registratieprogramma voor de SVK's. Het werkte onder leiding van de VMSW mee aan het bestek om de overheidsopdracht uit te schrijven, zat mee in de analysegroep om een lijst op te maken van wat dit nieuwe programma aan de SVK's moest bieden en testte ook de eerste versie uit, om zo in 2015 tot een goed werkend programma te komen.

Transparant en democratisch

HUURpunt is ontstaan vanuit de SVK's en werkt ook voor de SVK's. HUURpunt probeert dan ook zijn leden zo veel mogelijk bij zijn werking te betrekken. Eerst en vooral via de Algemene Vergadering, waar de leden op de hoogte blijven van de werking van HUURpunt als vzw.

Daarnaast wil HUURpunt de SVK's grondig leren kennen via een Ronde van Vlaanderen. Het bezocht in 2014 al 32 SVK-leden en zes niet-leden. Bij de leden vroeg het wat

er leeft, hoe zij precies werken, waar zij dag in dag uit mee geconfronteerd worden en aan welke knelpunten HURpunt eventueel kan werken. Aan de hand van deze informatie wil HURpunt een globaal beeld krijgen van de sector om zijn rol als belangenbehartiger nog beter te kunnen vervullen. Bij de niet-leden-SVK's werd HURpunt voorgesteld in de hoop dat zij ook nog aansluiten. Deze Ronde van Vlaanderen wordt in 2015 voortgezet om met de geanalyseerde gegevens tot een breed gedragen actieplan op korte en lange termijn te komen.

Via vijftien nieuwsmails in 2014 werden de SVK's op de hoogte gehouden van de werking van HURpunt: welke acties werden ondernomen, welke overlegmomenten waren er, welke resultaten werden er bereikt...?

Tot slot houdt HURpunt voeling met de sector door het voorzitterschap van het Vlaams SVK-overleg op zich te nemen en steeds aanwezig te zijn op alle provinciale overlegmomenten.

In 2015 wil HURpunt nog meer inzetten op communicatie en betrokkenheid van de SVK's. Zo zal het de SVK's nauw betrekken bij de evaluatie van het SVK-subsidiebesluit en het Kaderbesluit Sociale huur via thematische werkgroepen. Ook werkt HURpunt aan een intranet waar leden altijd de laatste stand van zaken kunnen nagaan en de nodige informatie over de SVK's als vzw en werkgever kunnen vinden.



Lies Baarendse van HURpunt in overleg met Elien Grootjans van VMSW en Ineke Brems van SVK Zuidkant



Werkegeversorganisatie SOM brengt sociale ondernemers samen. Als erkende werkegeversfederatie neemt SOM het onder andere voor de SVK's op in het sociaal overleg.



ToolBox vzw heeft zich tot doel gesteld om het management van verenigingen actief in de Belgische sociale sector te verbeteren. HURpunt zal ook in 2015 nauw met hen samenwerken.

3. Allianties

HUURpunt probeert een zo breed mogelijk netwerk te ontwikkelen om via verschillende kanalen de SVK's te kunnen ondersteunen en verdedigen. Door regelmatig overleg met de VMSW en Wonen-Vlaanderen probeert het de ondersteuning voor de SVK's te stroomlijnen en te verbeteren waar dat nodig is.

Via het Overlegplatform Sociaal Wonen van de VMSW heeft HUURpunt inspraak in de werking van de VMSW in verhouding met de beheersvergoeding die de SVK's aan de VMSW betalen. Verder werkt het samen met de VMSW aan Woonforum waarbij het ervoor zorgt dat ook de SVK's een plaats krijgen op deze studiedag voor sociaal wonen in Vlaanderen.

Een andere belangrijke partner is de VVSG, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten. Door de samenwerkingsovereenkomst is HUURpunt gehuisvest bij de VVSG, wat al vanzelf in een nauwe band resulteert. Deze wordt nog versterkt door de betrokkenheid van de VVSG bij de werking van HUURpunt. Ook omgekeerd is HUURpunt nauw betrokken bij alle initiatieven betreffende wonen binnen de VVSG. In 2015 wordt dit nog uitgebreid met een werkgroep wonen-welzijn waar HUURpunt voor en vanuit de SVK's de vinger aan de pols zal houden.

