
JAARVERSLAG 2021

vzw Sociaal Verhuurkantoor Laarne-Wetteren-Wichelen



• Identificatiegegevens van de vzw SVK •

naam	Sociaal Verhuurkantoor Laarne-Wetteren-Wichelen
rechtsvorm	vereniging zonder winstoogmerk
erkenning	bij ministerieel besluit van 19 maart 1999 erkend als sociaal verhuurkantoor
subsiëring	bij ministerieel besluit van 20 juni 2002 gesubsidieerd (met ingang van 1 juli 2002);
maatschappelijke zetel	Margote 93 9260 Wichelen. Publicatie BS april 2018.
werkingsgebied	Laarne, Wetteren en Wichelen
bankrekening	BE97731014945449
algemene vergadering	Men streeft naar een samenstelling met dertig leden, waarvan telkens tien uit één van de drie gemeenten behorende tot het werkingsgebied van de vzw;
raad van bestuur	Men streeft naar een samenstelling met vijftien bestuurders, waarvan telkens vijf uit één van de drie gemeenten behorende tot het werkingsgebied van de vzw;
Dagelijks bestuur	Voorzitter: Michaël Beeckman, ondervoorzitter: Christoph Van De Wiele, secretaris: Alice De Wilde
stichtingsvergadering	27 januari 1997
identificatienummer	5131/97
Belgisch Staatsblad	
ondernemingsnummer	BE 460 396 246
RSZ-nummer	062/1698413-73
Publicatie BS	oprichtingsakte en originele statuten gepubliceerd op 3 april 1997
onderwerp en publicatie	uitbreiding werkingsgebied, goedgekeurd door de AV op 30 november
eerste statutenwijziging	1998, gepubliceerd op 16 september 1999 onder het nummer 12903
onderwerp en publicatie	verplaatsing maatschappelijke zetel, goedgekeurd door de AV op
tweede statutenwijziging	15 november 2000, gepubliceerd op 30 januari 2001 onder het nummer 1322
onderwerp en publicatie	wijziging samenstelling raad van bestuur, goedgekeurd door de AV op
derde statutenwijziging	17 mei 2001, gepubliceerd op 4 juli 2002 onder het nummer 12560
onderwerp en publicatie	verplaatsing maatschappelijke zetel en wijziging samenstelling raad van
vierde statutenwijziging	bestuur, goedgekeurd door de AV op 28 april 2004, gepubliceerd op 30 juni 2004
onderwerp en publicatie	integrale publicatie gewijzigde statuten en wijziging samenstelling raad
vijfde statutenwijziging	van bestuur, goedgekeurd door de AV op 4 februari 2010, gepubliceerd op 14 juni 2010 onder het nummer 0085535

neerlegging ledenlijst	neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel op 14 april 2015
onderwerp en publicatie zesde statutenwijziging	integrale publicatie gewijzigde statuten en wijziging samenstelling raad van bestuur, goedgekeurd door de AV op 15/03/2018, gepubliceerd op 29 maart 2018 onder het nummer 53726
onderwerp en publicatie zevende statutenwijziging	integrale publicatie wijziging statuten en wijziging bestuursorgaan, goedgekeurd door de AV van 12.03.2020, gepubliceerd op 22.04.2020 onder het nummer 51983
neerlegging jaarrekening	de jaarrekening 2020 is op 15.03.2021 neergelegd op de Griffie van de ondernemingsrechtbank in Dendermonde

De vzw SVK Laarne-Wetteren-Wichelen kent een algemene vergadering en bestuursorgaan. De bevoegdheden en de werking van deze beide organen volgen de geest en de letter van de vzw-wetgeving. Statutair is bepaald dat de lokale besturen minstens 51% van de leden van de algemene vergadering en de raad van bestuur mogen aanduiden. Dit wordt praktisch als volgt vertaald: elk van de drie gemeenten krijgt tien zetels in de algemene vergadering en vijf zetels in de raad van bestuur toegewezen.

Daarenboven is bepaald dat elk van de drie gemeenten ofwel de functie van voorzitter, de ondervoorzitter of secretaris van de vzw opneemt.

De samenstelling van de beheersorganen werkt ook een actieve netwerkvorming tussen de lokale besturen en de private welzijnssector in de hand.

- * De algemene vergadering kwam in de loop van 2021 één keer samen op 15.03.2021
- * Het bestuursorgaan kwam in de loop van 2021 één keer samen op 15.03.2021
- * Het dagelijks bestuur kwam in de loop van 2021 vier keer samen. De lage frequentie heeft voornamelijk te maken met corona. Het dagelijks bestuur had via mail zeer frequent contact.

In de statuten van het SVK-LWW werd bij oprichting beslist om de dagelijkse werking van het SVK in handen te leggen van het dagelijks bestuur dat wordt samengesteld uit de voorzitter, ondervoorzitter en secretaris. De coördinator is ambtshalve lid van het dagelijks bestuur. De voorzitter is wekelijks op donderdagnamiddag aanwezig op het SVK, het dagelijks bestuur probeert 2-maandelijks te vergaderen of sneller bij hoogdringendheid.

