



HUURpunt vzw

15 oktober 2020



De woonmaatschappij SVK uitgangspunten

- ✓ HUURpunt wil **slagkrachtige** woonmaatschappijen. Stevige verankering SVK expertise en competenties.
- ✓ HUURpunt wil een woonmaatschappij met **ambitie**.
- ✓ HUURpunt wil **garanties** voor kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor de meest kwetsbaren met een uiterst hoge woonneed.
- ✓ HUURpunt wil **duidelijkheid** over het toewijsbeleid vooraleer toetreding tot woonmaatschappij.
- ✓ HUURpunt wil **behoud** engagementen van lokale en prov. besturen.
- ✓ HUURpunt wil sterke **regio's**: eerder SVK's samenvoegen, dan opsplitsen.
- ✓ HUURpunt wil duidelijkheid over **alle beleidstrajecten**.
- ✓ HUURpunt wil de link met het **welzijnsveld** behouden en versterken.
- ✓ HUURpunt pleit voor “projecten”.

De woonmaatschappij SLAGKRACHT

HUURpunt wil slagkrachtige woonmaatschappijen met stevige expertise en competenties om SVK werking te garanderen.

Decretale erkenningscriteria van de woonmaatschappij:

- INHUREN: Ontzorgen van particuliere verhuurders zodat deze woningen voor verhuur beschikbaar blijven (administratie, huurders zoeken, technische opvolging,...)
Woonmaatschappij blijft toegankelijk voor individuele eigenaars !!
- HUURBEGELEIDING: Huurders ondersteunen om de voorwaarden te vervullen en omstandigheden te creëren zodat ze zo veel mogelijk zelfstandig kunnen blijven huren.
- STERK TOEWIJSBELEID : Inzetten op uit- en doorstroom zodat het aantal toewijzingen hoog blijft.
- VERWEVENDHEID van SVK woningen in maatschappelijk weefsel van gemeenten.

Minimale garanties zijn nodig voor een slagkrachtige SVK werking binnen de woonmaatschappij.

- Vlaamse subsidiëring noodzakelijk voor SVK werking.
- Financieel gezonde woonmaatschappijen: ook bij aanvang !!

De woonmaatschappij AMBITIE

HUURpunt wil een woonmaatschappij met de **AMBITIE** om de wachtlijsten voor sociale huur weg te werken.

- 1.000 woningen: ambitieus?
- BSO: ambitieus?

Gemeenten als regisseur lokaal woonbeleid moeten de ambities voor groei onderschrijven.

- SVK's verlichten druk op de wachtlijst voor acute noden: "de spoeddienst van de sociale huisvesting".
- 1.860 toewijzingen aan kandidaten in dreigende of effectieve dakloosheid in 2019.
- Quick wins voor acute woonnoden (76 % van de toewijzingen in 2019).
- Complementariteit: doorstroom vanuit noodwoningen naar SVK !!
- Aanmoedigen van uitstroom om woningen beschikbaar te krijgen voor toewijzing.
- Groei van patrimonium is noodzakelijk.

De woonmaatschappij GARANTIES

HUURpunt wil dat kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor de meest kwetsbaren met een uiterst hoge woonneed, gegarandeerd wordt

- Drukken van de huurprijs door verrekening van garanties.
- Huurprijzen toetsen aan betaalbare huurprijs voor de doelgroep.
- Renovatiebegeleiding:
 - ondersteunen van particuliere eigenaars bij renovatie
 - (renovatiewerken in 2019: 218 huizen, 151 appartementen, 15 studio's)
 - doel: conformiteitsattest voor alle woningen.
- Eisen stellen op vlak van kwaliteit die verder gaan dan de minimale eisen van de Vlaamse wooncode, SVK Kwaliteitscharter
- Woonmaatschappijen dragen bij tot klimaatdoelstelling door renovatie SVK-woningen.

De woonmaatschappij DUIDELIJKHEID

HUURpunt wil duidelijkheid mbt de huisvestingskansen van de SVK doelgroep in het kaderbesluit sociale huur vooraleer definitief in te stappen in een woonmaatschappij.

