



Activiteitenverslag 2017

**Vlaams Huurdersplatform vzw
Antwerpen, maart 2017**

Overname uit deze publicatie is toegestaan zonder voorafgaande toestemming mits duidelijke en letterlijke vermelding zoals hier volgt: *Activiteitenverslag 2017, Antwerpen, Vlaams Huurdersplatform vzw.*

Een niet eindigende wooncrisis

Rond het einde van 2017 verscheen in een krant (De Morgen) een dossier met de titel “De onzichtbare wooncrisis”, waarin duidelijk werd gemaakt dat veel mensen met een laag inkomen het moeilijk hebben om een betaalbare woning te vinden op de private huurmarkt. De huurdersbeweging wijst er reeds lang op dat ongeveer een derde van de huurders, na betaling van hun huur, te weinig geld overhouden om menswaardig te kunnen leven. Velen huizen bovendien in woningen die nauwelijks voldoen aan de minimale fatsoensnormen. Het is dus niet te verwonderen dat ongeveer 125.000 mensen op een wachtlijst staan voor een sociale woning.

Voor het bestrijden van die wooncrisis worden veel te weinig middelen gemobiliseerd door onze overheid, dat is in de eerste plaats de Vlaamse overheid. Om die overheid duidelijk te maken dat een drastisch ander beleid dient te worden gevoerd, heeft het Vlaams Huurdersplatform ook in het voorbije jaar mensen en middelen gemobiliseerd om aan te sturen op een koerswijziging.

Wij doen dit vanuit de kracht en de overtuiging dat we, als enige representatieve koepelorganisatie van huurdersorganisaties en huurdersgroepen, het recht en de plicht hebben de belangen van onze doelgroep te behartigen door het verlenen van sociaal-juridische bijstand, maar ook door in publieke en minder publieke fora het recht op een menswaardige huisvesting te blijven verdedigen als een fundamenteel mensenrecht.

Nogal wat wet- en decreetgevend werk doet daar afbreuk aan of schiet te kort in het noodzakelijk bijsturen.... door met name de woonzekerheid van sociale huurders aan te tasten, door het kraken van leegstaande woningen te criminaliseren, door zwaardere huurwaarborgen toe te laten, door het discrimineren van huurders op de huurmarkt niet effectief te sanctioneren,

In de inleiding op het vorig jaarverslag hebben we ongeveer identieke accenten gelegd. Dat is geen reden om ons te laten ontmoedigen. Wel integendeel. Het zet ons aan om op het brede terrein van de belangenbehartiging nog doelmatiger te ageren in een wijde verbondenheid met verenigingen en organisaties van het sociale middenveld.

Ter voorbereiding van een denkdag op 02.02.2018 over “een toekomst voor de huurdersbeweging in Vlaanderen” werd er zo wat het hele jaar 2017 een intensieve bevraging op touw gezet bij de achterban en bij gesprekspartners van het VHP om te peilen naar mogelijke gewenste strategische bijsturingen. De conclusies neigden sterk in de richting van “voortdoen waarmee we bezig zijn”, zij het toch met enige nadruk op meer samenhang tussen individuele en collectieve acties en het activeren van onze gezamenlijke inzet in de netwerken waarin we ons graag nestelen.

Wij rekenen op de grote schare van sociale en private huurders om voluit te participeren in dat proces zodat een “platform” verder kan uitgroeien tot een echte en hechte “beweging”.

Paul Pataer,
Voorzitter van de raad van bestuur van het VHP

Korte toelichting bij de opmaak van dit jaarverslag

De opdrachten van het Vlaams Huurdersplatform zijn bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 6 juli 2012 (BS 3 augustus 2012) houdende de erkennings- en subsidievoorwaarden voor de ondersteuningsstructuur voor de initiatieven ter bevordering van de positie van de kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting en luiden als volgt:

“Hoofdstuk 2. Opdrachten van de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven

Art. 2. § 1. De ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven heeft, overeenkomstig artikel 57, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, als opdracht:

1° het ondersteunen van de erkende huurdersbonden bij de uitvoering van hun taken, vermeld in artikel 56, § 2, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, en in het bijzonder :

- a) het voorbereiden, organiseren en coördineren van het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de huurdersbonden;*
- b) het zorgen voor de doorstroming en uitwisseling van de informatie over de beleidsontwikkelingen, de regelgeving en de goede praktijkvormen;*
- c) het ondersteunen van de huurdersbonden op het vlak van methodiek-, proces- en organisatie-ontwikkeling;*
- d) het uitwerken en aanbieden van vorming en bijscholing;*
- e) het bevorderen van de netwerkvorming met relevante organisaties;*
- f) het vertegenwoordigen van de huurdersbonden in advies- en overlegorganen inzake wonen;*

2° het ondersteunen van bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau, en meer bepaald de ondersteuning van de werking van VIVAS, en in het bijzonder:

- a) het voorbereiden, organiseren en coördineren van het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de bewonersgroepen die deel uitmaken van VIVAS;*
- b) het zorgen voor de doorstroming en uitwisseling van de informatie over de beleidsontwikkelingen, de regelgeving en de goede praktijkvormen;*

3° het nemen van initiatieven ten aanzien van andere organisaties en instanties, ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden;

§ 2. Bij de uitvoering van de opdrachten, vermeld onder paragraaf 1, treedt de ondersteuningsstructuur op als belangenbehartiger van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.”

Dit activiteitenverslag volgt grotendeels de structuur van deze opdrachtenbepaling. In vergelijking met de vorige jaarverslagen wordt de regelgeving, wetgeving, rechtsleer en rechtspraak minder uitvoerig besproken. Op éénvoudig verzoek kan hierover echter meer informatie worden bekomen via info@vlaamshuurdersplatform.be.

We wensen u alvast veel leesplezier toe!

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	4
DEEL I. VLAAMS HUURDERSPLATFORM VZW	6
1. OVERZICHT VAN DE SAMENSTELLING EN DE VERGADERMOMENTEN IN 2016.....	6
1.1 Algemene Vergadering.....	6
1.2 Raad van Bestuur.....	6
1.3 Dagelijks Bestuur.....	7
1.4 VHP-secretariaat.....	7
1.5 Strategisch inhoudelijke oefening.....	7
2. LIDMAATSCHAPPEN.....	8
2.1 FEANTSA.....	8
2.2 CPW.....	8
2.3 SOM.....	8
2.4 VSDC.....	8
2.5 Liga voor de Mensenrechten.....	8
2.6 International Union of Tenants.....	9
DEEL II. OPRACHTEN T.A.V. HUURDERSBONDEN	10
1. OVERLEG & ERVARINGSUITWISSELING.....	10
1.1 Coördinatorenoverleg.....	10
1.2 Werkgroep juristen.....	10
1.3 Werkgroep sociale huur.....	10
1.4 Werkgroep huur.....	10
1.5 Ad hoc werkgroepen.....	11
1.6 Intervisie.....	11
2. DOORSTROMING & UITWISSELING VAN INFORMATIE.....	11
2.1 Juridische helpdesk.....	11
2.2 Organisatie van Vraag en Antwoord.....	11
2.3 Interne informatiedoorstroming.....	11
2.4 Externe informatiedoorstroming.....	12
2.5 Huurdersblad.....	12
3. ONDERSTEUNING BIJ METHODIEK, PROCES- EN ORGANISATIE-ONTWIKKELING.....	13
3.1 Coördinatorenoverleg.....	13
3.2 Registratieprogramma.....	13
3.3 Werkgeversondersteuning.....	13
3.4 Individuele begeleidingen.....	14
3.5 Klachtenbehandeling.....	14
4. VORMING EN BIJSCHOLING.....	15
4.1 Structureel vormingsaanbod.....	15
4.2 Vormingsaanbod 2017.....	15
4.3 Groepsinschrijvingen.....	15
5. NETWERKVORMING MET RELEVANTE ORGANISATIES BEVORDEREN.....	16
5.1 Afstemming en samenwerking.....	16
5.2 Onderzoeken.....	16
6. VERTEGENWOORDIGING IN ADVIES- EN OVERLEGORGANEN.....	16
6.1 Vlaams actieplan dak- en thuisloosheid.....	16
6.2 Renovatiepact.....	17
6.3 Vlaamse Woonraad.....	17
6.4 Werkgeversoverleg.....	17
7. REGELGEVING, WETGEVING, RECHTSLEER EN RECHTSPRAAK.....	18
7.1 Private huur.....	18
7.2 Sociale huur.....	19

DEEL III. OPDRACHTEN T.A.V. VIVAS.....	20
1.OVERLEG & ERVARINGSUITWISSELING	20
1.1 Stuurgroep VIVAS	20
1.2 Beleidsgroep VIVAS	21
1.3 Opmaak planning.....	22
1.4 Bewonerscongres	22
2. DOORSTROMING & UITWISSELING VAN INFORMATIE.....	24
2.1 Website en communicatie	24
2.2 Helpdesk, Vragen & Antwoorden	24
2.3 Ondersteuning VIVAS-vertegenwoordigers.....	25
2.4 Inhoudelijke dossiers	25
A) Uitbouw lokale bewonersparticipatie	25
B) Energie	28
C) Wijzigingen sociale huurreglementering	29
D) Resolutie woonkostenbenadering	30
E) Visitaties.....	31
3. ONDERSTEUNING UITBOUW BEWONERSPARTICIPATIE IN VLAANDEREN	32
3.1 Uitbouw ondersteuning VIVAS	32
3.2 Toekomst bewonersparticipatie	33
4. BETROKKENHEID BEWONERSGROEPEN EN VIVAS.....	34
DEEL IV. INITIATIEVEN T.A.V. ANDERE ORGANISATIES & INSTANTIES	35
1. DECENNIUMDOELEN.....	35
2. SOCIAAL.NET.....	35
3. CRISISPLATFORM WONEN + ACTIE WOONCRISIS	36
4. HART BOVEN HARD	36
5. PRAKTIJKTESTEN NU.....	36
6. LEEGSTAND.....	36
7. INTERFEDERAAL STEUNPUNT ARMOEDEBESTRIJDING: BURGERSCHAP	37
8. WELZIJNSZORG.....	37
9. UNIA	37
10. KONING BOUDEWIJNSTICHTING	37
11. JONGERENGIDS.....	37
12. CPW EN MARIBEL.....	38
13. LEZINGEN	38
14. HELDER RECHT	38
DEEL V. OPTREDEN ALS BELANGENBEHARTIGER	38
1. SECTOR-JAARRAPPORTEN	38
2. PROCESFONDS	38
3. BELEID	39
4. WONEN-VLAANDEREN	39
5. PERS	39
DEEL VI. LEDENLIJST VHP.....	41
OVERZICHT BEWONERSGROEPEN.....	41

DEEL I. VLAAMS HUURDERSPLATFORM VZW

1. Overzicht van de samenstelling en de vergadermomenten in 2016

Elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of organisatie die de doelstellingen van het VHP onderschrijft, kan lid worden. Van de leden wordt verwacht dat ze streven naar de realisering van het Recht op Wonen. De leden van het VHP zijn, conform de statuten, wooninitiatieven of natuurlijke of rechtspersonen die raakvlakken met de huisvestingssector en meer bepaald de huursector vertonen en opkomen voor de belangen van (kandidaat-)huurders. Vanuit die optiek wordt er voor gekozen om de Algemene Vergadering van het VHP niet te beperken tot

vertegenwoordigers van de huurdersbonden en VIVAS, maar wel voor een bredere overlegtafel met de nodige expertise. Daarom worden, naast vertegenwoordigers van de huurdersbonden en VIVAS ook vertegenwoordigers aangeduid vanuit het opbouwwerk, de armenverenigingen, het minderhedenforum, welzijnswerk, woonwinkels en sociale verhuurkantoren. Daarnaast kunnen aanvullend ook deskundigen (natuurlijke personen) lid worden van de vzw.

1.1 Algemene Vergadering

De leden van het VHP vormen samen de Algemene Vergadering. Organisaties en/of personen kunnen toetreden tot de vzw volgens de procedure die bepaald is in de statuten. De Algemene Vergadering kan de statuten wijzigen, de beheerders benoemen en afzetten, de begroting en de rekeningen goedkeuren, de vereniging ontbinden en leden uitsluiten. Achteraan vindt u de

ledenlijst zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 09 maart 2017. Op deze Algemene Vergadering werden de statuten gewijzigd om de mogelijkheid te hebben om meer externe deskundigen in het bestuur te hebben. Ook werden ondermeer de resultaatsrekening en de begroting besproken, alsook een inhoudelijke terugblik op 2016 en de planning voor 2017.

1.2 Raad van Bestuur

De Algemene Vergadering kiest onder haar leden een Raad van Bestuur. Op de Algemene Vergadering van 09 maart 2017 werden volgende bestuurders aangesteld:

Rita Van Hecke, Etienne Luyten (namens VIVAS); Jamal Belmahi (namens Samenlevingsopbouw); Sara Waelbers (namens Steunpunt Algemeen Welzijnswerk); Thijs Callens (namens Netwerk tegen Armoede); Katty Van Belleghem, Ann Beerlandt, Geertrui Feyaerts (namens de huurdersbonden); Paul Pataer, Hugo Beersmans (deskundigen). We namen afscheid van Luc Joos en Nico Baeke en bedanken hen

voor hun inzet. Tegelijk mochten we Jamal Belmahi verwelkomen als nieuw lid in onze Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur van het VHP vergaderde in 2017 op volgende data: 23.02, 30.03, 11.05, 14.09, 26.10, 14.12. De Raad van Bestuur heeft steeds plaats op een donderdag. Traditioneel behandelt de Raad van Bestuur de bestuursonderwerpen van het VHP en de beleidsontwikkelingen inzake woonbeleid. Telkens wordt aan de hand van een gedocumenteerde voorzet ook een inhoudelijk discussiepunt behandeld.

1.3 Dagelijks Bestuur

De voorzitter en twee bestuurders nemen het Dagelijks Bestuur waar. Er moet minstens één bestuurder namens de erkende huurdersbonden in het Dagelijks Bestuur zetelen. Ook de coördinator van het VHP is lid van het Dagelijks Bestuur.

De juridisch beleidsmedewerker van VHP neemt eveneens deel aan het dagelijks bestuur.

Maken deel uit van het Dagelijks Bestuur: Paul Pataer – voorzitter; Katty Van Belleghem – bestuurder; Hugo Beersmans – bestuurder; Joy Verstichele – coördinator. Het Dagelijks Bestuur wordt normaal gepland één week voorafgaand aan de Raad van Bestuur. Het Dagelijks Bestuur kwam in 2017 samen op: 16.02, 23.03, 04.05, 29.08, 05.10, 07.12.

1.4 VHP-secretariaat

Het VHP-secretariaat is gelegen te Solvynsstraat 39, 2018 Antwerpen en is bereikbaar via 03/366.30.15 of info@vlaamshuurdersplatform.be.