Leden Algemene vergadering 2021

Vanuit Wetteren: Alain Pardaen, Jan Tondeleir, Lieve De Gelder, Marianne Gorré, Claudine De Pauw, Herman Maudens, Luc De Brauwer, Willy Scheirlinck, Franky Van Poucke, Michaël Beeckman

Vanuit Laarne: Hilde Nobels, Andy De Cock, Marianne Matthijs, Igor Rogiers, Kristien Bruggeman, Luk van Meensel, Alice De Wilde, Kevin Lammens, Jolien Dethaey, Lucas Van Damme

Vanuit Wichelen: Anja Missotten, Christoph Van de Wiele, Wouter Van Hauwermeiren, Veerle Bauters, Conny De Corte, Marie-Louise Fiers, Johan Henderickx, Inge Van Steendam, Jo Van Gasse, Gert Van Tittelboom





Deel I: Evoluties in het SVK in 2021

1. Wijzigingen in het beheer (openingsuren, permanentie, ...)

Moeilijkheden in het corona-tijdperk.

- Als team (thuiswerk ed.)

Door COVID-19 werden een aantal wijzigingen doorgevoerd vanaf maart 2020. Kandidaat – huurders en eigenaars dienen een afspraak te maken om langs te komen op kantoor, de permanentie is tot op heden niet opnieuw opgestart. Inschrijvingen en hoogdringende gesprekken vinden plaats in het onthaal waar standaard veiligheidsglas aanwezig is. Mondmaskers, handgel en balpennen zijn aanwezig en de nodige afstandsregels worden toegepast. Het gebruikte materiaal in de gespreksruimte en het lokaal zelf worden na afloop ontsmet en geventileerd. Inschrijvingsformulieren worden zoveel mogelijk verstuurd per post of per mail naar de kandidaat-huurders.

6/8 medewerkers werken door COVID-19 maatregelen (deels) van thuis uit. De boekhouder en de technisch medewerker zijn voornamelijk op kantoor omwille van hun jobinhoud. Er is elke dag minstens 1 huurbegeleider op kantoor. Op dinsdag zijn alle huurbegeleiders (3) aanwezig om dossiers te bespreken en af te stemmen met elkaar om de vlotte samenwerking te kunnen blijven garanderen. Er wordt onderling en met andere diensten vaak gecommuniceerd via Teams.

- I.v.m. huurders

Restrictie huisbezoeken: Het contact met de huurders werd door de coronamaatregelen beperkter. De huisbezoeken zijn korter en bij stijgende cijfers is enkel ruimte voor dringende huisbezoeken. We merken dat het essentieel is dat we op frequente basis kunnen langsgaan bij onze huurders. De huurbegeleiders hebben zich gericht op de moeilijke dossiers en de gekende problematieken. Een kwartier per huisbezoek blijkt heel erg moeilijk, meestal wordt een uur gerekend. Dit jaar hebben we geprobeerd het op een half uurtje af te ronden of de bespreking aan de voordeur of in de tuin te doen. Op die manier werd erger meer dan eens voorkomen.

Mondmaskerplicht: Huurders die dit niet respecteren, ook al wordt er meermaals gecommuniceerd dat dit verplicht is tijdens een huisbezoek.

2. Toewijzing en intern huurreglement

- **Werd het intern huurreglement aangepast?**

In 2021 heeft het SVK-LWW opnieuw gebruik gemaakt van het sjabloon intern huurreglement die te vinden is op de website van VMSW. Hierdoor werden alle officiële teksten gebruikt in het intern huurreglement. Het intern huurreglement werd aangepast naar de werking van SVK-LWW.

Wijzigingen:

- Pag 3 punt 2.1.5: aanvulling verklaringen op eer
- Pag 4 punt 2.1.6 aanvullingen vrijstelling taalkennisvereiste- bezorgen attest
- Pag 4 punt 2.2 inschrijvingsregister
- Pag 4 punt 2.2.1 aanvullingen gezinsgrootte en rationele bezetting
- Pag 5 punt 2.2.2 & punt 2.2.3 aanvullingen woonwensen & wijzigingen doorgeven
- SVK-LWW werkt voor het actualiseren van het inschrijvingsregister op de korte wijze. In het intern huurreglement, onder punt 2.2.4 'Actualisatie van het register' vindt u de omschrijving hiervan terug

Op pag. 12 onder punt 3.4.2. 'toewijzing met bijkomende voorwaarden' staat vermeld dat SVK-LWW werkt op basis van optie 2 namelijk dat SVK-LWW een begeleidingsovereenkomst kan opmaken met bijkomende voorwaarden.

Bijlage 1: Klachtenprocedure.

Bijlage 2: Het SVK puntensysteem

Bijlage 3: De rationele bezetting bij SVK's

De bijlage waarop de inkomensgrenzen vermeld staan worden niet toegevoegd aan het Intern Huurreglement. Deze grenzen staan vermeld in de informatiebrochure, dewelke meegegeven wordt aan een kandidaat-huurder. Het inschrijvingsformulier en de informatiebrochure worden elk jaar, samen met de Sociale Huisvestingsmaatschappij Eigen Dak, up-to-date gehouden.

