



2016 Jaarverslag  
huurpunt vzw  
federatie van svk's in Vlaanderen

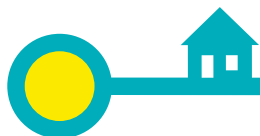
# Inhoud

1. Wie is HURpunt?	3
2. Wat doet HURpunt?	3
2.1 Beleidsbeïnvloeding en belangenbehartiging	4
Impulssubsidie	4
Huurbemiddeling en renovatiebegeleiding	5
Conceptnota private huur	6
Vlaamse Wooncode en Kaderbesluit Sociale Huur	6
Standpunt taalkennisvereiste	6
MyRent Pro	6
Deelname Platform Huisvesting	7
Actieplan dak-en thuisloosheid	7
Financiële procedures bij het SVK	7
2.2 Ledenwerking	8
3. Hoe communiceert HURpunt?	11
4. Hoe bouwt HURpunt haar netwerk uit?	12
5. Wat brengt de toekomst voor HURpunt?	14

## Colofon

Redactie HURpunt vzw

Vormgeving Ties Bekaert, VVSG-communicatiedienst



HURpunt vzw  
Paviljoenstraat 9  
1030 Brussel

Brussel, maart 2017

# 1. Wie is HUURpunt?

HUURpunt is de federatie van de sociale verhuurkantoren in Vlaanderen. We zijn er door én voor de sociale verhuurkantoren. Van de 48 erkende SVK's zijn er eind 2016 44 lid van HUURpunt. Samen vertegenwoordigen ze 8690 woningen.

In 2016 gingen we aan de slag met onze nieuwe Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kende eind 2015 een hervorming en werd inhoudelijk uitgebreid. Door andere experts en organisaties te laten deelnemen, wilden we een breder draagvlak creëren. De "frisse kijk" van externen zorgt er ook voor dat we HUURpunt en de SVK's eens vanuit een andere invalshoek kunnen benaderen. Elk bestuurslid zetelt vanuit zijn eigen expertise en staat in voor een deelaspect van de werking van HUURpunt. Zo draagt elk bestuurslid zijn steentje bij aan het performant bestuur van onze organisatie.

De vernieuwde Raad van Bestuur vergaderde het voorbije jaar vier keer. Tijdens de vergaderingen houden de bestuursleden de vinger aan de pols en volgen ze de jaarplanning nauwgezet op.

De Raad van Bestuur bestaat uit minstens de helft + 1 vertegenwoordigers vanuit de leden-SVK's.

3

*Huidige samenstelling:*  
*Johan Huygen, voorzitter*  
*Thomas Raes, ondervoorzitter*  
*Benoit Sintobin*  
*Annie de Gussem*  
*Machteld Demeulenare*  
*Klaas Poppe*  
*Pascal De Decker*  
*Lut Verbeeck*  
*Lies Van den Bosc*  
*Diederik Vermeir*  
*Alex Verhoeven*  
*Sent Auwers*  
*Yann Blommaerts*  
*Dirk Jacobs*



## 2. Wat doet HURpunt?

### 2.1 Beleidsbeïnvloeding en belangenbehartiging

Een belangrijke taak van HURpunt is het beïnvloeden van het beleid. Bij het uitbrengen van adviezen en standpunten plaatsen we de belangen van onze leden SVK's voorop. We vinden het belangrijk om onze leden zo maximaal mogelijk te betrekken bij het bepalen van standpunten; De kerngroep van coördinatoren speelt hierbij een belangrijke rol. In deze kerngroep bediscussiëren we een aantal actuele dossiers die van belang zijn voor de sector. Op die manier willen we tot sterke, gedragen standpunten komen. De kerngroep is daarom ook evenwichtig samengesteld, hierbij rekening houdend met grote en kleine SVK's en de organisatievorm (OCMW-vereniging en vzw's). Vanuit elke provincie zijn er coördinatoren actief in de kerngroep. Deze verdeling heeft als voordeel dat alle leden-SVK, vanuit de eventuele verschillen die er zijn in de praktijk, zo goed mogelijk vertegenwoordigd zijn in de kerngroep en er ook hun mening en advies kunnen geven. Samen met de kerngroep creëren we een sterk signaal van de SVK's naar het beleid. De kerngroep vergaderde vijf keer het voorbije jaar. De onderstaande thematieken kwamen er telkens aan bod.