Op 31.12.2017 bestond de personeelsploeg van het VHP uit:

- Geert INSLEGGERS, juridisch beleidsmedewerker (voltijds);
- Kim COENEN, administratief-financieel medewerker (deeltijds, 50%);
- Viki LEYSEN, juridisch-agogisch stafmedewerker (deeltijds, 50%)
- Linda DE WOLF, ICT-medewerker (deeltijds, 50%);
- Jane LINGIER (ondersteuning juridisch agogisch stafmedewerker, 50%)
- Joy VERSTICHELE, algemeen coördinator (voltijds).

Bijna maandelijks wordt een teamvergadering georganiseerd. Deze gingen door op 10.01, 14.02, 28.03, 09.05, 20.06, 12.09, 10.10 en

14.11. Er was eveneens een teamdag die doorging op 05.09.

Het VHP-team actualiseert en verbreedt zijn deskundigheid doorheen het advies- en studiewerk. Daarnaast nemen de teamleden regelmatig deel aan vormingen en studiedagen. In 2017 namen 1 of meerdere leden van de VHP-equipe deel aan:

- Opleiding sociaal secretariaat
- Infosessie onderzoek vereenvoudiging sociale huur
- Studiedag Grondrecht op Wonen
- Studiedag 'Woonrecht' vs 'Woonklaar'
- Studiedag 20 jaar Vlaamse Wooncode
- Trefdag Thuisloosheid
- Studienamiddag USAB: 'Armoede, energie en wonen'
- Jaarverslag kinderrechtencommissariaat
- 5 jaar Huurpunt
- Uitreiking beste praktijkprijzen

1.5 Strategisch inhoudelijke oefening

Eind 2016 besliste de Raad van Bestuur van het Vlaams Huurdersplatform om een strategisch inhoudelijke oefening op te starten. Dit om te onderzoeken wat de langetermijnuitdagingen zijn op de huurmarkt en wat de rol van de brede huurdersbeweging

en meerbepaald het Vlaams Huurdersplatform hierin moet zijn. In 2017 werd onder leiding van een proceswerkgroep werk gemaakt van een uitgebreide interne en externe bevraging. 54 personen betrokken bij 21 organisaties werden bevraged. Dit resulteerde in een

conceptnota eind 2017 die de basis vormt voor een denkdag in 2018 waar knopen

worden doorgehakt voor de toekomst.

2. Lidmaatschappen

2.1 FEANTSA

Sinds 1999 is het VHP lid van FEANTSA, de Europese koepel van de organisaties die werken rond dak- en thuisloosheid. Ze brengt meer dan 70 organisaties over gans Europa samen, die werken met en voor daklozen. Feantsa wil de bewustmaking over de dak- en thuisloosheid in Europa aanzwengelen. Ze promoot de transnationale uitwisseling van projecten en onderzoek gericht op

daadwerkelijke oplossingen van de problemen van dak- en thuislozen. Freek Spinnewijn, directeur van Feantsa kwam op de Raad van bestuur van het VHP toelichting geven over zijn organisatie en de resultaten van Europese juridische procedures. Voor meer informatie over hun doelstellingen en activiteiten: www.feantsa.org

2.2 CPW

Het VHP is lid van het Centrum voor Pluralistisch Welzijnswerk vzw. Deze patrimoniumvzw heeft tot doelstelling om in huisvesting te voorzien voor zijn partners. Het VHP huurt de kantoren in de Solvynsstraat van

CPW. Doordat de verplichte fusie van de steunpunten tegen eind 2017 (SAM vzw) afgerond wordt, ligt tot die tijd het vooropgestelde project 'on hold'. CPW vergaderde in 2017 op 22.05 en 20.11.

2.3 SOM

Het VHP is lid van SOM. SOM is de pluralistische werkgeversfederatie van sociale ondernemingen die onder meer in het paritair comité 319 werkzaam is en de werkgeversmateries behartigt voor de leden van de aangesloten federaties. SOM biedt werkgeversondersteuning aan de leden van het VHP. De leden van het VHP krijgen tevens beleids- en beheersinformatie via het

elektronisch tijdschrift Tekst & Uitleg. Joy Verstichele zetelde waarnemend in de Raad van Bestuur. Op de Algemene Vergadering in 2017 werd de Raad van bestuur echter volledig hervormd. Sindsdien is Joy Verstichele als natuurlijke persoon bestuurder. Verderop in het jaarverslag wordt verduidelijkt hoe ook de samenwerking in de praktijk er uit ziet.

2.4 VSDC

Het VHP is tevens lid van het Vlaams Studietoelichting en Documentatiecentrum voor vzw's. Er kan op het VSDC beroep gedaan worden voor advies in verband met de wetgeving op de vzw's, het opstellen van statuten en

huishoudelijke reglementen en alle andere verplichtingen (fiscale- & publiciteitsverplichtingen) die voortvloeien uit de wetgeving op de vzw's.

2.5 Liga voor de Mensenrechten

De Liga voor Mensenrechten heeft tot doel het bestrijden van de onrechtvaardigheden en van elke willekeurige aanslag op de rechten van het individu of van de gemeenschap. Zij verdedigt de beginselen van gelijkheid en sociaal humanisme die aan de grondslag

2.6 International Union of Tenants

De 'International Union of Tenants' (IUT) is een internationaal verbond dat voornamelijk nationale en regionale huurdersorganisaties verenigt. IUT verwelkomt ook andere organisaties zoals consumenten- en managementorganisaties die haar doelstellingen deelt. De IUT streeft de belangen van huurders na en komt op voor een faire, gezonde en betaalbare huisvesting. Het IUT verenigt in 2016 69 leden, voornamelijk huurdersorganisaties, van 46 verschillende landen over de ganse wereld. IUT komt op voor het recht op goed wonen, en dus faire en betaalbare huurprijzen en een veilige en gezonde residentiële leefomgeving. Verder ijvert IUT voor woonzekerheid, het recht om zich te organiseren, huur- en residentiële democratie, alsook het recht op participatie in woonaangelegenheden en -omgevingen. IUT verzet zich tegen elk vorm

liggen van de moderne beschaving. Buiten alle partijen en geloofsbelijdenissen om verwezenlijkt de Liga haar doel door bijeenkomsten en publicaties, petitie en tussenkomsten bij de Belgische en buitenlandse overheden.

van discriminatie. IUT geeft vier maal per jaar een magazine uit. Elk jaar organiseren ze een Internationale Huurdersdag (de eerste maandag van oktober). IUT doet lobbywerk bij de Europese Commissie en het Europees Parlement en beschikt over een kantoor te Brussel om contact te houden met EU-organisaties en -instanties. IUT participeert in de Economische Commissie voor Europa over huisvesting binnen de Economische en Sociale Raad van de Verenigde Naties (ECOSOC). IUT participeert ook in het werk van de Europese Raad, in het bijzonder ter versterking en realisatie van artikel 31 van het Vernieuwd Europees Sociaal Handvest over het recht op huisvesting. Op de studiedag over lokale bewonersparticipatie (zie verder) maakte Barbara Steenbergen, die Europa opvolgt voor IUT, deel uit van het panel. Meer info op www.iut.nu.

DEEL II. OPDRACHTEN t.a.v. HUURDEBONDBN

1. Overleg & ervaringsuitwisseling

Het Vlaams Huurdersplatform faciliteert overleg tussen de verschillende huurdersbonden, zowel methodisch, beleidsmatig als juridisch. Ook ervaringsuitwisseling krijgt een steeds prominentere plaats binnen de ondersteuning voor huurdersbonden. Zowel binnen het

bestuurlijk als het sectoroverleg in het VHP wordt steeds naar consensus gestreefd. Daarbij wordt aandacht gegeven aan de verhouding tussen de standpunten en de stem van het VHP, naast standpunten vanwege de huurdersbonden en van VIVAS.

1.1 Coördinatorenoverleg

Op de agenda van het coördinatorenoverleg staat de praktische uitvoering van de taken die door de huurdersbonden gezamenlijk kunnen worden opgenomen. Deze vergadering komt, 4 keer per jaar samen. Ze wordt bijgewoond door minstens één personeelskracht (lieft de coördinator) per erkende huurdersbond en de regionale steunpunten. Daarnaast is er enerzijds aandacht voor thema's die raken aan

de werking en de organisatorische ontwikkeling van de huurdersbonden en anderzijds worden hier ook inhoudelijke standpunten voorbereid die daarna eventueel op de Raad van Bestuur van het VHP kunnen worden gebracht.

Het coördinatorenoverleg kwam in 2017 samen op 23.02, 11.05, 14.09 en 23.11.

1.2 Werkgroep juristen

De werkgroep juristen is samengesteld uit minstens de jurist bij elke huurdersbond, eventueel aangevuld met één adviesverlener van iedere huurdersbond. De werkgroep juristen bespreekt relevante rechtspraak (al dan niet gepubliceerd), rechtsleer en nieuwe wetgeving. Daarnaast kan de werkgroep juristen ook gemeenschappelijke

modelbrieven voor de huurdersbonden uitwerken. Tenslotte kan op dit platform ook een gemeenschappelijke aanpak voorgesteld worden rond concrete knelpunten en beleidsdossiers.

De werkgroep juristen kwam in 2017 samen op 20.01, 21.04, 09.06, 29.09 en 08.12.

1.3 Werkgroep sociale huur

De werkgroep sociale huur is samengesteld uit de vertegenwoordiger van elke huurdersbond die gespecialiseerd is in regelgeving inzake sociale huur. Op de werkgroep wordt de regelgeving, de interpretatie op grond van rechtspraak, rechtsleer of interpretatie door de toezichthoudende administratie (VMSW en

Wonen-Vlaanderen) behandeld. Ook worden concrete casussen onderzocht en tracht men te komen tot een gemeenschappelijke houding ten aanzien van mogelijke knelpunten en beleidsdossiers.

De werkgroep sociale huur vergaderde in 2017 op 10.02, 19.05, 22.09 en 27.10.

1.4 Werkgroep huur

De werkgroep huur van Huurdersbond Oost-Vlaanderen vergadert iedere derde maandagavond (behalve tijdens de vakantiemaanden) over casussen, rechtspraak

en rechtsleer inzake huur of aanverwante thema's. De juridisch beleidsmedewerker van het VHP neemt hieraan deel.

1.5 Ad hoc werkgroepen

In 2017 werd een proceswerkgroep opgestart om de strategische inhoudelijke oefening van het Vlaams Huurdersplatform mee vorm te geven. Deze proceswerkgroep had als opdracht om samen uit te stippelen hoe we

hiermee aan de slag konden gaan en draagvlak konden creëren. In deze werkgroep waren het team vertegenwoordigd, 2 coördinatoren en een lid van VIVAS.

1.6 Intervisie

In 2017 werden geen intervisiemomenten georganiseerd voor de huurdersbonden, maar werd extra ingezet op vorming.

2. Doorstroming & uitwisseling van informatie

2.1 Juridische helpdesk

De inhoudelijke medewerkers van het VHP (juridisch beleidsmedewerker, juridisch-agogisch stafmedewerker en de coördinator) staan telefonisch en per mail stand-by om de

sector te ondersteunen. De medewerkers trachten steeds zo snel mogelijk een duidelijk en passend antwoord te formuleren.

2.2. Organisatie van Vraag en Antwoord

Regelmatig leggen de juridische advies-medewerkers van de huurdersbonden concrete casussen voor aan de juridisch beleidsmedewerker en de andere staf-medewerkers van het VHP. Ook leden van VIVAS leggen soms concrete vragen voor. Wanneer het probleem of de juridische oplossing ook relevant is voor de andere huurdersbonden, wordt dit antwoord ook aan hen bezorgd. Dit kunnen zij gebruiken in hun vorming voor de eigen medewerkers en zo de kwaliteit van het juridisch advies verder verbeteren. In een beperkter aantal gevallen worden de vragen en antwoorden (vooral dan

met betrekking tot sociale huur) ook verspreid aan de VIVAS stuurgroepleden. Voor verscheidene van deze vragen en antwoorden werd ook vooraf het advies ingewonnen van het Departement Wonen, met het oog op een regelgevingsconforme interpretatie. Sinds 2008 werden deze casussen en de interpretaties van het departement gebundeld in 'Vragen en Antwoorden'. In 2016 werden opnieuw zowel V&A sociale huur als V&A private huur opgemaakt. Deze documenten werden via mail bezorgd aan de verschillende huurdersbonden en werden ook op de juridische databank geplaatst.

2.3 Interne informatiedoorstroming

In 2016 werd een gloednieuw intranet in gebruik genomen. Op dit intranet worden alle verslagen geplaatst en kunnen ook alle juridische documenten en vragen en antwoorden teruggevonden worden. Het intranet is zo opgebouwd dat elke

gemachtigde enkel die informatie kan zien waar hij/zij recht op heeft. Doordat alle verslagen daar gecentraliseerd worden, kan iedereen makkelijk tot bij zijn informatie komen. Doordat er ook een juridische databank werd voorzien, kunnen ook alle

vragen en antwoorden, verslagen, vonnissen, rechtsleerbijdrages, ... makkelijk ter beschikking worden gesteld via een

éénvoudige zoekfunctie. Deze databank wordt op regelmatige basis ge-update door een vrijwilliger bij het VHP.

2.4 Externe informatiedoorstroming

Website

Op 23 februari 2016 werd de nieuwe website van de huurdersbonden, VIVAS en het Vlaams Huurdersplatform gelanceerd. De drie verschillende organisaties hebben één gemeenschappelijke website waaruit het onderscheid toch duidelijk naar voor komt.

De website wordt regelmatig geactualiseerd en ook nieuwsberichten en standpunten krijgen er een prominente plaats. Via google analytics worden de bewegingen op de website nauwkeurig geregistreerd. 2017 was dus de eerste volledige jaargang. De website kende 90.129 gebruikers die in totaal 221.879 pagina's hebben bezocht. Dat is gemiddeld 18.490 pagina's per maand door 7511

gebruikers, terwijl dit in 2016 maandelijks 16.075 pagina's betrof door 6.167 gebruikers. We stellen ook een absolute uitschieter vast op 12 maart, de dag dat een uitgebreid stuk over de kraakthematiek verscheen.

Bij nadere analyse blijkt dat 51% van de gebruikers de website bereikt via een zoekmachine, 33% via het ingeven van een URL, 11% via een andere website, en 4% via sociale media. De openingspagina van de huurdersbonden is de populairste pagina (39%), gevolgd door de pagina over modeldocumenten (16%) en Veel Gestelde Vragen (10%).

Huurdersbrief

Elk actualiteitsartikel dat op de website wordt geplaatst, wordt ook via de huurdersbrief verstuurd. Deze huurdersbrief is een externe nieuwsbrief die ongeveer 1 keer per maand automatisch wordt uitgestuurd. Iedereen die wil kan hier zelf op intekenen via de website.

De laatste hand wordt gelegd aan een toepassing die meteen ook alle leden van de huurdersbonden opneemt in de huurdersbrief.

In 2017 werden 10 nieuwsbrieven verstuurd.