Aantal toewijzen:

In 2021 kregen 8 huurders (mutaties) en 32 kandidaat-huurders (KH) een woning toegewezen. Dit zijn er 15 meer dan in 2020. Door COVID-19 konden opnieuw enige tijd geen prospecties doorgaan maar er kwamen toch 12 nieuwe woningen in huur dankzij de prospectiemedewerker. 7 huurders werden versneld toegewezen, 1 huurder was opnieuw ingeschreven op de wachtlijst maar had reeds een woning bij SVK.

- **Werd de toewijzingsprocedure aangepast? Indien aangepast: voeg de gewijzigde toewijzingsprocedure en arceer in het geel de gewijzigde paragrafen;**

Een toewijsverslag is standaard nodig voor een normale toewijsprocedure, ook voor huurders die het SVK muteert, wordt een volledig toewijsverslag opgemaakt. Het SVK muteert enkel huurders omwille van verbeteringswerken, verlies van huursubsidie bij wijziging gezinstoestand en overbezetting van de woning.

Er werden extra maatregelen getroffen door COVID-19. Alle geïnteresseerde kandidaat-huurders kwamen op een afgesproken tijdstip langs om het pand afzonderlijk te bezichtigen. Er werd hen gevraagd om een mondkapje te dragen en eigen balpen mee te brengen. Hun handen werden ontsmet bij het binnenkomen. Alle deuren van het pand stonden open zodat niets moest worden aangeraakt. Enkel de kandidaat-huurders die het pand eventueel zouden bewonen, mochten het pand betreden.

Afwijkingen op de toewijspprocedure:

Mutaties:

- De eigenaar gaf opzeg omdat zijn zoon de woning zou betrekken en het koppel huurders ging uit elkaar. De vrouw muteerde naar een woning van Eigen Dak en de man kreeg een andere SVK-woning toegewezen.
- Een huurster verhuisde met haar kinderen naar een andere SVK woning toen het appartement waarin ze woonden door de komst van een 3^e baby overbezet was.
- 2 huurders kregen een andere SVK woning aangeboden omdat de hoofdhuurovereenkomst werd opgezegd door de eigenaar.
- Huurder deed gezinshereniging met zijn dochter, het appartement was reeds een poosje overbezet maar de huurder kwam bovenaan de lijst met 61 punten en was effectieve kandidaat.
- Een koppel met 2 kinderen waaronder 1 zontje met het Syndroom van Down werd gemuteerd omdat er geen buitenruimte was en dat onhoudbaar werd.
- Een koppel werd gemuteerd omwille van een te hoge huurprijs, zij betalen op dag van vandaag 70 euro minder maandelijkse huur. Betrokkenen hebben dus meer financiële ademruimte.
- Een huurster werd gemuteerd omwille van belaging van een ander bewoner in dezelfde woongelegenheden. Betrokkene was een alleenstaande vrouw in een appartementsblok waar alleenstaande mannen gehuisvest zijn. Huurster is tevens mentaal zwak.

Versnelde toewijs door het zelf aanbrengen van een huurwoning

- 2 huurders vonden zelf een woning op de private markt en konden de eigenaar overtuigen in zee te gaan met het SVK. Een absolute win-win situatie.



3. Prospectie en inhuren van nieuwe woningen en begeleiden en ondersteunen (kandidaat-)verhuurders

In juni 2020 besliste de Vlaamse Regering op voorstel van de minister van wonen, Matthias Diependaele, om een impulssubsidie te voorzien voor de sociale verhuurkantoren (SVK's). Dankzij dit besluit kunnen de SVK's een extra prospectiemedewerker aanwerven. Hierdoor kan het aanbod aan SVK-woningen sneller groeien en een antwoord zijn om de uithuiszettingen op te vangen en de toenemende vraag naar kwalitatieve en goedkopere huurwoningen te beantwoorden.

Eind oktober 2020 werd voor het SVK-LWW een medewerker deeltijds aangeworven. In 2021 werden opnieuw een 30-tal prospecties uitgevoerd ter plaatse, los van de telefonische contacten en contacten via

mail. 12 woningen werden in huur genomen. Voor januari en februari 2022 is er zicht op 2 nieuwe inhuringen. 2 woningen zullen later in huur genomen worden, over 2 andere twijfelt de eigenaar nog.

De mond-aan-mond reclame die al jaren zijn werk doet, blijft voorop staan. We merken ook dat de extra inspanningen die vanuit de gemeenten wordt gedaan sporadisch enkele contacten opleveren. Zo werden eigenaars die op de leegstandslijst stonden aangeschreven en werd het SVK vermeld als mogelijke partner om toch over te gaan naar verhuren. De naam bekendheid waarop werd ingezet het voorbije jaar begint ook stilaan te spelen. Zo werden zeer gericht brieven verstuurd met informatie of telefonische contacten gelegd met mogelijke investeerders, notarissen, vrederechters enz..