SVK's bieden relatief snel een oplossing aan gezinnen en alleenstaanden in hoge woonneed.

- 85% van de externe toewijzingen heeft inkomen leefloon.
- 90% van de nieuwe huurders met zeer laag inkomen.
- Onmogelijk om zelfstandig een woning te vinden.

Impactanalyse spreekt voor zich: iedereen verdient een dak boven haar/zijn hoofd !

De woonmaatschappij BEHOUD

HUURpunt wil engagementen van lokale besturen en provinciale overheden behouden.

- Sterke binding met gemeenten behouden, we maken samen sociaal woonbeleid!
- Financiële ondersteuning kwalitatieve SVK werking.
- Financiële ondersteuning opvangen van exploitatietekort.
- Logistieke ondersteuning:
zeer sterk aanwezig in OCMW SVK's en welzijnsverenigingen.
- Realiseren van voldoende aanbod.
- Stimuleren van conformiteit en energetische ingrepen in huurwoningen,
(in 2019 energetische ingrepen gefaciliteerd in 181 wooneenheden).
- Binding van alle lokale besturen met beleid van de woonmaatschappij.
- Samenwerking, ook inhoudelijk tussen de gemeenten is noodzakelijk.

De woonmaatschappij REGIO'S

HUURpunt wil sterke regio's.

Eerder SVK's samenvoegen, dan wel opsplitsen.

Geen versnippering van expertise.

- Behoud van expertise en competenties.

Opsplitsen SVK's is moeilijk zonder verlies aan expertise.

- Personeel 48 Vlaamse SVK's.

We' re going to do this WITH you, not TO you!

- Continuïteit voor personeel.

- Maatwerk nodig:

Voor OCMW SVK's (erkend en niet gesubsidieerd).

Voor SVK's in Welzijnsverenigingen.

Statuut personeel woonmaatschappij (nu 2 paritaire comités).

Behoud sociale Maribel en VIA middelen – of compensaties voorzien ?

De woonmaatschappij SVK uitgangspunten

HUURpunt wil duidelijkheid voor alle beleidstrajecten.

Regioafbakening en vorming woonmaatschappij.

Doelstellingen en ambities woonmaatschappij.

Kaderbesluit sociale huur: de meest kwetsbaren centraal.

Toewijzen via het puntensysteem is het DNA van de SVK werking.

Een alternatief toewijssysteem moet beter zijn.

Koppeling toewijssysteem met huurprijs en woonzekerheid !

De huurder en kandidaat huurder centraal stellen.

De woonmaatschappij SVK uitgangspunten

HUURpunt wil link met het welzijnsveld behouden en versterken.

- Sterke samenwerking met initiatieven van opvang, begeleiding, preventieve woonbegeleiding, psychiatrische zorg, gezinshulp, jeugdzorg,...
- Welzijnsorganisaties vertegenwoordigd in bestuur voor afstemming op ruimer woon- en opvangaanbod.

De woonmaatschappij SVK uitgangspunten

HUURpunt pleit voor “projecten”.

- Timing van voorontwerp van decreet voor de woonmaatschappij is niet realistisch.
- Draagvlak creëren door in een aantal regio's te starten met regio-afbakening en vorming woonmaatschappij(en).
- Ervaring meenemen in vervolotrajecten over heel Vlaanderen.
Vermijden van slechte constructies.
- Betrokkenheid SVK's en SHM's bij lokale regio-afbakening is essentieel.
- Complementariteit SVK's SHM's realiseren in de woonmaatschappij
- Inhoudelijke argumenten mee bepalend maken voor afbakening van woonregio.

De woonmaatschappij SVK uitgangspunten

HUURpunt pleit voor:

FAIRNESS in een participatief traject met speciale aandacht voor:

- 1) de cliënt
- 2) de medewerkers
- 3) het bestuur
- 4) de organisatiecultuur

Change should be driven by the purpose!!