#### Impulssubsidie

Minister Homans kondigde begin het jaar aan dat zij extra middelen voor de Vlaamse sociale verhuurkantoren had voorzien. Er kwamen hierover voorstellen vanuit het kabinet waar we telkens vanuit de kerngroep feedback op gaven. Het voornemen van de minister resulteerde uiteindelijk in een aanpassing van het SVK-subsidiebesluit. Elk SVK ontving een extra eenmalige subsidie van 1100 euro per gesubsidieerde woning. Door de extra subsidie kan het SVK overgedragen verliezen van voorbije jaren aanzuiveren en verliezen opvangen van oninvorderbare huurvorderingen. Met deze extra tegemoetkoming gaf de minister een duidelijk signaal dat de subsidiëring van de SVK's momenteel ontoereikend is. Met de huidige financiering kan een SVK immers onmogelijk een reserve opbouwen om eventuele huurachterstal en huurschade op te vangen. In onze standpunten blijven we echter aandringen op een structurele verhoogde financiering van de SVK's.

## Huurbemiddeling en renovatiebegeleiding

In onze evaluatie van het SVK-besluit lanceerden we een voorstel rond renovatiebegeleiding door de SVK's. Dit voorstel werd opgepikt door leden van de CD&V-fractie die hieromtrent een conceptnota indienden. De nota heeft als hoofd-doelstelling om het aanbod woningen dat via huurbemiddeling tegen een betaalbare huurprijs aangeboden wordt, verder op te drijven, via een uitbreiding van de opdrachten van de sociale verhuurkantoren (SVK's). De SVK's kunnen hiervoor immers hun expertise inzake woningkwaliteit, renovatie en energiebesparende maatregelen inzetten en zo de eigenaars hiervoor ontlasten. Met de kerngroep kwamen we tot een gedragen standpunt dat we toelichtten op de Commissie Wonen.

COMMISSIE WONEN - WWW.VLAAMSPARLEMENT.BE



*Welke rol kan een SVK spelen bij de renovatiebegeleiding? Lies Baarendse en Yannick Claes, coördinator SVK Waasland en lid van de kerngroep, legden het uit op de Commissie Wonen.*

## Conceptnota private huur

Door de zesde staatshervorming werd het Vlaamse Gewest vanaf 1 juli 2014 bevoegd voor de woninghuurwetgeving en de woonfiscaliteit. In dit kader hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan de conceptnota Private Huur. De nota werkt een korte termijn-ambitie uit, geeft aan wat de regering in deze legislatuur wil bereiken en hoe ze dit wil aanpakken. HUURpunt zal ijveren voor nauwe betrokkenheid bij de uitwerking van de concrete maatregelen zodat de specificiteit van de SVK's op de private huurmarkt hierbij niet vergeten wordt.

## Vlaamse Wooncode en Kaderbesluit Sociale Huur

Ter voorbereiding van een aantal wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale huur (vanaf 1 maart 2017) namen we de op tilde zijnde wijzigingen onder de loep zoals de invoer van tijdelijke contracten, de nieuwe maatregelen tegen domiciliefraude, de verstrenging van de eigendomsvoorwaarde. Wij formuleerden over deze wijzigingen ons standpunt en bezorgden dit aan het Kabinet.

6

## Standpunt taalkennisvereiste

Minister Homans kondigde vanuit het Regeerakkoord aan de taalkennisvereiste te willen invoeren. Die wijziging zou inhouden dat de taalbereidheid verdwijnt als inschrijvings- en toelatingsverplichting en een huurdersverplichting wordt. Na een termijn van een jaar moet de huurder aantonen dat hij over de vereiste taalvaardigheid beschikt. Als sector hebben wij heel wat bedenkingen bij deze eventuele wijziging. We schreven hierover een standpunt en bezorgden dit aan het kabinet. Onze opmerkingen werden helaas niet meegenomen in de definitieve beslissingen. HUURpunt volgt dit verder op.