2.5 Huurdersblad

Het Huurdersblad verschijnt 4 maal per jaar en wordt naar alle leden van de huurdersbonden toegestuurd. In de loop der jaren zijn het uitzicht en de inhoud van het Huurdersblad geëvolueerd. De digitalisering werd verdergezet. Steeds meer leden kiezen ervoor om het huurdersblad digitaal te ontvangen. In het archief op de website kunnen ook oudere nummers van de huurdersbladen geraadpleegd worden.

Het blad wil in de eerste plaats nog steeds een tijdschrift voor de huurders zijn. Het wil bovendien een band creëren tussen de huurders en de verschillende huurdersbonden en tussen de huurders onderling. Door de

verspreiding van het Huurdersblad beseffen de huurders dat zij niet de enigen zijn die geconfronteerd worden met problemen en dat andere huurders ook in dezelfde moeilijkheden en onzekerheden verkeren. De huurders worden geïnformeerd over hun rechten en plichten, worden op de hoogte gehouden van de actuele zaken en wetsvoorstellen en -wijzigingen in de huurwetgeving en van de verschillende stappen en acties die de huurdersbonden ondernemen om een huurdersvriendelijkere huurwetgeving te bereiken. Ook worden zij op de hoogte gehouden van de adviesverlening van de huurdersbonden. Er vonden 4 redactievergaderingen plaats. Het

Huurdersblad had eind 2017 een oplage van 16.955 exemplaren waarvan er 7.322 digitaal

werden verstuurd. (let wel: dit aantal kan per uitgave enigszins variëren).

3. Ondersteuning bij methodiek, proces- en organisatie-ontwikkeling

3.1 Coördinatorenoverleg

Zoals hoger vermeld, staat op de agenda van het coördinatorenoverleg de praktische uitvoering van de taken die door de huurdersbonden gezamenlijk opgenomen worden. Hierdoor wordt dit overleg meer dan vroeger een forum waar methodiek- en organisatie-ontwikkeling sterker aan bod kunnen komen. Ondermeer de werking van het registratieprogramma, afspraken rond

lidmaatschappen, organisatie van vormingsmomenten, input voor de strategisch inhoudelijke oefening voor het VHP, de digitalisering van juridische informatie en advies en diverse beleidsdossier, ... werden besproken. In 2017 kwam het coördinatorenoverleg samen op 23.02, 11.05, 14.09 en 24.11.

3.2 Registratieprogramma

Vanuit het VHP worden eerstelijnsvragen beantwoord over de werking van het registratieprogramma. Dit programma zorgt voor een webgerelateerd ledenbeheer en dossierbeheer. Dit registratieprogramma maakt het ook mogelijk om zowel met leden- als dossierdata dataverwerkingen uit te voeren. Deze kunnen dienen voor de rapportage van zowel de activiteiten van de huurdersbonden als voor een overzicht op de

vermelde huurcontractgegevens van de afzonderlijke huurders. Er kunnen overzichten worden bekomen op Vlaams niveau, per huurdersbond of per adviespunt.

In 2017 waren er even problemen met de applicatie en viel het programma soms uit. Na intensief onderzoek van het VHP en de ontwikkelaar werd de oorzaak gevonden en lijkt het probleem volledig van de baan.

3.3 Werkgeversondersteuning

Toepassingsgebied PC 319.01 en huurdersbonden

De coördinator van het Vlaams Huurdersplatform zetelt als vervangend lid in

Paritair Comité 319.01 en volgt de meest recente ontwikkelingen op deze manier op.

Werkgeversmaterie (ad hoc)

Voor vragen van onze leden omtrent werkgeversmaterie waarmee zij niet terecht kunnen bij hun eigen sociaal secretariaat, kunnen zij zich wenden tot het VHP-secretariaat. Desgewenst kan het VHP zelf ook ondersteuning vragen aan SOM (Werkgeversfederatie van Sociale Ondernemingen), de werkgeversfederatie waarbij het VHP is aangesloten.

SOM bundelde de krachten en expertise in functie van een efficiëntere adviesverlening.

Dit maakt dat er meer gerichte expertise kan opgebouwd worden en dat de VHP-

coördinator, die de werkgeversvragen behandelt, zich in een beperkt aantal thema's moet bekwamen. De meeste informatie wordt rechtstreeks vanuit SOM aan de VHP-leden bezorgd via de digitale 'Tekst & Uitleg'. Waar toch nog bijkomende specifieke informatie gewenst is voor de huurdersbonden, wordt deze verspreid via mail. Het merendeel van de werkgeversvragen in 2017 betrof volgende thema's: GESCO-regularisatie, taks-shift en GDPR.

3.4 Individuele begeleidingen

In 2017 vonden er geen individuele begeleidingen plaats ten aanzien van een specifieke huurdersbond. Wel werd ook in 2017 intensief ingezet op de verloren financiering voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen door de overheveling van de GESCO budgetten naar de verschillende

domeinen. Er werd verschillende communicatie gericht naar de minister vanuit zowel de huurdersbond als het VHP met de vraag om hieromtrent samen te komen om naar een beheersbare oplossing te zoeken, evenwel zonder succes.

3.5 Klachtenbehandeling

De klachtenprocedure is een instrument dat een preventief en bemiddelend karakter heeft. De bedoeling is om onnodige "juridisering" te vermijden bij het oplossen van een probleem tussen huurder en huurdersbond. Het toepassen van een klachtenprocedure kadert dan breder: het systematisch opvolgen van feedback en de manier waarop met cliënten, (kandidaat-) huurders, ... wordt omgegaan. Naast een correcte en formele manier om met klachten om te gaan, is het ook aangewezen om op een systematische manier proactief in te spelen op (on)tevredenheid en kritiek. Dit kan bijvoorbeeld door regelmatige bevraging van cliënten (waarin klachten ook een vaste plaats kunnen krijgen), een ideeënbriefbus, huurdersoverleg, ...

Sinds 2007 beschikken de huurdersbonden over een formele klachtenprocedure, die ook

actief bekend moet gemaakt worden bij hun cliënten. Dit is het gevolg van een wijziging in het ombudsdecreet waaronder ook de erkende huurdiensten vallen. Zij vallen echter niet onder het klachtendecreet, waardoor zij niet gebonden zijn aan de rapportageplicht bij de Vlaamse ombudsdienst. De huurdersbonden nemen de klachtenbehandeling wel op in hun jaarverslag en dienen een overzicht hiervan ook nog afzonderlijk aan de afdeling Toezicht te bezorgen.

In de loop van 2017 ontving het Vlaams Huurdersplatform geen klachten met betrekking tot de werking van een huurdersbond of een vraag naar ondersteuning bij een lopende klachtenprocedure bij één van de huurdersbonden.

4. Vorming en bijscholing

4.1 Structureel vormingsaanbod

In het kader van het erkennings- en subsidiëringsbesluit is het een opdracht van het VHP om vorming aan te bieden aan haar leden, in casu de medewerkers van de huurdersbonden. Vorming is belangrijk om de kwaliteit van de dienstverlening te bevorderen en om medewerkers, vrijwilligers of bestuurders de nodige bagage mee te geven. Het uitgangspunt bij het prijsbeleid is dat we streven naar een break-even met betrekking

tot de reële kosten voor het organiseren van een vorming, met uitsluiting van de personeelskosten. Het streven naar break-even wordt wel telkens afgewogen tegen de noodzakelijke laagdrempeligheid van een bepaalde vorming. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen leden en niet-leden. Voor deze laatste wordt in principe wel een forfait voor personeelskost doorgerekend in de deelnameprijs.

4.2 Vormingsaanbod 2017

Het VHP continueert het structurele vormingsaanbod, alsook ad hoc infomomenten en vormingen die inspelen op beleidsactualiteit en nieuwe regelgeving. Voor de huurdersbonden engageert het VHP zich om de medewerkers structureel toe te leiden naar volgende vormingen:

- huurwetgeving – private huur, diverse modules (driejaarlijks);
- sociale huur (driejaarlijks);
- reglementering inzake kwaliteitsbewaking van de woning (driejaarlijks).

In 2016 werd het traject van de private huur opgestart. Vier modules (volledige dagen)

werden in deze jaargang georganiseerd. In 2017 werd dit vervolgd met nog 3 modules op 24.01, 21.02 en 21.03. Daarenboven werd een vormingsdag georganiseerd over energie en de relatie tussen het huurrecht en zonnepanelen op 31.03. Zowel de ombudsman energie, de communicatiemedewerker van de VREG als het VHP zelf gaf een toelichting. Er werd ook een vorming georganiseerd over de wijzigingen in de sociale huur voor alle adviesverleners. De opkomst was telkens bijzonder hoog en schommelde tussen de 25 a 30 deelnemers.

4.3 Groepsinschrijvingen

Naast vormingen die door het VHP zelf worden georganiseerd en/of gegeven, al dan niet bijgestaan door externe deskundigen of huurdersbond-medewerkers vanuit een specifieke expertise, verspreiden we ook informatie over externe studiedagen en vormingen naar de huurdersbonden. Interessante of vooral relevante studiedagen waarvoor echter een erg hoge deelnameprijs wordt gevraagd, zijn vaak financieel niet

haalbaar voor de huurdersbonden. Om hier enigszins aan tegemoet te komen, tracht het VHP in dergelijke gevallen een groepsinschrijving te voorzien waardoor de deelnamekost toch enigszins voor alle deelnemers wordt beperkt. In 2017 werden bijvoorbeeld via SOM een aantal studiemomenten georganiseerd. Huurdersbonden konden hier rechtstreeks op intekenen.

5. Netwerkvorming met relevante organisaties bevorderen

5.1 Afstemming en samenwerking

Het VHP schrijft zich in samenwerkingsverbanden in met andere belangrijke actoren. Het Vlaams Huurdersplatform heeft een constructieve relatie met de verschillende

stakeholders op het terrein. Dit wordt verder besproken onder deel IV van dit jaarverslag.

5.2 Onderzoeken

Begeleidingsgroepen Steunpunt Wonen

In opdracht van de Vlaamse overheid doet dit steunpunt onderzoek over wonen in Vlaanderen.

Veel van deze onderzoeken worden opgevolgd door begeleidingsgroepen, waarin naast onderzoekers en de opdrachtgever ook vertegenwoordigers van het werkveld aanwezig zijn. Soms wordt het Vlaams Huurdersplatform ook geïnterviewd om het

standpunt ook op te nemen in het onderzoek. Het Vlaams Huurdersplatform participeerde in 2017 ondermeer aan begeleidingsgroepen over de afstemming van de huurtoelages, de woningkwaliteit, vereenvoudiging van de sociale huur, de vergelijking tussen het SVK en SHM-systeem, lokaal woonbeleid en discriminatie op de huurmarkt.

Ander onderzoek

Het Vlaams Huurdersplatform engageerde zich om te willen meewerken aan twee SBO-onderzoeken wanneer deze werden goedgekeurd. Het ene onderzoek betreft het RETAX-project over de woonfiscaliteit. Het

andere onderzoek focust op manieren om discriminatie tegen te gaan. Daarnaast nemen heel wat studenten contact met het Vlaams Huurdersplatform. Medewerkers van het VHP werden in 2017 door een zestal studenten bevestigd.

6. Vertegenwoordiging in advies- en overlegorganen

6.1 Vlaams actieplan dak- en thuisloosheid

Het VHP werd uitgenodigd op basis van een conceptnota voor een Vlaams actieplan dak- en thuisloosheid. Het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2015-2019 (VAPA) besteedt aandacht aan het voorkomen en bestrijden van dak- en thuisloosheid. Eén van de acties in het VAPA betreft een globale

aanpak van dak- en thuisloosheid, geënt op de 5 Europees aanvaarde doelstellingen. Het VHP zat op 12 oktober mee rond de tafel voor een stand van zaken van de acties in het plan, waar we ervoor ijverden dat ook het beleidsdomein wonen zijn rol ten volle zou opnemen.

6.2 Renovatiepact

In 2015 werd een heus energierenovatiepact opgezet waarbij een zeer diverse groep aan actoren, onder leiding van het Vlaams Energieagentschap samen een diepgaande analyse maakt van de bestaande problemen omtrent energierenovatie en de mogelijke oplossingen. Het pact heeft tot doel om een actieplan uit te werken dat moet leiden tot een sterke verhoging van de renovatiegraad van het woningpatrimonium met oog voor de

energieprestaties. Alle belanghebbenden worden uitgenodigd om deze gemeenschappelijke doelstelling te realiseren. Het Vlaams Huurdersplatform werd vanaf het begin nauw betrokken bij de opmaak van dit renovatiepact. In een eerste fase waren we betrokken in verschillende werkgroepen. In 2017 werden de concrete resultaten voorgesteld.

6.3 Vlaamse Woonraad

Het VHP participeerde actief aan de plenaire vergaderingen van de Woonraad en aan werkgroepen in de schoot van de Woonraad. Deze werkgroepen bereiden doorgaans de adviesverlening op eigen initiatief voor.

De Woonraad komt maandelijks samen, uitgezonderd tijdens de zomermaanden (juli & augustus). Het Vlaams Huurdersplatform is ook lid van het Dagelijks Bestuur van de woonraad.

Er werden in 2017 opnieuw 16 adviezen uitgebracht die u hier makkelijk kunt terugvinden:

<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/adviezen-vlaamse-woonraad>

De afgevaardigden voor het VHP zijn Geert Inslegers en Viki Leysen als opvolger.

6.4 Werkgeversoverleg

SOM is de pluralistische en progressieve werkgeversorganisatie van de socialprofitsectoren gezondheid, welzijn, werk en wonen. SOM vertegenwoordigt deze sociale ondernemingen in het sociaal overleg als erkende en representatieve werkgeversorganisatie. SOM verzorgt een uitgebreide dienstverlening aan de aangesloten federaties en hun leden, door de organisatie van overleg, informatieverstrekking, advies inzake werkgeversmateries, groepsaankopen,

Individuele sociale ondernemingen zijn rechtstreeks aangesloten bij SOM. Als erkende werkgeversorganisatie neemt SOM het voor hen op in het sociaal overleg. SOM is ook hun sectorale en intersectorale belangenverdediger, op vraag en op maat. Het sociaal ondernemerschap van zijn leden stelt SOM centraal. SOM denkt vooruitstrevend, intersectoraal en werkt pluralistisch. Voor SOM is de som van de delen de meerwaarde van sociaal ondernemen.

SOM wordt bestuurd door een Raad van Bestuur waarin de coördinator van het VHP in persoonlijke naam is vertegenwoordigd.

De coördinator heeft een trekkersrol op vlak van het informeren en bijeenroepen van de huurdersbonden indien bepaalde werkgeversstandpunten dat vereisen. Informatie vanuit de verschillende SOM-overlegfora omtrent werkgeversmaterie, worden teruggekoppeld op het coördinatorenoverleg.