De belangrijkste redenen waarom een eigenaar wenst samen te werken met het SVK:

1. "Ontzorging". Het SVK betaalt iedere maand de huur, het onderhoud wordt opgevolgd en het SVK regelt heel wat administratieve verplichtingen.
2. Zekerheid. Het SVK staat niet alleen garant voor een stipte betaling van de huurgelden maar staat ook in voor de opvolging van het appartement/de woning zodat je dit na 9 jaar terugkrijgt in een goede staat.
3. Sociale ingesteldheid. Heel wat eigenaars wensen echt bewust te verhuren om sociale redenen. We merken echter dat Covid-19 ervoor heeft gezorgd dat nog meer mensen zijn gaan nadenken over het leven. Sommige eigenaars prijzen zich gelukkig om het financieel beter te hebben en wensen dit te delen met wie het financieel moeilijker heeft. De keerzijde hiervan merken we bij de opvolging van de eigenaarsverplichtingen.

Waarom kwam er geen samenwerking tot stand?

Niet alle prospecties of contacten resulteerden in een verhuring het voorbije jaar.

Reden:

- huurprijs te laag
- eigenaar moet teveel werken uitvoeren
- voldoet niet als SVK woning (gemeenschappelijke doorgang en koer)
- Pand is illegaal verbouwd

Algemeen kunnen we stellen dat de voornaamste redenen op te delen zijn in 2 grote groepen:

1. Te lage huurprijs. Ook al zijn er heel wat financiële voordelen aan een samenwerking met een SVK. Deze compenseren slechts deels het verschil met de huurprijs op de private huurmarkt. Heel wat verhuurders kiezen voor een hogere huurprijs met de daaraan verbonden risico's van huurders die niet betalen, leegstand, uithuiszettingen, kosten van opkuis, enz...
2. Bijkomende kosten om het pand verhuurbaar te maken. Als SVK zijn wij steeds opzoek naar panden die voldoen aan de woonkwaliteitsnormen die gerespecteerd moeten worden om een conformiteitsattest te kunnen bekomen. Dit impliceert dat ook vaak bijkomende werken dienen uitgevoerd te worden aan het pand. Dit brengt kosten met zich mee, maar vaak ook een zoektocht naar aannemers en klusjesmannen die op korte termijn tijd hebben, los van de investeringen die moeten gedaan worden. Sommige eigenaars zien op tegen deze werken en kiezen er voor om 'minder kwalitatief' zaken aan te pakken, werken uit te stellen of de woning te verkopen.

Ondernomen acties

Ondanks inspanningen uit het verleden blijft de werking nog onvoldoende gekend. Onder andere om deze lacune weg te werken werden een aantal acties ondernomen:

1. Publicaties in de Wetthra

Hier werd een niet alleen een verduidelijking gebracht over de algemene werking maar werd er ook verwezen naar de belastingverlaging van 6%. De Wetthra verschijnt ook buiten het werkingsgebied, daarom werd er contact opgenomen met andere SVK met de vraag om dit initiatief mee te ondersteunen. De financiële kost werd gedeeld door de deelnemende SVK's.

2. Publicaties op sociale media

Op regelmatige tijdstippen worden berichten gepost.

3. Informatieavond

Er werd een informatieavond georganiseerd vanuit Woonplus betreffende de leegstand in ons werkingsgebied. Hier werd de werking en de voordelen van een samenwerking met een SVK onder de aandacht gebracht.

4. Verhogen visibiliteit

De kantoren van het SVK zijn gehuisvest in een verouderd appartementsgebouw dat wat achteruit staat. De zichtbaarheid van het kantoor kon beter, daarom werd geïnvesteerd in banners aan de voorzijde van het gebouw en werden een aantal ramen op een professionele manier van stickers voorzien.

5. Doelgroepen

Er werd het voorbije jaar extra aandacht gevestigd op investeerders. Er werd ook specifiek ingezet op contact met notarissen, dokters, boekhouders, banken, makelaars,... De boodschap was duidelijk: investeren in vastgoed loont en is daarenboven een veilige belegging.

Te ondernemen acties

Om onze doelgroepen nog beter te bereiken wordt eraan gedacht om:

1. Een jaarlijkse – tweejaarlijkse stand verzorgen op de wekelijkse markt van Wetteren en Laarne en tijdens de periodieke markt in Wichelen.
2. Publicaties op sites zoals Linked In
3. De banden met makelaars versterken. Wij zijn immers geen concurrenten maar kunnen elkaar aanvullen

De huurprijs

De huurprijzen op de private huurmarkt leggen vaak een grote druk op het inkomen van mensen die niet over een eigen woning beschikken. Dit is ook zo voor onze doelgroep die vaak leven van vervangingsinkomsten, leefloon of uitkeringen. Om een betere verhouding inkomen/huurprijs na te streven werkt het SVK met een aantal max. inhuurprijzen. De door ons aangeboden huurprijzen liggen een stuk lager dan op de private markt. Dit verschil wordt deels gecompenseerd door andere fiscale voordelen. Er werd in het verleden gestreefd naar een prijsverschil van om en bij de 20%.