## MyRent Pro

Een aantal SVK's meldden ons problemen bij de verplichte registratie van huurcontracten en de verwerking hiervan bij het registratiekantoor. Omwille van die redenen ging HUURpunt op zoek naar een oplossing, die tevens tijds- en kostenbesparend werkt. We kwamen hiervoor uit bij de applicatie MyRentPro die in eerste instantie voor de immobiëlesector werd ontwikkeld. HUURpunt onderhandelde over een voordelig

tarief voor de SVK's en sloot, na rondvraag op de Algemene vergadering, een samenwerkingsovereenkomst af. Midden 2016 kregen al onze leden een login en konden ze voortaan hun huurcontracten online registreren. Reeds 18 SVK's gingen in 2016 van start met dit systeem. Bij 250 geregistreerde huurcontracten kregen onze leden een korting van €1 per huurcontract. Met 406 geregistreerde huurcontracten behaalden we dat vooropgestelde doel. HUURpunt ontving dan ook €406 die wij opnieuw in de sector zullen investeren.

## Deelname Platform Huisvesting

De voorbije vluchtelingencrisis toonde nog maar eens aan dan de woonnood in Vlaanderen schrijnend hoog is. Er is dringend nood aan meer betaalbare kwaliteitsvolle woningen. Vanuit Vluchtelingenwerk Vlaanderen werd daarom een Platform huisvesting opgericht. Het netwerk bestaat uit heel wat middenveldorganisaties zoals CAW, VHP, VVSG, Netwerk tegen armoede, Caritas en Samenlevingsopbouw. Ook wij participeren mee aan dit netwerk en onderschreven de noodkreet begin dit jaar waarbij we o.a. via de pers, aandacht en oplossingen vroegen voor deze problematiek.

## Actieplan dak-en thuisloosheid

De complexe problematiek van dak-en thuisloosheid vergt een ernstige, integrale aanpak. Het voorbije jaar werd hiervoor een gemengd platform opgericht, met vertegenwoordigers uit het werkveld (welzijns- en huisvestingsactoren en VVSG) en de administraties Wonen-Welzijn-Armoedebestrijding. Ook vanuit HUURpunt nemen wij deel aan dit platform en werkten we mee aan het definitieve actieplan dat goedgekeurd werd door de Vlaamse regering.

## Financiële procedures bij het SVK

Met de kerngroep werd er nagedacht over de huidige financiële procedures en werkwijzen die er gelden in een SVK. We bekeken welke knelpunten er zijn en brachten enkele oplossingen naar voor. Zo kwam er een voorstel om de modelwaarderingsregel voor vertrokken huurders te verplichten. We formuleerden ook enkele tips bij het opmaken van een begroting, die de SVK's kunnen helpen wanneer zij hun budget opmaken.

*"De spreker was goed op de hoogte en aangenaam om naar te luisteren."*

NATHALIE DUMAREY



*"De opleiding voldeed volledig aan de verwachtingen van de SVK-vzw's"*

NATHALIE DUMAREY



## 2.2 Ledenwerking

Naast de belangenbehartiging van de leden, ondersteunen wij de SVK's ook op vlak van VZW-en werkgeversmaterie. In 2016 beantwoordden we meer dan 90 adviesvragen. Veel van deze vragen vereisen meestal heel wat opzoekingswerk. We streven er naar om de SVK's telkens snel en op maat te adviseren. Een greep uit de onderwerpen van de vragen: conventioneel verlof, personeelsoverdracht bij fusie, het arbeidsreglement, baremieke anciënniteit, preventie en bescherming op het werk... We inventariseren elk ledenadvies en kunnen door de gestelde vragen bij onze leden ook een aantal knelpunten en noden naar vorming of bijkomende informatie toetsen.



Vorig jaar organiseerden wij twee opleidingen voor de SVK's. Dankzij de samenwerking met SOM vzw, konden wij op één van hun experts een beroep doen voor een opleiding over het arbeidsreglement in het voorjaar. Uit de digitale survey die de deelnemers nadien invulden, blijkt dat de opleiding een tevredenheidsscore van 8,5 op 10 kreeg.