Er zijn geen vaste werkgroepen per paritair comité. Er is wel een intersectoraal overleg waarop aan standpuntbepaling wordt gedaan vanuit een intersectorale visie. Hier worden heel wat topics besproken die een impact hebben op het sociaal ondernemerschap. Ook hier is de coördinator van het VHP vertegenwoordigd. Ook werd een "Stoefboek" opgemaakt waar het VHP twee pagina's in kreeg toebedeeld.

7. Regelgeving, wetgeving, rechtsleer en rechtspraak

De voorbij jaren werd steeds diepgaand ingegaan op een aantal juridische cases waar onze aandacht naar uitging. Vanaf heden zullen we echter, in afspraak met de administratie Wonen-Vlaanderen, enkel nog

puntsgewijs weergeven welke zaken werden behandeld. Mochten er een vraag bestaan om ook de specifieke inhoud hierachter te kennen, dan is het VHP steeds bereid om deze vraag te bekijken

7.1 Private huur

Wat betreft de private huur kwamen verschillende thematieken en juridische vragen aan bod. Door de lijst hieronder krijgt u

een zicht op het soort thematieken waarrond het Vlaams Huurdersplatform heeft gewerkt in de private huur.

- Omzetting 3-6-9 contract naar kortlopende of negenjarige huurovereenkomst;
- Afstand van verhaal brandverzekering;
- Woninghuur gevolgd door bezetting ter bede;
- Contracten leegstandsbeheer;
- Bezettingscontracten sociale organisaties;
- Boetes mede-eigendom en camerawet;
- Deblokking Korfine-huurwaarborg;
- Huur bij feitelijke samenwoners;
- Hamsterhuren;
- Huurbeloftes;
- Woninghuur opeenvolgend huurcontract korte duur met andere huurder;
- Verdeling kosten en lasten;
- Overeenkomsten zonnepanelen;
- Redelijke aanpassingen;
- Renovatiehuurcontract;
- Omzeiling artikel 5ter Woninghuurwet;
- Klacht BIV ongeschikt en onbewoonbaarheid;
- Kortlopende huurcontracten met gecumuleerde duur langer dan drie jaar;
- Lastgeving en bemiddelingskosten;
- Mondelinge huur en indexering;
- Niet erkende assistentiewoningen;
- Ontbinding overliden verhuurder;
- Stilzwijgende wederinhuring korte duur;
- Opzegging en materiële fout;
- Stopzetting huurpremie op basis van 'meest recent' geactualiseerd referentie-inkomen;
- Afschrijftermijnen vetusiteit of afschrijvingsduur materialen in onroerend goed huur;
- Noodzakelijkheid nacebelcode;
- Conventioneel tussentijdse opzegmogelijkheden bij de korte duur;
- Assistentiewoningen voor senioren met een aantal zorgdiensten;
- Knelpunten huursubsidie/huurpremie;
- Minnelijke beëindiging na opzegging motief eigen bewoning;
- Opzeggingsrecht medehuurlers;
- Afschrijvingstermijnen;
- Vlaams huurdecreet;
- Strafbaarstelling kraken;
- Plaatsbeschrijving en bewijs huurschade;

- Juridische eerstelijnsbijstand;
- Rendement van een verwarmingsinstallatie;
- Aanvraag huursubsidie en conformiteitsonderzoek;
- Registratie huurcontracten;
- Boetes door syndici namens verenging van mede-eigenaars;
- Verbod op inschrijving in de bevolkingsregisters ingeval een woning onbewoonbaar is verklaard;
- Cohousing als samenwoner of alleenstaande;
- Korte duur en gebrek aan opzegging: Hof van Cassatie;
- Korte duur en minnelijke beëindiging: Hof van Cassatie.

7.2 Sociale huur

Ook wat betreft de sociale huur kwamen verschillende thematieken en juridische vragen aan bod. Door de lijst hieronder krijgt u

een zicht op het soort thematieken waarrond het Vlaams Huurdersplatform heeft gewerkt in de sociale huur.

- Weigering bijwoning: Raad van state;
- Domiciliefraude;
- Eigendomsvoorwaarden;
- Vochtproblemen kelders sociale huurwoning;
- Bezetting leegstandsbeheer in de sociale huur;
- Huurprijsherziening;
- Huur gemeenschappelijke ruimte;
- Verhuispremie;
- Huurprijsherziening en niet ontvangen eindejaarspremie en vakantiegeld;
- Mantelzorgpremie;
- Materiële fout schrapping en inschrijving;
- Onderbezettingsvergoeding;
- Uithuiszetting huurachterstal;
- Toetreding en intern huurreglement;
- Onderhuurprijs sociaal verhuurkantoor;
- Invaliditeitsuitkering en niet belastbare inkomens;
- Retributiereglement kosten;
- Weigering aanbod tot toewijzing wegens beperkte mobiliteit;
- Vrijstelling BTW-plicht;
- Langdurige opname in psychiatrie en in aanmerking genomen inkomen;
- Weigering toewijzing wegens risico voor fysieke of psychische integriteit van bewoners;
- Opzegging gehuwde partner en uithuiszetting partner als bezetter zonder titel noch recht;
- Doorrekenen kosten ziekteverzuim voor onderhoud;
- Weigering of niet reageren op aanbod tot toewijzing;
- Ontdubbeling inschrijving;
- Sluikstorten.

DEEL III. OPDRACHTEN t.a.v. VIVAS

VIVAS is het Vlaams netwerk van sociale huurders. Het is een samenwerkingsverband van georganiseerde lokale bewonersgroepen in de sociale huisvesting en actieve sociale huurders die opkomen voor de belangen van sociale huurders in het algemeen. VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders, bevordert de onderlinge contacten en werkt aan de vorming van huurders. Gemeenschappelijke knelpunten worden aangekaart op Vlaams niveau. Vier actiepunten staan hierbij centraal:

- betaalbare sociale huisvesting;
- een leefbare woonomgeving;
- inspraak van sociale huurders in het woonbeleid;
- betere communicatie tussen huurders en hun sociale huisvestingsmaatschappijen.

VIVAS werkt in een open, opbouwende sfeer, met respect voor ieders eigenheid. Ze dragen onafhankelijkheid hoog in het vaandel.

Sinds 1 september 2012 ligt de inhoudelijke, methodische en logistieke ondersteuning van VIVAS bij het Vlaams Huurdersplatform. De opdracht van het VHP met betrekking tot VIVAS is als volgt omschreven:

“2° het ondersteunen van bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau, en meer bepaald de ondersteuning van de werking van VIVAS, en in het bijzonder:

a) het voorbereiden, organiseren en coördineren van het overleg en de

ervaringsuitwisseling tussen de bewonersgroepen die deel uitmaken van VIVAS;

b) het zorgen voor de doorstroming en uitwisseling van de informatie over de beleidsontwikkelingen, de regelgeving en de goede praktijkvormen;”

Concreet komt dit neer op de verankerde ondersteuning van VIVAS door het VHP. Een gezamenlijke aansturing vanuit VIVAS, VHP en Samenlevingsopbouw is daarin cruciaal.

De werking van VIVAS en de huurdersparticipatie op Vlaams niveau staat of valt met de werking van de lokale huurdersgroepen. Het zijn immers de lokale bewonersgroepen en de thema's die er aangeboord worden, die de voedingsbodem vormen van het overleg in de schoot van VIVAS. We zullen dan ook blijven inzetten op een verankering en verdere uitbouw van bewonersparticipatie op lokaal niveau.

Opdat lokale huurdersgroepen op een zinvolle wijze kunnen participeren en voorstellen formuleren is het van belang dat zij zicht hebben op de regelgeving (wat kan en wat niet kan), het institutioneel landschap, de bevoegdheid van sociale huisvestingsmaatschappijen en dus de beleidsruimte van deze huisvestingsmaatschappijen en eventuele andere betrokken actoren. Naast de ondersteuning op Vlaams niveau doen de lokale opbouwwerkers en bewonersgroepen vaak een beroep op professionele medewerkers.

1. Overleg & ervaringsuitwisseling

De basis van VIVAS zijn de lokale huurdersgroepen, maar VIVAS staat open voor alle actieve sociale huurders die opkomen voor de belangen van sociale huurders in het

algemeen die de beginselverklaring van VIVAS onderschrijven. Per stad/streek/gemeente wordt zoveel als mogelijk een bundeling gemaakt van plaatselijke groepen.

1.1 Stuurgroep VIVAS

De aangesloten groepen vaardigen een delegatie af naar de stuurgroep. Een sociale

huurdersgroep kan twee stemgerechtigde leden afvaardigen naar de stuurgroep. Een

platform, bestaande uit verschillende lokale groepen, kan drie stemgerechtigde leden afvaardigen. Ook individuele huurders maken deel uit van de stuurgroep.

De stuurgroep stippelt de algemene beleidslijnen uit en bereidt onder meer de congressen voor. Ook is er tijd en ruimte voor ervaringsuitwisseling. De vertegenwoordigers zorgen voor een regelmatige terugkoppeling naar de achterban. Op de stuurgroep wordt telkens dieper ingegaan op een deelthema van het jaarthema en wordt teruggekoppeld over verschillende bewegingen in het woonbeleid. Ook worden overlegmomenten besproken en praktische aangelegenheden beslist. Deze groep is het sturend orgaan van VIVAS.

Representativiteit wordt nagestreefd, maar is geen afdwingbare voorwaarde gezien de moeilijke bereikbaarheid van een aantal groepen zoals jongeren, personen met een andere etnisch culturele achtergrond,... . VIVAS blijft extra inspanningen leveren naar moeilijk te bereiken doelgroepen. In overleg met de overheid wordt erover gewaakt dat de

1.2 Beleidsgroep VIVAS

De stuurgroep bepaalt de grote lijnen van de jaarplanning, van het bewonerscongres en van de uitbouw van VIVAS. In deze zin is de stuurgroep het hoogste beslissingsorgaan.

Hieruit vloeit voort dat niet alles tot in detail kan en moet besproken of voorbereid worden door de stuurgroep. Hiervoor is er een beleidsgroep.

De taak van deze beleidsgroep bestaat erin om de sociale huurregelgeving op te volgen, de participatie van VIVAS-leden in externe overleggen op te volgen, standpuntbepaling namens VIVAS uit te werken en te fungeren als denkgroep voor de ontwikkeling van VIVAS en de huurdersparticipatie in Vlaanderen.

In 2017 kwam de beleidsgroep slechts 2 keer samen en dit op 03.02 en 23.05. De beleidsgroep van september/oktober werd geannuleerd. Voor de laatste beleidsgroep moest een andere datum gevonden worden. Dit lukte echter niet meer in december en

belangen van de meest kwetsbare groepen solidair worden opgenomen.

In 2017 kwam de stuurgroep 7 keer samen en dit op 17.02, 24.03, 12.05, 23.06, 08.09, 13.10 en 15.12. Per stuurgroep was er een gemiddelde opkomst van 20 leden waarvan 17 bewoners. Voorafgaand krijgen de leden een agenda doorgestuurd waarvan één of meerdere punten worden voorbereid in de lokale bewonersgroep.

Hoofdpunten op de agenda's waren:

- voorbereiding van het bewonerscongres;
- dossier lokale bewonersparticipatie: voorbereiding studienamiddag en gesprekken met kabinet, politieke partijen en andere actoren;
- regelgeving wijzigingen sociale huur;
- visitaties en visitatierapporten;
- verder uitwerken website VIVAS met voldoende aandacht voor werking lokale groepen.

deze werd dus begin januari ingepland (16.01). Hoofdpunten op de agenda waren:

- wijzigingen sociale huur en bespreking input voor tweede fase in kader van werkgroep vereenvoudiging sociale huur;
- woonkostenbenadering voor sociale huurwoning;
- dossier bewonersparticipatie: uitwerken van voorstellen inzake juridisch kader bewonersparticipatie.

De beleidsgroep bestaat uit: de twee VIVAS-vertegenwoordigers van de werkgroep planning, de twee VIVAS-vertegenwoordigers van de Raad van bestuur van het VHP aangevuld met geïnteresseerde VIVAS-leden. De beleidsgroep wordt aangestuurd door VHP. Een vertegenwoordiger van Samenlevingsopbouw wordt ook uitgenodigd.

1.3 Opmaak planning

Sinds 01.09.2012 ligt de inhoudelijke, methodische en logistieke ondersteuning van VIVAS bij het Vlaams Huurdersplatform. Een gezamenlijke aansturing vanuit VIVAS, het Vlaams Huurdersplatform en Samenlevingsopbouw lijkt essentieel gezien de historische rol en de expertise inzake agogische aanpak van de laatst genoemde. Daarom werd de afspraak gemaakt dat het VHP bij de jaarlijkse programmering van de activiteiten van VIVAS overlegt met zowel VIVAS als Samenlevingsopbouw.

Op deze manier kunnen bij de uitbouw en operationalisering van de ondersteuning van de bewonersparticipatie op Vlaams niveau, VIVAS en de bewonersgroepen participatief betrokken worden zodat de activiteiten van de ondersteuningsstructuur – uiteraard rekening houdend met de personeels- en werkingsmiddelen die hiervoor worden uitgetrokken - beantwoorden aan de verwachtingen en noden van de huurdersgroepen en van VIVAS.

1.4 Bewonerscongres

Het cement van het samenwerkingsverband van de lokaal georganiseerde bewonersgroepen zijn de jaarlijkse bewonerscongressen van VIVAS waar ontmoeting, informatie-overdracht en ervaringsuitwisseling centraal staan. Ze bieden ook steeds de gelegenheid om een lokale werking van een SHM in de kijker te plaatsen en om nieuwe bewoners en/of bewonersgroepen te verwelkomen. Praktisch-organisatorisch zijn het vooral de medewerkers van het VHP die zorgen dat de dag zelf tot in de kleinste puntjes verzorgd is. Hiervoor gaan we ter plaatse (20.02). We stemmen ook af met de lokale huisvestingsmaatschappij die ondermeer de organisatie van het bezoek aan de sociale woonwijk voor haar rekening neemt (20.02). Tot slot werd er verschillende keren zowel inhoudelijk als praktisch overlegd met de sprekers en met onze gastheer Bart Pilate.

“Als betrokkenheid een recht wordt”

De ondersteuning van de bewonersgroepen in de sociale huisvesting zal een procesmatige evolutie doorlopen waarbij zowel inhoudelijke als organisatorische prioriteiten in de tijd wijzigingen kunnen ondergaan.

Op de VIVAS-stuurgroep van 15.12.2017 werd een planning voor de ondersteuning van VIVAS voor 2018 goedgekeurd. Daarnaast zal er voldoende tijd moeten gaan naar de wijzigingen inzake berekening markthuurwaarde en huurprijsberekening in het algemeen. Hierin werden door het beleid en de sociale huisvestings-maatschappijen immers reeds grote stappen gezet zonder VIVAS hierin op één of andere manier te betrekken. Dit is een gemiste kans. We hopen alleszins dat we vanaf nu wel verder betrokken zullen worden en dit vooraleer alles reeds in kannen en kruiken is.

Deze planning werd – conform de statutaire bepalingen – goedgekeurd door de raad van bestuur van het VHP.