De vraag dient gesteld te worden of deze verhouding nog steeds van toepassing is, aangezien we heel regelmatig berichten ontvangen dat de prijzen van het vastgoed alleen maar de hoogte in gaan. Wanneer de waarde van het vastgoed stijgt kan men verwachten dat de huurprijzen een zelfde beweging maken.

De huidige gehanteerde prijzen

Onderstaand overzicht geeft de huidige maximaal aangeboden huurprijzen weer van het SVK. In de laatste kolom vindt men het bedrag die normaal zou gelden op de private markt indien we de 20% regel hanteren.

Studio	max. euro 400 +20%= euro 480
App./woning 1 SLP	max. euro 490+20%= euro 588
App./woning 2 SLP	max. euro 525+20%= euro 630
App./woning 3 SLP	max. euro 570+20%= euro 684
App./woning 4 SLP	max. euro 600+20%= euro 720
App./woning 5 SLP	max. euro 630+20%= euro 756

Als we deze verhouding willen aanhouden, moeten we de huurprijzen op de private markt gemonitord worden. Er werd aanvankelijk gestart met het bijhouden van een lijst per gemeente waarbij er een onderscheid gemaakt werd gemaakt tussen nieuwbouw/recente en oudere panden. Al snel bleek dat deze opdeling niet altijd zo evident was:

- Wat is verouderd?
- Er wordt geen rekening gehouden met bv. de ligging en oudere panden die bv. ruimer zijn

Er wordt gebruik gemaakt van de huurschatter en er werd vervolgens gezocht naar een andere waarderingsmanier. Er werd gekeken naar een immo-website¹ waar er een overzicht wordt weergegeven van de prijsevolutie per gemeente. De oefening werd gemaakt voor 2 van de drie gemeenten.

¹ www.zimmo.be

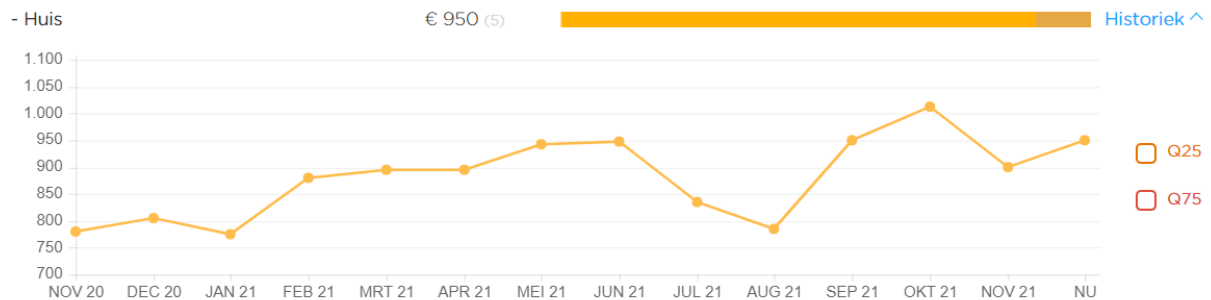
Wetteren:

Hier gaan we een onderscheid maken tussen een woning en een appartement. Voor beide soorten panden zal er gekeken worden naar het aantal slaapkamers.

Huis:

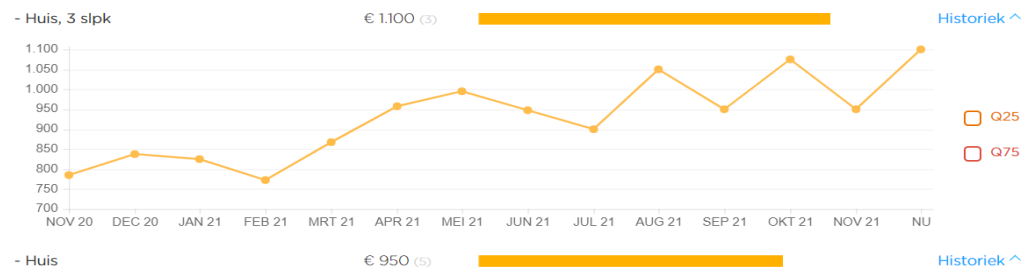
- 2 slaapkamers

Huidige mediaan vraagprijzen op Zimmo in Wetteren voor:



Bovenstaande grafiek leert ons dat de gemiddelde huurprijs voor een huis met 2 slaapkamers 950 euro bedraagt. Er is dus een verschil van 425 euro met onze aangeboden huurprijzen. Mochten we 20% van euro 950 aftrekken dan komen we uit een bedrag van euro 760.