In het najaar zaten we met de SVK's rond de tafel voor een opleiding over veiligheid en preventie op het werk. Deze keer schakelden wij een preventieadviseur van Mensura in voor het geven van de vorming. Eind 2016 peilden we ook naar de vormingsnoden van de SVK's. We houden rekening met de resultaten van deze bevraging voor het organiseren van toekomstige opleidingsmomenten.

Ook dit jaar investeerden wij tijd in de individuele coaching van de nieuwe SVK-coördinatoren. Samen met VMSW nodigden we elke nieuwe SVK-coördinator uit voor een gesprek in de eerste weken van zijn aanstelling. Tijdens dat gesprek krijgt de coördinator belangrijke informatie zodat hij meteen aan de slag kan in zijn nieuwe functie. Het voorbije jaar hielden we vier individuele gesprekken en organiseerden we ook telkens een terugkommoment waar de nieuwe coördinatoren ervaringen kunnen uitwisselen.

We vinden het belangrijk om aan onze Algemene Vergadering telkens een vormings- of reflectiemoment te koppelen waarbij we SVK's uitnodigen om mee te denken over een

9



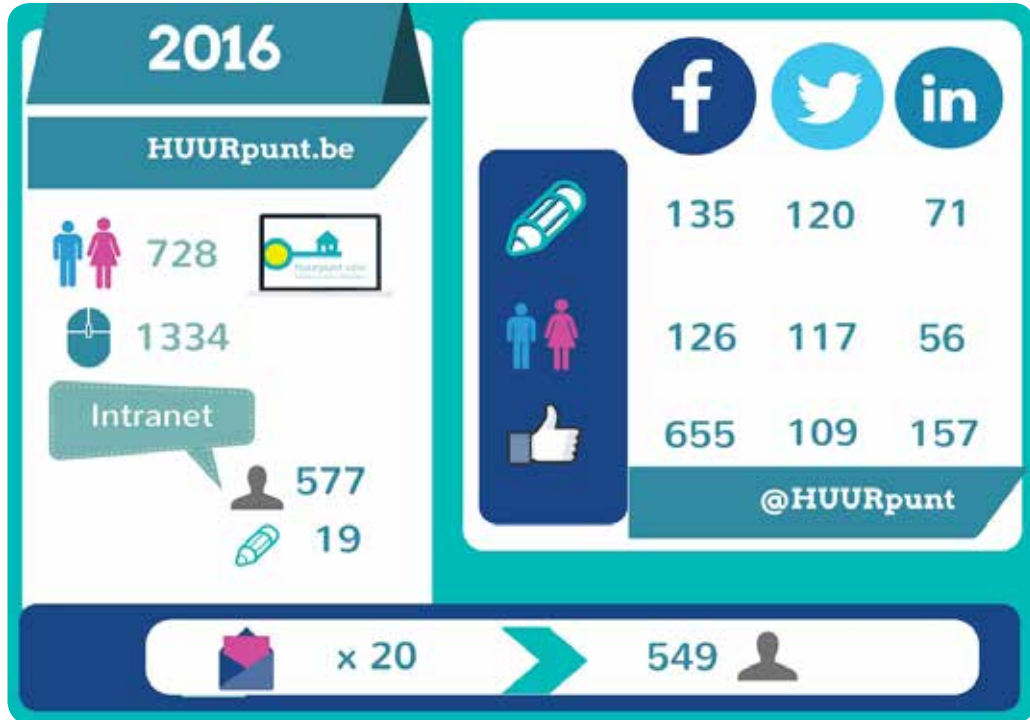
*Onze  
tweejaarlijkse  
Algemene  
vergadering trekt  
altijd veel volk.  
Die betrokkenheid  
van onze leden is  
belangrijk.*

bepaald thema. Tijdens de Algemene vergadering in het voorjaar gingen we aan de slag rond het concept van een betaalbaar verhuurkantoor. We lieten enkele sprekers aan het woord en debatteerden daarna in groepjes over de thematiek. In het najaar deden we een korte reflectieoefening waarbij wij de SVK's vroegen om enkele stellingen te beoordelen en aan te geven welke stelling men kan achter staan, en welke niet. In de toekomst gaan we hiermee verder aan de slag.