Sociale huisvestingsmaatschappijen maken ook in Vlaanderen steeds meer de overgang van zuivere bouwmaatschappijen naar sociaal georiënteerde huisvestingsmaatschappijen.

Toch is het duidelijk dat bewonersparticipatie bij ons nog in zijn kinderschoenen staat.

Op zaterdag 18 november kwamen 200 sociale huurders vanuit heel Vlaanderen samen in Blankenberge om te kijken waar we al staan en welke verdere stappen we kunnen zetten in Vlaanderen.

Plenair gedeelte

Na een warm onthaal met koffie en koeken werd de dag ingeleid door Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform en Luc Brouckmeersch, vertegenwoordiger van VIVAS en huurder bij de Oostendse Haard. Hierna werd de rest van de dag in goede banen geleid door de vakkundige begeleiding van Bart Pilate.

Wim Moyaert, directeur sociale huisvestingsmaatschappij Lindenhof (Blankenberge) beet

de spits af en lichtte de werking van hun bewonersparticipatieraad toe.

Daarna werd het dossier 'Nood aan een juridisch kader en middelen voor bewonersparticipatie' dat VIVAS schreef over lokale bewonersparticipatie toegelicht door Viki Leysen, juridisch agogisch medewerker van het Vlaams Huurdersplatform. VIVAS pleit in het dossier voor een wettelijke verankering van bewonersparticipatie. VIVAS is voorstander van een algemeen kader waarin het recht op informatie en advies centraal staan. Het is wel essentieel om dit kader zo te formuleren dat maatschappijen hier samen met hun huurders op lokaal niveau vorm kunnen aan geven. Hiervoor zijn voldoende middelen nodig. VIVAS pleit dan ook voor extra middelen voor de uitbouw van lokale bewonersparticipatie én voor de vorming van huurders.

Na het theoretische kader kwamen een aantal huurders vertellen over hun ervaringen met bewonersparticipatie.

Vooraleer we het woonlied inzetten, bekeken we nog de videoboodschap van Minister Liesbeth Homans. Hierin benadrukt ze het belang van bewonersparticipatie en vertelt ze dat ze de ondersteuning van VIVAS zal verder zetten. Ze geeft ook aan dat ze zal bekijken met haar administratie welke verdere stappen kunnen gezet worden om lokale bewonersparticipatie te verankeren.

De namiddagactiviteiten

Na de middag gingen een aantal sociale huurders buitenshuis een wandeling maken in de Polders van Blankenberge, op bezoek bij een sociale woonwijk of naar het Belle-Epoque Museum. Ongeveer de helft van de deelnemers bleef in Floreal om daar inhoudelijke werkgroepen te volgen.

In de eerste werkgroep 'De rol van de huurders in Nederland en lessen voor Vlaanderen' ging Bastiaan Van Perlo dieper in op de manier waarop bewonersparticipatie in Nederland georganiseerd wordt. Na het theoretische gedeelte, gingen de deelnemers zelf over verschillende onderwerpen in debat om te kijken hoe deze in Vlaanderen beter aangepakt zouden worden.

In 'Bewonersparticipatie door de bril van de SHM' kwamen Leentje Cornelis (Ninove

Welzijn), Vannessa Vens (Oostendse Haard) en Hans Heyse (Volkshaard) hun visie op bewonersparticipatie toelichten. Het was duidelijk dat er vanuit de directeurs een grote welwillendheid is om bewonersparticipatie een lokale invulling te geven. Toch werden er ook veel valkuilen aangehaald en blijkt het niet altijd makkelijk om de participatie in de praktijk toe te passen.

In 'Aan de slag met bewonersparticipatie' kwamen Liesbeth Brusselaers en Rudi Bloemen van RIMO Limburg toelichten hoe zij, samen met de Limburgse maatschappijen, participatie op de kaart hebben gezet. We onthouden vooral dat het zot zou zijn van de maatschappij om alle jaren ervaring in sociaal wonen die er bij de huurders verzamelt zit zomaar verloren te laten gaan. Als de hele maatschappij, van directeur over bouwmeester tot secretariaats-medewerker mee in het verhaal van participatie stapt, is dit voor iedereen een winst.

De receptie: ondertekening van de Europese verklaring voor maatschappelijk verantwoord ondernemen

De dag werd afgesloten met een deugddoende receptie. Hierop werd er nog een primeur voorgesteld. De Vereniging voor Sociale Huisvesting (VVH) ondertekende samen met VIVAS en het Vlaams Huurdersplatform de 'Europese verklaring voor maatschappelijk verantwoord ondernemen door woonactoren'. Met deze verklaring wil VVH de sociale huisvestingsmaatschappijen van Vlaanderen ondersteunen in hun zoektocht naar maatschappelijk verantwoord ondernemen. Tot slot sprak Myriam Vanlerberghe, gedeputeerde van onder meer huisvesting van de provincie West-Vlaanderen, bewonderende woorden over het engagement van de aanwezige huurders.

Evaluatie congres

We hebben van ruim een derde van de deelnemers een evaluatieformulier terug gekregen. We luisterden ook naar de reacties van de stuurgroepleden. De evaluaties zijn in het algemeen goed. Het VIVAS congres werd zowel organisatorisch als inhoudelijk geapprecieerd. Het werd als leerrijk en

interessant omschreven. Vooral de inbreng van de huurders zelf werd enorm geapprecieerd. Er zijn uiteraard ook een aantal verbeteringsuggesties die we volgend jaar ter harte zullen nemen.

Dit jaar waren er voor het eerst terug meer sociale huurders aanwezig, maar zeker nog niet het gehoopte aantal. We zullen in 2018 dan ook verder inzetten om het aantal deelnemers naar boven te krijgen.

Opvolging congres

In haar boodschap zegt minister Homans dat haar administratie “iets” aan het uitwerken is naar aanleiding van het dossier. VHP neemt contact op met de administratie om te weten te komen welke opdracht zij gekregen hebben en hoe het hier mee staat. Dit wordt verder opgevolgd in 2018.

2. Doorstroming & uitwisseling van informatie

2.1 Website en communicatie

Sinds begin 2016 staat de vernieuwde website online. In de loop van 2016 werd het publieke gedeelte van de website verder uitgebouwd en op het einde van het jaar werd het intranet voor de VIVAS-leden online gezet. In 2017 hebben we ingezet om meer leven in de website van VIVAS te brengen door op regelmatigere basis korte nieuwtjes van lokale huurdersgroepen of over sociale huur op te nemen. Op deze manier willen we VIVAS en lokale groepen meer zichtbaar maken.

Om na te gaan of er leuke en interessante onderwerpen naar boven komen voor op de website (en om beter zicht te krijgen op wat er leeft bij lokale groepen) hebben we het puntje ‘nieuws uit de huurdersgroepen’ hoger op de agenda geplaatst.

Ook in 2018 zullen we dit blijven doen en hopen we meer nog dan in 2017 lokale nieuwtjes te verspreiden.

2.2 Helpdesk, Vragen & Antwoorden

We ontvangen zowel van bewoners als van lokale ondersteuners heel wat vragen inzake sociale huur. Deze personen mogen binnen een redelijke termijn een antwoord op hun vraag verwachten. Als het echter gaat om specifieke en individuele dossiers wordt er geadviseerd om in eerste instantie contact op te nemen met de huurdersbonden. Het behoort immers tot hun kerntaak om huurders (sociaal en privaat) te ondersteunen en advies te geven in huuraangelegenheden. Deze vragen en antwoorden worden, in zoverre ze ook van belang zijn voor andere bewoners of bewonersgroepen, bezorgd aan de andere stuurgroepen. Zo bouwen we hun kennis over de regelgeving verder uit.

De vragen en antwoorden die opgemaakt zijn naar aanleiding van concrete vragen van de huurdersbond worden eveneens bezorgd aan de stuurgroepen in zoverre ze voor hen van belang zijn. Naast meer specifieke vragen viel dit jaar vooral de hoeveelheid individuele vragen omtrent de wijzigingen sociale huur op en dan meer bepaald vragen over de onderbezettingsvergoeding en de verstrengde eigendomsvoorwaarden. Vaak was de aanleiding van de concrete vraag een brief van de SHM's die blijkbaar niet zeer duidelijk was en vaak de ongerustheid die er reeds was bij de huurders nog vergrootte.

2.3 Ondersteuning VIVAS-vertegenwoordigers

Om te kunnen overleggen met de maatschappij of bij te dragen aan externe overleggen is het belangrijk om te beschikken over de nodige kennis. We zetten dan ook in op de ondersteuning van de VIVAS-leden om de kennis inzake sociale huur te vergroten.

Zo was er op de stuurgroep-vergaderingen verschillende keren ruim aandacht voor een bepaald thema of onderwerp. Dit jaar stond het thema bewonersparticipatie centraal. Binnen dit thema kwamen volgende onderwerpen ruim aan bod: ontstaan adviesraad Brussel, afdwingbaar kader bewonersparticipatie, aanpak RIMO Limburg om Limburgse SHM's warm te maken voor bewonersparticipatie, sterktes en zwaktes van lokale werkingen. Daarnaast werden volgende zaken toegelicht en besproken:

- Wijzigingen regelgeving sociale huur: infomoment voor stuurgroep, huurders van bewonersgroepen en ondersteuners van (startende) groepen al dan niet actief bij VIVAS (28.04);
- Toelichting vereenvoudiging sociale huur door Wonen-Vlaanderen en standpuntbepaling samen met huurdersbonden en Raad van bestuur (13.06);
- Visitaties met vooral aandacht voor visitatierapporten;

Ook werd dit jaar gestart met de opmaak van een aantal fiches die op een gebalde manier

informatie geven over bepaalde thema's/onderwerpen die interessant kunnen zijn voor lokale groepen. Er zijn zowel meer juridische fiches (plichten van huurder, beroep aantekenen bij toezichthouder,..) als agogische fiches (hoe vergaderen, organiseren van activiteiten,..) opgemaakt. Ook worden de verschillende woon- en welzijnsactoren in kaart gebracht. In 2018 zullen deze fiches verder op punt gesteld worden zodat ze verspreid kunnen worden.

Relevante studiedagen of vormingen worden doorgegeven aan de beleidsgroep of stuurgroep. Zo waren er één of meerdere vertegenwoordigers van VIVAS aanwezig op:

- Woonrecht versus woonklaar. (Hoe) werkt woonbegeleiding?, 30.03;
- 20 jaar Vlaamse Wooncode, 16.05;
- 5-jaar huurpunt, 22.06;
- Wat kost slecht wonen, 13.11;
- Uitreiking beste praktijkprijzen 2017, 13.09
- Studiedag bewonersparticipatie, 19.10;
- het colloquium 'Tijd voor sociaal beleid: armoedebestrijding op lokaal niveau' georganiseerd ter gelegenheid van de publicatie van het jaarboek armoede en sociale uitsluiting 2017, 06.12;
- actie wooncrisis, 7.12.

2.4 Inhoudelijke dossiers

A) Uitbouw lokale bewonersparticipatie

In 2017 is er veel aandacht gegaan naar het thema bewonersparticipatie. Het dossier over de verdere uitbouw van (lokale) bewonersparticipatie werd afgewerkt. Naast het centrale thema op het congres heeft VIVAS samen met het VHP hierover ook een studiedag georganiseerd en beleidscontacten gelegd om het dossier inzake lokale verankering en toekomstgericht beleid van

bewonersparticipatie in Vlaanderen toe te lichten en te bepleiten. Ook werd hiervoor samengezeten met Samenlevingsopbouw en van gedachten gewisseld met VVH.

Dossier: "Wat als betrokkenheid een recht wordt?"

Het dossier 'lokale bewonersparticipatie' ligt al enkele jaren op de VIVAS tafel. Voorgaande

jaren zijn er al verschillende sprekers op stuurgroep gepasseerd om hun manier van werken toe te lichten. Op basis van onderzoek en eigen ervaringen wordt zowel een overzicht gegeven van de meerwaarde voor SHM, huurder en beleid. We namen zowel goede voorbeelden binnen Vlaanderen als buiten Vlaanderen onder de loep. Hierbij merk je dat ondersteuning, middelen, vorming voor huurders en een juridisch kader in vele gevallen aanwezig is. Daarna staan we kort stil bij de situatie in Vlaanderen. Hoe staan maatschappijen tegenover participatie en hoe vullen ze dit momenteel in? Wat is de rol van de visitaties hierin? Dit jaar werd het dossier op die punten verder afgewerkt en ging er daarnaast veel aandacht naar het uitwerken van een wettelijk kader met voldoende aandacht voor lokale situaties en een aanzet tot concrete voorstellen om dit – met de nodige ondersteuning en middelen – verder te kunnen uitrollen. In dit dossier wordt er met andere woorden een groter engagement gevraagd van de overheid.

Studienamiddag

Op 9 oktober 2017 organiseerden het Vlaams Huurdersplatform, VIVAS (netwerk van sociale huurders), VVH (Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen) en de Universiteit Antwerpen samen een studienamiddag over lokale bewonersparticipatie in de sociale huisvesting. Alleen al de unieke combinatie van organisatoren toont het belang en de gedragenheid van de thematiek. Heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen, opbouwwerkers, sociale huurders, huurdersbonden en academici waren van de partij.

Met professor David Mullins (University Birmingham) strikte de organisatie een internationale autoriteit voor wat betreft de organisatie van sociale huisvesting en de rol van de huurder daarin. In toegankelijk Engels slaagde de professor erin om een theoretisch kader te linken aan de praktijk. Door internationale voorbeelden te vergelijken konden knelpunten en kansen worden gedetecteerd. Zijn conclusie was zeer duidelijk. Participatie is moeilijk, maar ontzettend belangrijk. En voldoende rekening

houden met de context is een absolute voorwaarde.

De huurders van VIVAS maakten meteen die vertaalslag naar Vlaanderen. Uit een aantal getuigenissen van sociale huurders blijkt dat er al heel wat gebeurt. Maar met een uitgebreid dossier en concrete voorstellen in de hand, vinden ze het dringend tijd om na te denken over de toekomst van lokale bewonersparticipatie. Twee zaken zijn daarbij essentieel. De verdere ontwikkeling van een wettelijk kader en voldoende financiële middelen om dit te kunnen uitrollen.

De uiteenzetting van professor Mullins, de getuigenissen van de huurders en de voorstelling van het VIVAS-dossier zorgden voor voldoende stof voor debat. Onder leiding van professor Bernard Hubeau (Universiteit Antwerpen) konden Tom Raes (Visitatiecommissie), Björn Mallants (VVH), Barbara Steenberg (International Union of Tenants) en professor Eric Lanckswert (Universiteit Hasselt) ook hun eigen ideeën uitwisselen over het belang van lokale bewonersparticipatie en de manier waarop dit in de praktijk vorm moet krijgen. Een constructief debat met oog voor de stem van de huurder.

De getuigenissen van de huurders en de toelichting van het dossier werd samen met de huurders voorbereid (5.10 en 12.10).