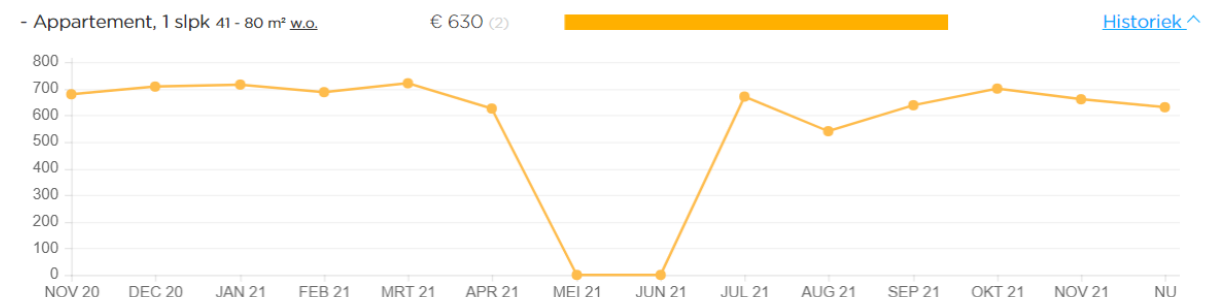
- 3 slaapkamers



Bovenstaande grafiek leert ons dat de gemiddelde huurprijs voor een huis met 3 slaapkamers 1100 euro bedraagt. Er is dus een verschil van 525 euro. 20% van euro 1100 = euro 880. Dit zijn bijna onoverbrugbare bedragen die het steeds moeilijker maken voor de doelgroep om een woning op de private markt te vinden maar ook voor het SVK om grotere woningen in te huren. Bovendien hebben deze woningen vaak een (grote) tuin wat minder interessant is om te huren omdat we merken dat heel wat huurders niet geneigd zijn zelf in te staan voor het onderhoud ervan.

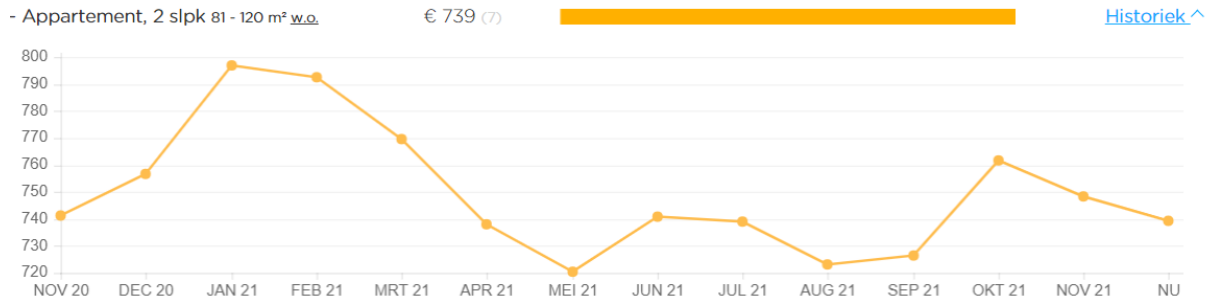
Appartement:

- 1 slaapkamer



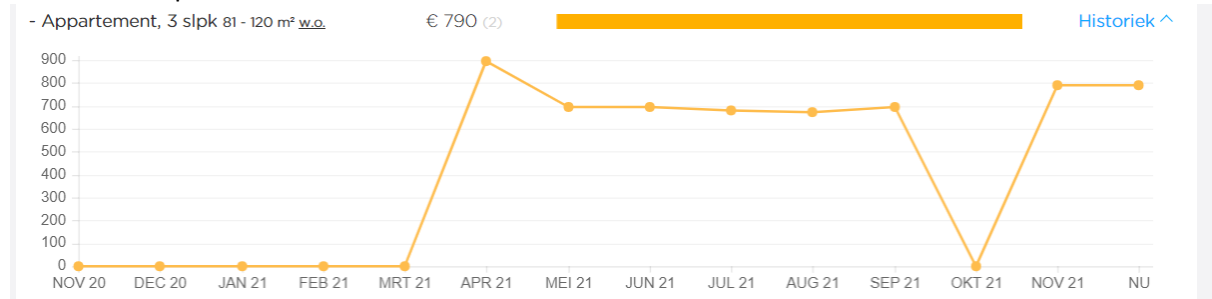
De gemiddelde huurprijs bedraagt 630 euro. 20% = 504 euro. Mocht er vandaag een prijsvoorstel geformuleerd worden dan zou er een maximaal bedrag geboden kunnen worden van euro 490. Dit betekent dat er een verschil is van 14 euro. Dit is zeker haalbaar en geen struikelblok voor eigenaars.

- 2 slaapkamers



De gemiddelde huurprijs bedraagt 739 euro. 20% = 591 euro
Mocht er vandaag een prijsvoorstel geformuleerd worden dan zou er een maximaal bedrag geboden kunnen worden van euro 525. Dit betekent dat er een verschil is van 66 euro. Procentueel +- 30% minder dan op de private markt.

- 3 slaapkamers



De gemiddelde huurprijs bedraagt 790 euro. 20% = 632 euro.
Mocht er vandaag een prijsvoorstel geformuleerd worden dan zou er een maximaal bedrag geboden kunnen worden van euro 570. Dit betekent dat er een verschil is van 62 euro. Ook hier procentueel +- 30% minder dan op de private markt.