Naast deze structurele overlegorganen en -momenten nam HUURpunt de vertegenwoordiging van de SVK's ook op in vergaderingen en samenkomsten waar het veeleer ad hoc aanwezig was. Zo stelde het de werking van de SVK's voor aan de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP), pleegde het overleg met de woonwinkels over inschrijvingsdrempels voor kandidaat-huurders, ging het samen met andere initiatiefnemers uit de woon- en welzijnssector op zoek naar woonoplossingen voor ex-gedetineerden en is het betrokken bij het oplijsten van knelpunten en oplossingen om samenhuizen mogelijk te maken binnen sociaal wonen.

4. Vzw-regelgeving en werkgeversmaterie

HUURpunt is als federatie van de SVK's lid van SOM vzw, de federatie van sociale ondernemingen. SOM is een erkende werkgeversorganisatie en neemt het onder andere voor de SVK's op in het sociaal overleg. HUURpunt is hierbij nauw betrokken omdat het toegetreden is tot de Algemene Vergadering en Raad van Bestuur. HUURpunt maakt ook deel uit van de Beleidsgroep intersectoraal sociaal overleg over beleidsontwikkelingen, besluitvorming en standpuntbepaling binnen de verschillende paritaire comités, onder andere PC 319.01 waaronder de SVK's vallen. Zo ging het onder andere over het eenheidsstatuut voor arbeiders en bedienden, Sociale Maribel, werkgeversgroeperingen en het federaal regeerakkoord. HUURpunt bezorgt ook alle nodige informatie aan de SVK's en beantwoordt alle vragen over het SVK als werkgever.

Ook voor vzw-regelgeving fungeert HUURpunt als helpdesk en inhoudelijke ondersteuning. Om de SVK's een houvast te geven ontwikkelde HUURpunt in 2014 een handleiding voor SVK-vzw's met daarin de belangrijkste informatie over vzw's, over hun verplichtingen en hoe ze daar het best aan voldoen.

5. Toekomst

Het komende jaar belooft er een vol boeiende ontwikkelingen te worden. In 2015 wil HURpunt zijn personeelsbestand uitbreiden met een stafmedewerker communicatie en organisatie. Deze medewerker zal zich toespitsen op de ondersteuning en belangenbehartiging van de SVK's wat betreft vzw-regelgeving en werkgeversmaterie, zodat dit een volwaardige poot van de werking van HURpunt wordt. Ook de interne en externe communicatie van HURpunt zal tot het takenpakket van de nieuwe medewerker horen, zodat de organisatie zichzelf en de SVK's nog meer op de kaart kan zetten, binnen en buiten het beleidsveld Wonen.

Daarnaast zal de samenstelling en de werking van de Raad van Bestuur van HURpunt doorgelicht worden. Na twee jaar in de huidige samenstelling lijkt de tijd rijp voor een evaluatie om te bekijken of en hoe de werking van HURpunt geprofessionaliseerd kan worden. Dit proces wordt begeleid door Toolbox vzw, een organisatie die zich inzet om het management van verenigingen in de sociale sector te verbeteren.

In 2015 staat de evaluatie van het SVK-subsidiebesluit op de regelgevingsagenda. HURpunt zal hier uiteraard nauw bij betrokken worden. Via verschillende werkgroepen met SVK-medewerkers zal het zelf een evaluatie maken, zodat overleg met het beleid gemotiveerd en gefundeerd vanuit de sector kan verlopen. Ook het Kaderbesluit Sociale Huur wil de minister van Wonen op korte en lange termijn herbekijken in een streven naar administratieve vereenvoudiging, verhoging van de lokale autonomie en vermindering van de administratieve last. HURpunt wil hiervoor zelf voorstellen doen vanuit de sector en zal SVK's oproepen hieraan mee te werken vanuit hun dagelijkse ervaringen met de regelgeving.



HUURpunt vzw
Paviljoenstraat 9
1030 Brussel
T 02 211 56 20
www.huurpunt.be