Onderhoud met kabinet en politieke partijen

We stuurden naar aanleiding van de studiedag een korte versie van het dossier aan alle politieke partijen die in de commissie wonen zitten. We hadden dit reeds eerder aan het kabinet wonen bezorgd. We stelden hierbij eveneens de vraag om het dossier te komen toelichten en hierover van gedachte te wisselen. Hierop ontving VIVAS verschillende positieve antwoorden. We hadden in het najaar gesprekken met SP.a (27.09), het kabinet Wonen (2.10), N-VA (9.11) en CD&V (30.11).

De delegatie bestond telkens uit 3 á 4 sociale huurders en een medewerker van het VHP (ter

ondersteuning). Dit overleg werd telkens met de afgevaardigde huurders voorbereid.

De gesprekken met de verschillende fracties waren in het algemeen constructief. Het was duidelijk dat de partijen wel van gedachten willen wisselen, uiteraard elk met hun eigen accenten. Aan de andere kant gaven zowel de verschillende partijen als het kabinet aan dat de voorstellen die op tafel liggen - zeker wat extra middelen betreft - niet meer voor deze legislatuur zullen zijn.

Onderhoud samenlevingsopbouw

Er was een overleg geweest met Samenlevingsopbouw over afstemming sociale huur en bewonersparticipatie. Hierbij zijn voor de werking van VIVAS (en afstemming met lokale groepen) volgende zaken relevant:

- Samenlevingsopbouw gebruikt in de meeste gevallen geen decretale middelen meer voor projecten inzake bewonersparticipatie. Als hierrond gewerkt wordt, zal dit vooral gebeuren met middelen van stad/ provincie/ SHM's (aan de hand van convenanten). Samenlevingsopbouw is dus wel bereid haar expertise te blijven inbrengen maar dit zal sterk verschillend zijn per provincie.
- De sector samenlevingsopbouw is vertegenwoordigd in de RvB van het VHP en wordt eveneens uitgenodigd op de stuurgroep en beleidsgroep van VIVAS. In principe zijn ze dus op de hoogte van initiatieven die er vanuit VIVAS en/of VHP genomen worden. We zijn vragende partij om eveneens van relevante zaken die samenlevingsopbouw doet mbt bewonersparticipatie (vb nieuwe projecten) op de hoogte gehouden te worden.
- De sector samenlevingsopbouw zal intern bekijken of en welke rol ze in de toekomst willen opnemen ten aanzien van lokale werkingen en VIVAS.

In het voorjaar van 2018 zullen we dan ook opnieuw samenzitten met de sector samenlevingsopbouw.

Deelthema's bij bewonersparticipatie

- bewonersparticipatie in Limburg
RIMO Limburg kwam vertellen over hun specifieke aanpak van bewonersparticipatie.

In Limburg zitten de 9 sociale huisvestingsmaatschappijen geregeld samen rond de tafel. Het is op dit platform dat RIMO het 'verhaal' van participatie is gaan vertellen. Bedoeling is immers dat de maatschappijen overtuigd zijn van het belang van participatie en hierin ook willen investeren. Op 6 jaar tijd is RIMO Limburg actief geweest bij 5 van de 9 maatschappijen. Tussentijds werd er teruggekoppeld en uitgewisseld op het platform. Dit platform was echt een meerwaarde. Sommige maatschappijen stonden verder in het participatie verhaal dan anderen. Door samen rond de tafel te zitten, overtuigden de maatschappijen ook elkaar. Maar het was een proces van vallen en opstaan zowel voor huurder als voor verhuurder.

Waar de huurders in het begin vaak nog vooral bezig waren met individuele problemen, werd er na verloop van tijd voornamelijk nagedacht vanuit collectieve belangen. De SHM's werden ook steeds betrokken bij de verschillende initiatieven, vergaderingen, ... omdat zij het uiteindelijk zijn die er voor zullen moeten zorgen dat de huurders betrokken blijven. In het begin was de trekker van de initiatieven RIMO, na verloop van tijd werd de trekkersrol langzaam overgegeven aan de maatschappijen zelf. Centraal hierin staat de sociale dienst.

Na deze 6 jaar werden er uitwisselingstafels georganiseerd (dit zowel op niveau van de directeurs als op niveau van de andere medewerkers) en werd een map opgemaakt met concrete handvaten voor bewonersparticipatie. Hierin werden per thema de verschillende draaiboeken/projecten, ... gebundeld zodat de Limburgse maatschappijen hier verder mee aan de slag kunnen. Ondertussen werd dit ook verspreid aan de andere collega's van Samenlevingsopbouw. Deze draaiboeken/voorbeeldprojecten zullen meestal niet volledig overgenomen kunnen worden bij een andere maatschappij. Bewonersparticipatie is en blijft maatwerk. Wat bij de ene werkt, werkt niet noodzakelijk bij de anderen. Maar mogelijks kunnen ze wel dienen als inspiratie...

- Ontstaan Adviesraad Brussel

Albert Martens schetst aan de hand van een stukje geschiedenis het ontstaan van de adviesraad Brussel. Hierbij dienden de Tenant Management Organisations in England als voorbeeld. Dit zijn organisaties waarin bewoners zelf het beheer van de woningen op zich nemen. Het bezit van de woning wordt gescheiden van het gebruik hiervan. De woningen komen in eigen beheer van de huurdersgroepen. Er wordt gezamenlijk gezocht naar woningen, de toekenning van de woningen gebeurt in onderling overleg en de woningen worden gezamenlijk beheerd.

Hij legt eveneens de link met de werking van een vakbond, maar dan voor huurders. Iedereen wordt uitgenodigd op een algemene vergadering. Op die algemene vergadering kan alles wat met wonen te maken heeft besproken worden. De algemene vergadering beslist dan wat er met de woningen moet gedaan worden. Er wordt gezamenlijk op zoek gegaan naar woningen, deze woningen worden toegekend en gezamenlijk beheerd. Na verloop van tijd geven deze lokale groepen meer en meer hun eigen beheer af. Tegelijk is de maatschappij meer en meer open gaan staan voor participatie, waardoor er ruimte komt voor het ontstaan van nieuwe initiatieven. Binnen dit proces zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de adviesraden voor huurders (ARHUU) ontstaan. Zij verkiezen afgevaardigde vertegenwoordigers bij de Openbare

B) Energie

Er beweegt heel wat inzake energie. Doordat energieverbruik en energiezuinige investeringen ook invloed hebben op de betaalbaarheid van sociale huur volgen we dit vanuit VIVAS ook op vanaf de zijlijn.

- Project energie en armoede
In het project energie en armoede (Samenlevingsopbouw) zitten er vanuit VIVAS een tweetal mensen mee rond de tafel. Indien nodig wordt hierover ook teruggekoppeld.

Vastgoedmaatschappijen. Ze formuleren advies en volgen opleidingen en vormingen.

Volgens dhr. Martens zou het interessant kunnen zijn om het vakbondsmodel toe te passen op de sociale huisvesting. Met veel mensen sta je immers heel wat sterker in je schoenen dan je op het eerste zicht zou denken.

• Werking lokale groepen

Naar aanleiding van het wegvallen van een aantal sterkere groepen (financiële ondersteuning PASH, GENSH, HAR Genk) willen we bekijken wat we hier als bewonersgroepen zelf aan kunnen doen. Natuurlijk liggen er ook een aantal zaken bij het beleid, die het moeilijk maken om als bewonersgroep te blijven draaien, maar die hebben we niet zelf in de hand. Daarom bekijken we in groepjes wat er vanuit onszelf gedaan kan worden om conflicten en problemen intern te vermijden. Hieruit komen een aantal grote lijnen naar voor waar voldoende aandacht moet voor zijn binnen de groep, de werking (gelijkheid tussen groepsleden, vorming, voldoende vrijwilligers, goede verstandhouding met SHM, groepsdynamiek, ...). Het is zinvol om deze oefening ook eens intern met de eigen bewonersgroep te doen. Kijk waar het al goed loopt, waar het niet goed loopt. Kijk waar er kansen zijn en waar je het gevaar loopt om in de problemen te komen.

- Platform energiearmoede: de bestrijding van energiearmoede.

De Koning Boudewijnstichting is nu de beheerder van het Platform tegen Energie Armoede (wat het onafhankelijk statuut van dit initiatief versterkt, en de geloofwaardigheid en de impact ervan vergroot). In het kader van dit Platform willen verschillende actoren de situatie en de evolutie van energiearmoede in België analyseren, meer bepaald op basis van een barometer, en ze willen gezamenlijke initiatieven nemen om dit fenomeen te

bestrijden. Ook VIVAS wordt uitgenodigd om actief deel te nemen (drie- of viermaal per jaar). Afhankelijk van de agenda gaat er naast een vertegenwoordiging van VIVAS ook iemand van het VHP mee.

In 2017 werden de twee prioritaire acties, die in 2016 werden opgestart, verder afgewerkt: de vereenvoudiging van de energiefactuur en de verbetering van de energieprestatie van de sociale woningen. Dit betekent dat er naast het overleg met het expertencomité twee werkgroepen actief waren.

In de werkgroep inzake verbeteren van de energieprestatie is het de bedoeling om aanbevelingen en potentiële acties te formuleren die het verbeteren van energie-efficiëntie van sociale woningen in de publieke

en de private sector ondersteunen of bevorderen. Dit thema werd onderverdeeld in 3 gerelateerde subthema's: financiering, begeleiding van sociale huurders en de technische en wetgevende aspecten. Daarnaast werd ook een externe studie gevraagd naar de maatschappelijke kosten en baten. De twee eerste thema's werden aan de hand van concrete voorbeelden uit de verschillende regio's verder besproken in 2016. Het laatste subthema alsook de studie kwam aan bod in januari 2017. Het eindrapport met concrete actiepunten en beleidsaanbevelingen werden in het najaar van 2017 afgerond en verspreid. In 2017 waren er ondermeer overlegmomenten op 24/01, 11/5, 19/6 en 10/11.

C) Wijzigingen sociale huurreglementering

Info-moment voor VIVAS

De decreetswijziging en de wijzigingen aan het kaderbesluit sociale huur (de zogenaamde eerste fase) werden goedgekeurd. Op 28.04 organiseerde het VHP een infomoment voor VIVAS. Ook andere actieve huurders van huurdersgroepen en ondersteuners van lokale groepen (al dan niet actief bij VIVAS) werden hierop uitgenodigd.

Vereenvoudiging en lokale autonomie

Er volgt ook nog een tweede fase. Er werd een opdracht gegeven aan het Steunpunt Wonen op basis van de beleidsbrief om een onderzoek te organiseren om te kijken hoe enerzijds de sociale huur kan worden vereenvoudigd en anderzijds hoe er meer lokale autonomie kan ontstaan. Hierop was VIVAS eveneens uitgenodigd.

Er worden twee sporen onderzocht. Enerzijds wordt van een wit blad gestart, een tabula rasa op heel wat elementen. Het vertrekt van de principes van klantvriendelijkheid en behoorlijk bestuur. Er wordt bijvoorbeeld nagedacht over andere aanbiddingssystemen, differentiatie, een groter aandeel toewijzingen via lokaal toewijscomité, ... Een aantal basiskennmerken zoals betaalbaarheid blijven

vast. In dit systeem is er meer responsabilisering en een getrappt controlesysteem met een paritair comité als hoogste instantie. Het idee van deze oefening wordt toegejuicht, maar we weten ook dat veel SHM's hier nog niet klaar voor zijn.

Anderzijds wordt een voorstel gedaan om een aantal zaken eerder beperkt bij te sturen. Daarin zitten een aantal gevaarlijke elementen vervat (bv. huurprijsdaling schrappen). Teveel zaken zijn onaanvaardbaar, maar een aantal zaken vallen wel toe te juichen: schrappen domicilievoorwaarde, installatie paritaire commissie,...

In eerste instantie werd er gekozen voor het uittekenen van een volledig nieuw kader. Een voorstel van nieuw kader werd uitgewerkt door een werkgroep.

Op 13 juni heeft steunpunt Wonen een toelichting gegeven over het onderzoek dat door hen werd uitgevoerd. Zij maakte een evaluatie van het KSH en bundelde de knelpunten. Op basis hiervan werden twee voorstellen tot wijzigingen geformuleerd. Vanuit beleid is gekozen voor een volledige herziening en vereenvoudiging van het KSH waarbij vooral de krachtlijnen inzake inschrijving en toewijzing worden vastgelegd.

Op deze toelichting werden zowel de beleidsgroep van VIVAS als de leden van de werkgroep sociale huur van de huurdersbonden als de leden van de raad van bestuur van het VHP uitgenodigd. Na de toelichting zaten we samen om rond een aantal zaken ons standpunt verder te verfijnen.

Uiteindelijk werd toch beslist deze piste niet verder te bewandelen. In de beleidsbrief van de minister werd de nood aan vereenvoudiging en meer lokale autonomie wel opnieuw opgenomen. VIVAS gaat er dan ook vanuit dat nu piste 2 zal bewandeld worden.

VIVAS hoopt in elk geval dat ze tijdig bij de nieuwe wetsvoorstellen zal betrokken worden en wil toch ook wel vragen stellen bij het snel tempo waarin de sociale regelgeving de laatste jaren gewijzigd werd.

Berekening marktwaarde

In 2008 werd ervoor gekozen te werken met een representatief staal van notarisschattingen en extrapolaties om de marktwaarde van een sociale huurwoning te bepalen. De minister heeft in 2016 in de beleidsbrief aangekondigd indien mogelijk te werken met een methode die objectiever, laagdrempeliger en goedkoper de marktwaarde van een sociale huurwoning kan bepalen. In 2016 en 2017 werd door het steunpunt wonen twee onderzoeken gevoerd naar de mogelijkheid te werken met een variant op de huurschatter. Dit heeft in december 2017 geleid tot een

D) Resolutie woonkostenbenadering

De meerderheidspartijen hebben een resolutie ingediend voor een constante woonkostenbenadering voor de sociale huur. De resolutie werd toegelicht, besproken en goedgekeurd in de commissie wonen. Als volgende stap moet het onderzoek nu uitgevoerd worden. VIVAS heeft gevraagd aan het kabinet om hierin zeker ook gehoord te worden.

schattingsmodel die de marktwaarde van een sociale huurwoning kan bepalen op basis van 14 variabelen.

In het algemeen vindt VIVAS het positief dat er wordt gezocht naar een meer objectieve en transparante manier om de markthuurwaarde te bepalen. VIVAS vindt het echter jammer om tot nu toe op geen enkel moment betrokken te zijn geweest in dit proces. Zeker nu blijkt dat het proces om tot een nieuw schattingsmodel te komen zo goed als rond is. In 2018 zullen we het model dat voor ligt grondiger onder de loep nemen. We hebben - begin 2018 - al wel onze eerste bedenkingen doorgegeven. Verder is ook VIVAS benieuwd naar de resultaten van de simulaties. En we hopen dat we hiervan op de hoogte gebracht zullen worden en dat we eveneens in de laatste stappen van het proces (het in de regelgeving gieten) wél tijdig betrokken zullen worden.