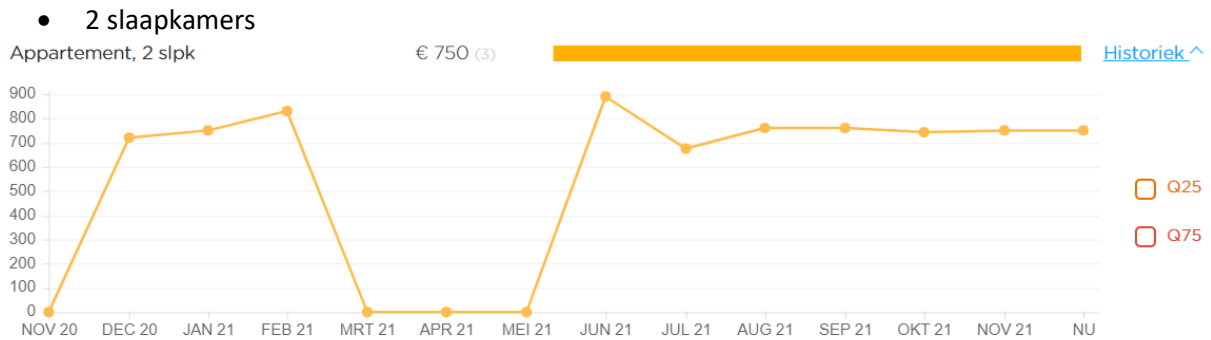
Laarne

Huis

Hier kan dezelfde opmerking gemaakt worden als voor Wetteren. De huurprijzen zijn hoog en starten meestal rond de 900 euro. De eerder gemaakte conclusie kan in deze hernomen worden.

Appartement

De oefening werd opnieuw gedaan, maar gelet op het beperktere aanbod hebben we ons beperkt tot het standaard appartement van 2 slaapkamers.



De gemiddelde huurprijs bedraagt 750 euro. 20% = 600 euro.

Mocht er vandaag een prijsvoorstel geformuleerd worden dan zou er een maximaal bedrag geboden kunnen worden van 525 euro. Dit betekent dat er een verschil is van 75 euro. Procentueel +/- 30% minder dan op de private markt.

Conclusie:

De prijzen in Laarne zijn iets hoger dan in Wetteren, maar het verschil is te verwaarlozen. Zeker daar we rekening moeten houden met het feit dat het aanbod en vergelijkingsmateriaal in Laarne lager ligt dan in Wetteren.

Leeflonen in België

Het maandelijks bedrag van het leefloon (op 1 september 2021) per categorie:

- Als samenwonende: 682,99 euro
- Als alleenstaande: 1.024,49 euro
- Als iemand met personen ten laste: 1.384,54 euro

Verhouding huur/ inkomen

Het meest voorkomende aangeboden vastgoed is een appartement met 2 slaapkamers. Dit betekent dat op heden voor:

- Een alleenstaande: 51% van het inkomen dat naar de huur gaat
- Personen ten laste: 40% van het inkomen dat naar de huur gaat

Deze verhouding kan eventueel aangepast worden als er een huursubsidie wordt toegekend. Deze bedraagt 152,56 euro.

Algemeen wordt gesteld dat niet meer dan 1/3 van het inkomen naar huur mag gaan. De voorbije maanden wordt deze oefening steeds moeilijker. Daarbovenop zijn er de enorme stijgingen van de energieprijzen en de indexering van de huurprijzen die soms 30 tot 50 euro omhoog gaan.

Aanpassing van de huurprijzen

Een belangrijke beslissing die moet genomen worden is of SVK's de huurprijzen gaan aanpassen. Het doorvoeren van een prijsstijging moet een weloverwogen oefening zijn. Het mag er niet toe leiden dat we onze doelstelling zijnde degelijke én betaalbare woningen ter beschikking te stellen aan mensen die het financieel moeilijker hebben, zou gaan ondermijnen.

Het SVK werkt aan een nieuw model van huurprijsberekening die met verschillende parameters rekening zal moeten houden met altijd de betaalbaarheid van wonen voor de doelgroep, voor ogen!

Projecten in het kader van SVK PRO

Momenteel is er 1 project in het kader van SVK PRO. Het betreft een project in Wichelen waar een 18-tal woonunits zouden gerealiseerd worden. De bouwgrond moet nog worden aangekocht maar de eerste onderhandelingen vonden reeds plaats in 2021. De bouw wordt voorzien voor 2022.

Er werd in 2021 een nieuwe SVK Pro procedure uitgeschreven. Het SVK startte een behoefteonderzoek voor de drie gemeenten. Wichelen besloot niet in te gaan op de oproep omdat er reeds een aanvraag werd ingediend (zie hierboven).

Voor de 2 andere gemeenten werd de woonbehoefte overgenomen van de oproep in 2020 omdat de behoeften nog dezelfde waren. De vraag werd besproken tijdens het lokaal woonoverleg en ging door naar beide gemeentebesturen die instemden om geen wijzigingen aan te brengen. Uiteraard werd een nieuwe wachtlijst analyse opgemaakt.