Tot slot is HUURpunt ook steeds aanwezig op de provinciale en Vlaamse overlegmomenten met de SVK's. We hechten veel belang aan deze vergaderingen en het contact met onze SVK-leden op locatie. Door onze aanwezigheid houden we de vinger aan de pols bij de sector en blijven we op de hoogte van wat er leeft bij de SVK's.

10

*HUURpunt zet sterk in op digitale communicatie. Steeds meer mensen vinden de weg naar onze site en sociale media-kanalen.*



### 3. Hoe communiceert HUURpunt?

HUURpunt verstuurde het voorbije jaar 20 e-zines naar de leden. Met deze elektronische nieuwsbrief houden we onze leden op de hoogte van relevante (wetgevings-)dossiers voor de sector en de standpunten die we hierbij innemen. In het e-zine geven we ook informatie en brieven we over nieuwigheden met betrekking tot het paritair comité of vzw-regelgeving. Ook het verspreiden van vacatures binnen de SVK-sector, gebeurt via ons e-zine.

Als professionele organisatie zetten wij sterk in op communicatie, zowel intern naar onze leden als daarbuiten. Om snel updates te kunnen delen, het concept van een SVK positief te helpen uitdragen en om onze organisatie sterker te profileren, maken wij ondermeer gebruik van sociale media. Eind 2016 telde onze Facebookpagina 126 volgers. Ondanks het geringe aantal volgers, bereiken wij soms honderden mensen met onze berichten. Vooral foto's en filmpjes over acties en projecten van de SVK's worden graag gezien. Onze Facebookpost van het studiegesprek met de coördinator van SVK Waasland op TV Oost bereikte meer dan 2.000 personen! HUURpunt is ook actief op Twitter en LinkedIn.

Het voorbije jaar investeerden wij sterk in onze digitale dienstverlening. Onze website kreeg een nieuwe look en we gingen van start met een intranet en forum voor onze leden. Met het intranet willen wij onze leden een platform bieden waar zij recente en correcte informatie kunnen nalezen over relevante topics. Ook vergaderverslagen, standpunten en foto's van onze activiteiten zijn er te raadplegen. Het forum biedt dan weer de mogelijkheid aan onze leden om vragen te stellen en ervaringen uit te wisselen met collega's. Met 577 unieke gebruikers die in 2016 een bezoekje brachten aan onze site, mogen wij zeker van een succes spreken!

Naast alle digitale communicatie blijven we ook investeren in communicatie op papier. Met de kerngroep stonden we begin 2016 in de kijker in Lokaal. In de speciale editie van Lokaal over intergemeentelijke samenwerking, schreven we eind dit jaar een artikel over de schaalvergroting bij SVK's.

## 4. Hoe bouwt HUURpunt haar netwerk uit?

Om de SVK-sector verder te versterken en te professionaliseren en om hun belangen zo optimaal mogelijk te verdedigen, werken we met HUURpunt aan een breed netwerk.

Vier á vijf keer per jaar zitten we samen met VMSW en Wonen-Vlaanderen. Binnen VMSW zetelen we tevens in het Overlegplatform Sociaal Wonen. Samen met VMSW werkten we ook aan een aantal intervisiesessies voor verhuurdiensten over onbeheerde nalatenschappen en huurachterstal. We werkten ook actief mee aan Woonforum, de studiedag voor Sociaal Wonen. Tijdens de editie in 2016 gaven we er een sessie over sociaal wonen op sociale media die door een 300-tal geïnteresseerden uit de sector werd bijgewoond.