Energiecorrectie

We horen signalen dat de invoering van de energiecorrectie eveneens zal gebeuren vanaf 2019. We horen ook dat er enkel een correctie naar boven zal doorgevoerd worden en niet naar beneden (voor de energievervlindende woningen waar huurders vaak al jaren in wonen). Ook hier is het moeilijk voor VIVAS om correctie informatie te krijgen en wordt VIVAS evenmin gehoord. Nochtans is de huurprijsberekening een essentieel onderdeel van sociale huur en dus bij uitstek en onderwerp waarbij de huurders effectief betrokken zouden mogen worden.

Eén van de redenen die wordt genoemd om de resolutie in te dienen is de wanverhouding tussen de huurprijs en de huurlasten. In de resolutie wordt gesteld dat bij een groot deel van de huurders de huurlasten groter zijn dan de huurprijs. Wij stellen ons hier vragen bij, want hebben niet het gevoel dat dit zo is.

E) Visitaties

Start 2^e ronde visitaties

De tweede visitatieronde is ondertussen gestart. Hiervoor werden een aantal wijzigingen aangebracht in het draaiboek.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- een samenvatting bij ieder rapport;
- een prestatieveld kan ook als onvoldoende beoordeeld worden;
- een expliciete taak van de SHM om met de huurders te communiceren over de resultaten van de visitatie.

Overleg- en opleidingstraject visitatoren

Op 14.9 is Viki samen met Eric Wilms en Rita Van Hecke langs geweest op de startdagen van de nieuwe visitatoren. Ze hebben er de werking van VIVAS toegelicht en uitgelegd op welke manier de gesprekken met huurders het beste verlopen. Er werd ook afgesproken dat VIVAS aan de visitatoren zal laten weten waar er huurdersgroepen zijn waar we weet van hebben. Op die manier kunnen de visitatoren deze groepen gemakkelijker bevragen.

Jury beste praktijkprijzen

VIVAS werd opnieuw gevraagd om twee afgevaardigden te sturen voor de jury van de beste praktijkprijzen. Hortense Verhaeghe en Leen Swinnen hebben deze taak ook dit jaar opnieuw op zich genomen.

Voorstelling van visitatierapporten

VIVENDO is als één van de laatste maatschappijen gevisiteerd in de vorige ronde. Romain en Ingrid hebben het visitatierapport toegelicht alsook wat hier

(vanuit de maatschappij) nu verder mee gedaan zal worden.

Bij leefbaarheid en betrekken van bewoners is de score laag. Er is weinig inzet in het aanpakken van de leefbaarheid of in het voorkomen van leefbaarheidsproblemen. De communicatie tussen huurders en VIVENDO verloopt heel moeilijk. In 2010 is er binnen VIVENDO (in samenwerking met Samenlevingsopbouw) een bewonersbevraging geweest, maar daar is verder niets mee gedaan. De visitatiecommissie vraagt dan ook om na te denken wat er met deze resultaten kan gebeuren en welke zaken opnieuw bevroegd moeten worden. Ook de klachtenprocedure in VIVENDO wordt als zwak punt benoemd. De visitatiecommissie beveelt aan om de strategische nota te herwerken, duidelijk te maken en te communiceren met de medewerkers en er acties aan te koppelen om dit ook bekend te maken bij de huurders.

In het algemeen scoort VIVENDO niet goed op de sociale aspecten van de visitatie zoals klantvriendelijkheid en sociaal beleid. Hier wordt momenteel al wel in beperkte mate aan gewerkt doordat VIVENDO in het project Tweezijdig+ is gestapt. Met de ondersteuning van samenlevingsopbouw worden nu toch al de eerste kleine veranderingen zichtbaar. Zo waren er pannenkoeknamiddagen bij 3 renovatieprojecten voor de bewoners en zijn een 12-tal huurders gevraagd om te kijken of de teksten en brieven van de SHM in klare taal geschreven zijn. Er is echter nog heel veel werk aan de winkel. Hopelijk beseft VIVENDO dit ook en gaan ze aan de slag met de aanbevelingen van de visitatiecommissie.

3. Ondersteuning uitbouw bewonersparticipatie in Vlaanderen

3.1 Uitbouw ondersteuning VIVAS

Strategisch en inhoudelijke uitdaging voor het Vlaams Huurdersplatform

VHP denkt na over de uitdagingen voor de toekomst en op welke manier ze zich daar kan op organiseren. Hiervoor werd een gemengde proceswerkgroep (huurdersbond, VIVAS, Raad van bestuur VHP) samengesteld (zie eerder). VIVAS is uiteraard een belangrijke partner en werd ook bevestigd. Deze bevestiging gebeurde op de stuurgroep onder leiding van een externe procesbegeleider, Jo Jaspers van Hefboom. De oefening viel uiteen in twee delen.

In het eerste deel werd stil gestaan bij de ervaringen van de VIVAS-leden in de sociale huisvesting. Dit gebeurde aan de hand van 4 deelvragen.

- Waarom vindt u sociale huisvesting belangrijk? Hoe willen jullie dat de toekomst van de sociale huisvesting er in Vlaanderen uitziet?
- Wat is voor u participatie? Waarom is dat voor u belangrijk?
- De plaats waar je woont, je buurt is heel belangrijk. Wat is nodig in je buurt om het samenleven te bevorderen?
- Wat verwachten jullie van een goede sociale verhuurder?

In het tweede deel werd gekeken waar VIVAS in de toekomst aandacht moet voor hebben en wat er nodig is om VIVAS daarin te laten slagen.

- Wat moet VIVAS zeker blijven doen?
- Wat moet VIVAS anders gaan doen dan hoe we het vandaag doen
- Wat zijn nieuwe dingen die VIVAS moet gaan doen
- Waar moet VIVAS meteen mee ophouden omdat het geen toekomst heeft?

Dit wordt verwerkt in een conceptnota die het uitgangspunt is voor de denkdag die begin 2018 zal plaatsvinden. Op deze denkdag zullen ook een 6-tal personen van VIVAS betrokken worden en hier zullen ondermeer de

strategische doelstellingen inzake ondersteuning werking VIVAS bepaald worden. In 2018 zullen deze dan samen met VIVAS vertaald moeten worden naar de praktijk.

Eén van de signalen die nog steeds gegeven worden is dat er moet gestreefd worden naar een betere afstemming tussen professionelen en vrijwilligers, alsook tussen VIVAS en lokale bewonersgroepen. Er is niet enkel nood aan een oplossing voor huurdersproblemen, maar ook voor samenlevingsproblemen. VIVAS rekent hierbij op de inbreng van de lokale groepen en de stuurgroepleden om zaken die de huurdersgroepen graag behandeld zien door te geven. Dit blijft een heikel punt.

Nieuwe verkiezingen - mandaten

Tweejaarlijks worden de mandaten voor de Raad van Bestuur (2 personen) opnieuw opengesteld. Eind december vond dan de effectieve 'verkiezing' plaats. Eric Wilms en Rita Van Hecke vertegenwoordigen dan de volgende twee jaar VIVAS in de Raad van bestuur van het Vlaams Huurdersplatform.

Hoe zorgen we ervoor dat er terug voldoende mensen aanwezig zijn?

Er werd afgesproken om in 2017 na te denken op welke manier VIVAS er kan voor zorgen dat het congres opnieuw groeit. Hiervoor wordt in eerste instantie gerekend op de mensen van de stuurgroep om genoeg lokale reclame te maken voor het congres. Dit zijn enkele aandachtspunten:

- Alleen affiches hangen is niet voldoende. Mensen aanspreken!
- Huurders weten niet wie of wat VIVAS is. Er moet meer gewerkt worden aan de bekendheid van VIVAS.
- Er moet beter gecommuniceerd worden over het resultaat van het congres wanneer dit afgelopen is.
- Contactgegevens op de affiches die bij de SHM's hangen.
- Het is moeilijk om iedereen uit te nodigen, omdat er een limiet op het deelnemers aantal

zit: afspraak om voorlopig niet meer met een limiet te werken.

3.2 Toekomst bewonersparticipatie

VIVAS-dossier

De minister wil de ondersteuning van de bewonersparticipatie binnen de sociale huisvesting verderzetten, in het bijzonder een verdere uitbreiding en veralgemening naar alle sociale huisvestingsmaatschappijen en verdieping naar impact en inhoud van participatie (opgenomen in haar beleidsbrief). In 2017 werd het dossier van VIVAS afgewerkt, het werd toegelicht op het congres voor sociale huurders, op een studienamiddag voor professionelen en er werd mee naar de politieke partijen gestapt.

VIVAS is er in elk geval in geslaagd om bewonersparticipatie binnen de sociale huisvesting terug onder de aandacht te brengen. We zullen dit ook de volgende jaren blijven doen.

Europese verklaring voor maatschappelijk verantwoord ondernemen

Op het congres kwam Bjorn Mallants van de VVH de Europese verklaring voor maatschappelijk verantwoord ondernemen ondertekenen. Dit wil zeggen dat de VVH achter deze verklaring staat en de SHM's zal aanmoedigen om hier dan ook naar te streven.

In de verklaring staan een aantal punten waar SHM's aan moeten voldoen om maatschappelijk verantwoord te ondernemen:

- Economische duurzaamheid (vb: kwaliteit materialen);
- Lokale en sociale duurzaamheid;
- Bescherming van milieu;
- Deugdelijk bestuur en inspraak van belanghebbenden (bewonersparticipatie!);
- Verantwoord personeelsbeleid.

Daarnaast is er een gedragscode die individuele SHM's kunnen ondertekenen om aan te geven dat zij inspanningen willen doen om maatschappelijk verantwoord te ondernemen. Aangezien VVH de Europese

- Er moet extra ingezet worden op plaatsen waar de ondersteuning is weggefallen, Vooral heel veel mond-aan-mond-reclame maken!

verklaring heeft ondertekend, gaan we er van uit dat zij het ondertekenen van deze gedragscode zullen aanmoedigen.

We zijn heel blij dat VVH deze verklaring wil ondertekenen. Het blijft natuurlijk nog vaag en het is belangrijk om zicht te krijgen op de manier waarop een SHM dit verder zal invullen. We kijken dus uit naar de eerste SHM die deze gedragscode zal ondertekenen en vooral hoe ze hier dan verder concreet mee aan de slag zal gaan.

Initiatieven provincie Antwerpen

Met het initiatief dat de provincie Antwerpen begin 2016 heeft opgestart wil ze bewonersparticipatie op lokaal niveau stimuleren. Bedoeling is om dit op termijn in te bedden in de werking van de SHM. De investering in bewonersparticipatie is niet vrijblijvend. De SHM engageert zich van bij de projectaanvraag om bewonersparticipatie een plek te geven in de eigen organisatie: in de dagelijkse praktijk en in een uitgeschreven engagement. Eveneens is het de bedoeling om op het einde van het project de opgedane expertise te kunnen uitdragen/extrapoleren naar andere gemeenten/de provincie, SHM's of andere woonactoren, of beleids-signalerend te kunnen werken naar Vlaanderen over te nemen beleidsmaatregelen. Er werden een 5-tal projecten goedgekeurd. De provincie organiseert een aantal keer per jaar een 'lerend netwerk'. Op deze bijeenkomst worden de projectverantwoordelijken en/of -uitvoerders de kans geven om van elkaars projecten te leren, goede praktijken uit te wisselen, te bekijken of er gezamenlijke oplossingen kunnen gevonden worden voor gezamenlijke problemen, te bekijken of er een gemeenschappelijke conclusie, scenario, 'eind-product'/werkwijze kan worden gedestilleerd die verder kan uitgerold. VHP/VIVAS zit hierbij mee rond tafel. Dit

lerend netwerk kwam samen op 24.04 en 26.09.

4. Betrokkenheid bewonersgroepen en VIVAS

Woonbeleid

VIVAS wordt erkend als partner bij het uitzetten en uittekenen van het woonbeleid. Dit uit zich ondermeer door de betrokkenheid van VIVAS in de werkgroep vereenvoudiging kaderbesluit, opleidingstraject voor visitatoren,... We stellen echter vast dat in 2017 VIVAS bij een aantal essentiële zaken niet betrokken werd. We denken hierbij aan het schattingsmodel sociale huur, energiecorrectie,... . De wijzigingen werden in 2017 weliswaar nog niet ingevoerd, maar de krachtlijnen werden toch al uitgetekend, zonder enige betrokkenheid.

We hopen dat hier in 2018 opnieuw verandering zal komen en dat VIVAS als erkende en gewaardeerde partner opnieuw tijdig zal betrokken worden bij het uitzetten en uittekenen van het sociaal woonbeleid.

Het zijn niet altijd de makkelijkste onderwerpen en thema's die hier aan bod komen. Omdat het wel belangrijk is dat de vertegenwoordigers van VIVAS kunnen meepraten en de bezorgdheden en

aandachtspunten vanuit VIVAS kunnen meenemen, is het essentieel om deze vertegenwoordigers een goede structurele ondersteuning te kunnen geven.

Woonbond: dag van de sociale huurder

PASH was uitgenodigd om te gaan spreken op een studiedag van de Woonbond. Aangezien zij -kort daarvoor- moesten afzeggen, is VHP/VIVAS in haar plaats gegaan. We hebben daar een overzicht gegeven van het huurbeleid (sociaal en privaat) in Vlaanderen. Ze waren erg tevreden. In de namiddag was er een werkgroep met de voorzitter van de vormingsinstelling van de Woonbond. In Nederland krijgen groepen de kans om zichzelf bestuurlijk te vormen. We bekijken of hier opportuniteiten voor Vlaanderen zijn.

SHM De Ark

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft VIVAS gevraagd een toelichting te geven over de werking van VIVAS en bewonersparticipatie in het algemeen (20.11).

DEEL IV. INITIATIEVEN t.a.v. ANDERE ORGANISATIES & INSTANTIES

Het Vlaams Huurdersplatform is sterk verbonden met verschillende organisaties en diensten. Daarnaast neemt het Vlaams Huurdersplatform ook verschillende initiatieven naar beleid en publieke opinie om de situatie van huurders aan te kaarten. De actieve deelname van het VHP aan de Vlaamse Woonraad en aan wetenschappelijk onderzoek werd reeds toegelicht onder deel II. Hierna wil het Vlaams Huurdersplatform toch een aantal andere belangrijke samenwerkingen belichten.

Het VHP onderhoudt contacten met de andere sociale woonorganisaties, waaronder de VMSW, VVH en HUURpunt. Uiteraard

onderhoudt het VHP ook goede contacten met de VVSG, Samenlevingsopbouw, Netwerk tegen Armoede, CAW's, woonwinkels, het Minderhedenforum en het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk. Tevens wordt het VHP steeds regelmatig gecontacteerd door Vlaamse parlementairen om als deskundige aandachtspunten mee te geven. Daarenboven wordt het VHP soms uitgenodigd door het kabinet van de minister van Wonen om te reageren op beleidsvoorstellen.