12

*Wat kan sociale media betekenen voor de sociale woonsector?*

*Nathalie Dumarey, stafmedewerker organisatie en communicatie, legde het uit op Woonforum.*

*Op uitnodiging van CD&V nam Lies Baarendse, coördinator, deel aan de Woontafels "SOS private huur"*



De deelname aan de Vlaamse Woonraad, de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen, blijft een belangrijke troef. In deze adviesraad brengt HUURpunt het standpunt van de sector en werken wij met andere organisaties mee aan een breed gedragen standpunt voor de Vlaamse Regering.

Het voorbije jaar merkten we dat HUURpunt steeds vaker wordt gecontacteerd en uitgenodigd door politieke partijen. Zo ontvingen we van Groen een uitnodiging voor een expertenmeeting over de renovatie van de private huurmarkt en de huisvestingscrisis van vluchtelingen. Ook door sp.a werden we reeds uitgenodigd op gesprek en CD&V betrok ons bij de Woontafels “SOS private huur” waar de partij een aantal aanbevelingen deed over betaalbare huurwoningen op de private markt. Op dergelijke uitnodigingen gaan we graag in om een groter politiek draagvlak te creëren voor standpunten vanuit de sector.

De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) blijft een belangrijke partner. Vanuit de nauwe samenwerking tussen SVK's en lokale besturen, is het een meerwaarde dat deze samenwerking zich ook op bovenlokaal niveau verderzet. Onze samenwerking bestaat uit het delen van informatie, de aanwezigheid op elkaars vergaderingen rond wonen en/of welzijn en eventueel het samen uitbrengen van nota's en standpunten.

Voor de belangenbehartiging van de SVK's op het vlak van werkgeversmaterie, werken wij samen met de werkgeversorganisatie SOM vzw. HUURpunt maakt deel uit van de beleidsgroep Intersectoraal overleg en zetelt in de Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering. Zo helpen we eventuele standpunten en vragen die belangrijk zijn voor de sector voorbereiden en volgen we de sociale actualiteit nauwgezet op.



*De samenwerking met de VVSG blijft belangrijk.*



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

## 5. Wat brengt de toekomst voor HUURpunt?

In 2017 bestaat HUURpunt vijf jaar en deze gebeurtenis willen we niet onopgemerkt laten voorbijgaan. Op 22 juni organiseren we daarom een event voor onze leden. We blikken terug op onze verwezenlijkingen van de voorbije jaren en kijken vooruit naar wat er op ons afkomt. We zullen deze gebeurtenis ook aangrijpen om onze leden te bedanken voor hun engagement en plannen daarom ook een ontspannende activiteit voor alle SVK-medewerkers. Om ruchtbaarheid te geven aan onze organisatie en aan de SVK-werking zullen we al onze perscontacten hierover aanspreken.

Het komende jaar willen we ook inzetten op het formuleren van waarden en normen voor de sector. We willen de neuzen in dezelfde richting krijgen over een aantal belangrijke thema's. Daarvoor zullen we een traject starten met al onze leden, onder professionele externe begeleiding.

Er staan ook twee vormingen op de planning voor onze leden. In het voorjaar proberen we de SVK's te overtuigen om mee te stappen in de sociale media via een opleiding over sociale media in het sociaal verhuurkantoor. In het najaar plannen we een intervisiesessie met de coördinatoren.

We werken ook aan een nieuwe strategische planning voor de periode 2018-2011 waarbij we nieuwe acties en streefdoelen zullen formuleren. Ook voor dit proces doen we beroep op de expertise van Toolbox.

Er ligt ook heel wat nieuwe regelgeving op de plank waarmee we aan de slag zullen gaan. We verwachten een uitgebreide evaluatie en aanpassing van het Kaderbesluit Sociale Huur. HUURpunt zal ijveren om ook het puntensysteem hierbij te laten herzien. Steunpunt Wonen adviseerde in een recente studie ook een aantal wijzigingen met betrekking tot de woonkwaliteitsnormen. Ook de herziening van de huursubsidie en de huurpremie staan op til. In het verleden stuurden we reeds aan op een grondige aanpassing van het SVK-besluit. We verwachten om ook het komende jaar in dit dossier de belangen van de SVK's te zullen opnemen.

Kortom, het komende jaar brengt weer heel wat boeiende uitdagingen en projecten om onze schouders onder te zetten.





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