Verder wordt het VHP vanuit haar expertise rond de huurwetgeving betrokken in verscheidene publieke debatten en studiedagen.

1. Decenniumdoelen

Een aantal welzijnsorganisaties en bewegingen vonden het hoog tijd voor een drastische ommekeer in het beleid met betrekking tot ongelijkheid en armoede. Hoog tijd dus voor het bepalen van prioriteiten en doelstellingen, die écht het verschil maken.

Kort samengevat wilden de initiatiefnemers van deze campagne via heldere en meetbare doelstellingen het ruime publiek sensibiliseren en de federale, Vlaamse en Brusselse overheid stimuleren om in de volgende 10 jaar de armoede drastisch in te perken. Deze doelstellingen noemde men "decenniumdoelstellingen" omdat men ze koppelt aan

concrete indicatoren die men binnen de 10 jaar wil bereiken. Gezien de opstart in 2007, betekende dit een grondige evaluatie in 2017. Aangezien de doelstellingen niet werden gehaald, besliste het platform om zijn strijd verder te zetten. Eén van deze doelstellingen betreft het thema wonen. Voor die component heeft ook het VHP zich geëngageerd om samen te werken. Deze decenniumdoelstellingen kan men raadplegen op de website. Het VHP zat op 25.01 samen met de coördinator van Decenniumdoelen om de samenwerking te bekijken.

2. Sociaal.net

Sociaal.Net is hét online platform voor iedereen met interesse in sociaal werk, welzijn en gezondheid. Er is aandacht voor maatschappelijke en sociale ontwikkelingen die sector-overschrijdend zijn.

Het VHP heeft in 2017 één bijdrage geschreven over het recht van sociale

huurders om gehoord te worden en om een lans te breken voor lokale bewonersparticipatie:

<https://sociaal.net/opinie/sociale-huurders-willen-gehoord-worden>.

3. Crisisplatform wonen + Actie Wooncrisis

14 organisaties vormen samen het crisisplatform wonen. Vanuit Vluchtelingenwerk Vlaanderen werd dit initiatief opgezet op het moment dat zij merkten dat er een wooncrisis gaande was en dat ook erkende vluchtelingen een plek moesten vinden op de woonmarkt. Vanuit de gedeelde bekommernis werd een platform

opgezet dat duidelijke beleidssignalen wil maken. Er werd een uitgebreide tekst uitgewerkt en er werd op 14 december actie gevoerd die heel wat media-aandacht met zich teweeg bracht. In het parlement werd het signaal ook opgevangen waarbij de minister aanhaalde dat het platform zou worden uitgenodigd voor een gesprek.

4. Hart Boven Hard

Hart boven Hard is een burgerbeweging die mensen en organisaties samenbrengt. Ze verzetten zich tegen een al te economische kijk op onze samenleving en verdedigen solidariteit, waarde boven winst en zuurstof voor mensen. Ze werken van onderuit en geloven dat er wél een alternatief is. Jaarlijks

brengen ze een alternatieve septemberverklaring en organiseren ze een massa-actie. Het Vlaams Huurdersplatform is een partner voor wat de standpuntvorming en informatie betreffende het woonbeleid betreft.

5. Praktijktesten Nu

Sinds 2016 is het Vlaams Huurdersplatform lid van het platform Praktijktesten Nu dat ijvert voor de invoering van praktijktesten op de arbeids- en de woonmarkt. Ondanks de overduidelijke evidentie van discriminatie en een gedegen anti-discriminatie wetgeving, slagen we er niet in om deze significant terug te dringen. Naast de jarenlange sensibilisering moeten ook controle- en bestraffingsmechanismen worden

geïnstalleerd. Het platform Praktijktesten Nu is een actieplatform dat bestaat uit de organisaties Samenlevingsopbouw Antwerpen Stad, Hand in Hand tegen racisme, Kif Kif, ella vzw, Minderhedenforum, Uit De Marge, Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie, De Vlaamse Jeugdraad en het Vlaams Huurdersplatform. Gezien het uitblijven van noodzakelijke maatregelen kwam het platform verschillende malen in de aandacht.

6. Leegstand

Uit verschillende middenveldsorganisaties kwam in 2016 de roep om een doortastender leegstandbeleid. Het Vlaams huurdersplatform zette daarom een samenwerking op met de CAW's, Samenlevingsopbouw en het Netwerk tegen Armoede. In een verder stadium werd ook de VVSG gecontacteerd. Uiteindelijk bleek de minister opdracht te geven aan haar

administratie om een brochure op te maken voor de steden en gemeenten. Daarop besliste deze werkgroep de vraag te stellen om hier mee input bij te kunnen geven. Deze vraag werd positief onthaald waardoor het VHP en de partnerorganisaties feedback hebben gegeven op deze brochure van de administratie en de VVSG.

7. Interfederaal steunpunt armoedebestrijding: burgerschap

Het Interfederaal steunpunt armoedebestrijding maakt elke twee jaar een verslag uit op basis van een lang dialoogproces met mensen in armoede, verenigingen, administraties en beroepskrachten vanuit verschillende sectoren. Het Vlaams

Huurdersplatform is één van de betrokken organisaties. Het jaarverslag 2016 – 2017 heeft ‘burgerschap als thematiek’. Er is ondermeer een focus op de rechtenopname van huurders en op woningkwaliteit.

8. Welzijnszorg

Welzijnszorg is een organisatie die strijdt tegen armoede. Gezien er een duidelijke link bestaat tussen armoede en de woonsituatie is dit een thematiek waar ook Welzijnszorg belang aan hecht. Dit blijkt ook uit hun ‘Prijs Armoede uitsluiten’ in 2017 waar de

thematiek ‘Wonen’ centraal stond. De Brusselse vzw Straatverplegers werd gekozen tot winnaar door een onafhankelijke jury waar ook de coördinator van het Vlaams Huurdersplatform deel van uitmaakte.

9. Unia

Niet iedereen heeft een gelijke toegang tot de huurmarkt. Naast selectiemechanismen is er ook sprake van discriminatie. Unia heeft een klachtenprocedure waar meldingen rond

discriminatie kunnen worden gedaan. In 2017 werd tweemaal samengezeten om te kijken waar kan worden samengewerkt en wat de verwachtingen voor de toekomst zijn.

10. Koning Boudewijnstichting

De Koning Boudewijnstichting heeft als opdracht bij te dragen tot een betere samenleving.

De Stichting is in België en Europa een actor van verandering en innovatie in dienst van het algemeen belang en van de maatschappelijke

cohesie. Ze zet zich in om een maximale impact te realiseren door de competenties van organisaties en personen te versterken. In 2017 werkte deze stichting rond energiearmoede, waar het VHP en VIVAS bij betrokken werden.

11. Jongerengids

Jongerengids.be is een website die zorgt voor informatie voor jongeren. Je vindt er een schat aan vragen en antwoorden, ook over de

huurthematiek. Het Vlaams Huurdersplatform stond de Ambrassade bij om de Vragen en Antwoorden te formuleren.

12. CPW en maribel

Het Vlaams Huurdersplatform is historisch verbonden aan de organisatie CPW (Centrum Pluralistisch Welzijnswerk) dat tot doel heeft om huisvesting te voorzien voor sociale organisaties. Ook in 2017 werd de organisatie mee beheerd door het VHP. Ook wat betreft

het ontvangen van de maribelmiddelen vormt het VHP een technische bedrijfseenheid met een aantal andere organisaties.

13. Lezingen

Het Vlaams Huurdersplatform wordt af en toe gevraagd om ergens te spreken. In 2017 was dit ondermeer het geval bij de Vrouwenraad, op de Algemene Vergadering van de Huisvestingsdienst regio Izegem, bij

verschillende instituten van Samenlevingsopbouw, op de trefdag thuisloosheid en bij ATD Vierde wereld, een organisatie waar mensen in armoede het woord nemen.

14. Helder Recht

Helder Recht is een sociale organisatie die werkt aan de verstaanbaarheid en toegankelijkheid van het recht. Ze bieden bruikbare, relevante en actuele juridische informatie aan in verschillende domeinen (familie, wonen, geld, werk, vreemdelingen, sociale bescherming, justitie). Ze richten zich

vooral op professionele tussenpersonen en hulpverleners. Het Vlaams Huurdersplatform wil graag samenwerken om het domein wonen uit te werken en formuleert samen met Helder Recht een voorstel naar de overheid.

DEEL V. OPTREDEN ALS BELANGENBEHARTIGER

1. Sector-jaarrapporten

Het VHP produceert elk jaar een uitgebreid jaarrapport en -analyse omtrent de werking van de Huurdersbonden van het voorbije werkjaar. Deze jaarlijkse analyses kosten ons veel werk, zweet en gecijfer. Een uitgebreid rapport met recent cijfermateriaal,

verhelderende grafieken, interessante tendensen en opvallende evoluties is het resultaat.

De sector-jaarrapporten worden steeds ook ter beschikking gesteld via de website.

2. Procesfonds

Het procesfonds van het VHP heeft als doel om huurdersvriendelijke rechtspraak uit te lokken die een 'rechtsscheppend' karakter en effect kan hebben, weliswaar beperkt tot zaken die ingeleid worden bij Cassatie, het Grondwettelijk Hof of de Raad van State.

'Huurdersvriendelijke vonnissen' worden in ruime zin opgevat, waardoor ook zaken kunnen worden gevat met betrekking tot de uitvoering van rechtsregels die het sociale verhuurders bemoeilijken om het recht op wonen te realiseren. De zaken moeten ook voor andere huurders relevante materie betreffen, het moet bijgevolg dus gaan om een bepaling in de huurwet of de woonregelgeving waarover in de rechtsleer en rechtspraak verdeelde interpretatie bestaat.

3. Beleid

Er waren in 2017 opnieuw verschillende contacten met het kabinet Wonen. Voor een aantal thematieken stelde het VHP voor om samen te zitten. Voor bijvoorbeeld de thematiek over lokale bewonersparticipatie mochten we daarna een uitnodiging ontvangen. Ook met alle politieke partijen die in de commissie Wonen zetelen waren er

4. Wonen-Vlaanderen

De medewerkers op de Afdeling Woonbeleid zijn de contactpersonen bij uitstek wanneer er onduidelijkheden zijn over de toepassing en vooral de interpretatie van de regelgeving. Ze werden ook het voorbije jaar gecontacteerd

5. Pers

Het Vlaams Huurdersplatform is een aanspreekpunt voor de pers in verband met alles wat met huren te maken heeft. In 2017 werd het Vlaams Huurdersplatform heel vaak gecontacteerd door zowel de geschreven pers als de audiovisuele media. Het Vlaams

Het kan daarnaast ook gaan om een recht dat manifest moeilijk af te dwingen is.

Een proces kan de bedoeling hebben een politiek signaal te geven, waarbij het vonnis moet dienen om de bevoegde politici ervan te overtuigen dat de wet of regelgeving op het kwestieuze element zou moeten worden verbeterd. Dat vraagt echter steeds de afweging tegenover andere mogelijke actiemiddelen.

In 2017 werd samen met de Liga voor Mensenrechten een procedure ingeleid bij het grondwettelijk Hof tegen de tijdelijke huurcontracten in de sociale huur. Er werd tevens een procedure ingeleid bij de Raad van State tegen een aantal bepalingen binnen de regelgeving rond de taalkennisvereiste in de sociale huur.

contacten om dossiers of standpunten te verduidelijken.

Het VHP werd ook uitgenodigd voor verschillende hoorzittingen waaronder de thematieken 'kraken' en 'medehuur'. Er waren ook contacten met het kabinet Peeters, en kabinet Vandeurzen rond verschillende thematieken.

voor interpretaties Ook werden verschillende keren een aantal knelpunten besproken. Daarenboven werd het Vlaams Huurdersplatform betrokken in de beleidsvoorbereiding van het huurdecreet.

Huurdersplatform kan ook, wanneer dit nuttig wordt geacht zelf met sommige dossiers de media opzoeken. Soms worden gecontacteerd voor duiding over de bestaande wetgeving (bv. De Inspecteur, de Tijd, ...). Andere keren wordt gevraagd naar

onze standpunten (ondermeer omtrent het huurdecreet, de huurwaarborg, discriminatie, woningkwaliteit, éézijdige huurbelofte, actie wooncrisis, ...). Soms worden ook

diepgaandere artikels geschreven, zoals het geval was in 2017 met een artikel over de huurmarkt dat verscheen in Samenleving en Politiek en op www.apache.be.

DEEL VI. LEDENLIJST VHP

Register effectieve leden (goedgekeurd op de algemene vergadering van 09.03.2017)

Auman Simonne, Lieven de Winnestraat 51, 9000 Gent
Beersmans Hugo, Paul Van Ostaijenlaan 28, 3001 Heverlee
Huurdersbond Antwerpen, Beerlandt Ann, Langstraat 102, 2140 Borgerhout
Huurdersbond Antwerpen, Van Beurden Ann, Otterstraat 116, 2300 Turnhout
Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Van Belleghem Katty, Grondwetlaan 56B, 9040 Sint-Amandsberg
Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Ivens Gerda, Abingdonstraat 99, 9100 Sint-Niklaas
Huurdersbond Vlaams-Brabant, Feyaerts Geertrui, Tiensevest 106 b 49 , 3000 Leuven
Huurdersbond Vlaams-Brabant, Doucet Jan, Tiensevest 106 b 49, 3000 Leuven
Huurdersbond West-Vlaanderen, Baeke Nico, Vlamingdam 55, 8000 Brugge
Huurdersbond West-Vlaanderen, Neiryck Hans, Vlamingdam 55, 8000 Brugge
Huurderssyndicaat, Machiels Toon, A. Rodenbachstraat 29/4, 3500 Hasselt
Huurderssyndicaat, Lingier Jef, A. Rodenbachstraat 29/4, 3500 Hasselt
HUURpunt, Baarendse Lies, Paviljoenstraat 9, 1030 Brussel
Pataer Paul, Bressers Blanchaertlaan 2, 9051 Sint-Denijs-Westrem
Samenlevingsopbouw Vlaanderen, Bemahi Jamal, Vooruitgangstraat 323, 1030 Brussel
Steunpunt Algemeen Welzijnswerk vzw, Waelbers Sara, Diksmuidelaan 36A, 2600 Berchem
Van der Veken Renée, Lange Beeldekenstraat 237, 2060 Antwerpen
VIVAS, Luyten Etienne, Bosveld 102, 2400 Mol
VIVAS, Van Hecke Rita, Ruckersplaats 4 bus 3, 2000 Antwerpen
Vlaams Minderhedenforum, Van Bellingen Wouter, Vooruitgangstraat 323/3, 1030 Brussel
Netwerk tegen Armoede, Callens Thijs, Vooruitgangstraat 323/6, 1030 Brussel
Woonwinkels, Seys Bert, Moeie 16a, 9900 Eeklo

OVERZICHT BEWONERSGROEPEN

Voor een actueel overzicht van de bewonersgroepen kunt u terecht op www.vivas.be.