Het is belangrijk om aan te geven dat de behoeftebepaling indicatief is (locatie is bindend, aantal en de typologie is indicatief) en dus nog kan evolueren in de loop van de procedure. Als de behoeftebepaling later zou wijzigingen, dan moet deze opnieuw worden toegelicht op het LWO. Het lokaal bestuur dient dit opnieuw te bekrachtigen.

4. Huurdersbegeleiding

- **Inschrijvingen**

Er zijn verschillende manieren waarop kandidaat-huurders zich bij het SVK kunnen inschrijven:

- via de website van het SVK vindt men het inschrijvingsformulier en de infobrochure terug, alsook welke andere documenten het puntenaantal kunnen beïnvloeden (attest woonnood, recent inkomen, ...). Op die manier kunnen ze het formulier van thuis uit invullen en per post of via mail bezorgen aan het SVK.

Toch merken we vaak dat kandidaat-huurders ondersteuning nodig hebben bij het invullen van het formulier. Daarom zijn er nog een aantal andere inschrijvingsmogelijkheden.

- De kandidaat-huurder kan bijvoorbeeld hulp vragen van een maatschappelijk assistent bij het OCMW of een begeleider van het CAW, maar kan ook opteren voor een afspraak op kantoor. Dan wordt het inschrijvingsformulier samen ingevuld.
- Daarnaast krijgen we ook inschrijvingen doorgestuurd vanuit andere SVK's uit aangrenzende regio's. Deze kandidaat-huurders ontvangen vanuit het SVK-LWW een schrijven met de vraag of men daadwerkelijk wenst in te schrijven in onze regio. Er wordt gevraagd een keuze te maken uit de gemeenten van ons werkingsgebied en eventuele ontbrekende documenten worden opgevraagd. Aangeschreven kandidaat-huurders krijgen 15 kalenderdagen om te reageren. Enkel diegenen die reageren worden ingeschreven op onze wachtlijst en digitaal bewaard.

Voor COVID-19 was er ook de mogelijkheid om maandagvoormiddag op afspraak zich te komen inschrijven in de Rode Heuvel te Wetteren. Samen met een SVK medewerker werd het inschrijvingsformulier dan ingevuld. Er wordt intern verder bekeken of dit in de toekomst opnieuw opgestart zal worden.

- **Verwerken van inschrijvingen van doorgestuurde kandidaat-huurders**

Als we een inschrijvingsformulier van SVK-LWW en Eigen Dak ontvangen, wordt er nagegaan of het formulier volledig is en er eventuele bijlagen zijn. Als we het formulier per post ontvangen, wordt het digitaal opgeslagen. Per kandidaat-huurder is er een aparte map. Er wordt ook een KSZ-bevraging gedaan van de referentie-huurder en de partner of andere meerderjarigen die mee verhuizen.

Als we een inschrijving vanuit een ander SVK ontvangen, wordt een brief verstuurd waarop de woonregio's aangekruist dienen te worden. Als er nog andere documenten ontbreken (informatie over inkomen, woonnod), kan dit ook gevraagd worden. Men heeft 15 dagen de tijd om te reageren. Als er gereageerd wordt en we de woonvoorkeuren + eventuele andere documenten ontvangen, worden de gegevens ook in een digitale map opgeslagen zoals hierboven reeds uitgelegd. De praktijk toont wel aan dat er zeer weinig reactie komt binnen de termijn van 15 dagen, naar schatting zo'n 10%. Echter zien we in de praktijk dat er op langere termijn wel nog veel inschrijvingen binnen stromen. Dan ligt het percentage wel een pak hoger, naar schatting 60%.

We kiezen er als SVK wel voor om mensen die na deze reageerperiode alsnog hun voorkeuren doorsturen wel in te schrijven.

- **Problemen bij het inschrijven van kandidaat-huurders**

Het is voor kandidaat-huurders niet altijd evident om de inschrijving zelfstandig in te vullen. Er zijn heel wat kandidaat-huurders die de Nederlandse taal nog niet voldoende beheersen en dus niet begrijpen hoe ze het formulier precies moeten invullen. Het inschrijven gebeurt bijna uitsluitend met ondersteuning van een SVK medewerker of een andere begeleidende dienst.

- **Laagdrempeligheid en klantvriendelijkheid verhogen bij inschrijving**

Het SVK probeert op het gebied van inschrijving laagdrempelig te werken door de kandidaat-huurder de mogelijkheid te geven om het formulier samen in te vullen op kantoor. Dat maakt ook dat eventuele bijkomende vragen meteen bekeken kunnen worden samen met een medewerker.

Verder hebben kandidaat-huurders vaak vragen over wat er staat te gebeuren na het invullen van het formulier of welke positie ze hebben op de wachtlijst. Indien nodig leggen we de procedure rond inschrijving en toewijzing nogmaals uit of kijken we wat hun huidige puntenaantal is. We voelen dat mensen heel dankbaar en gerustgesteld zijn als ze een antwoord kunnen verkrijgen op hun vraag en gehoor krijgen wanneer ze hun soms schrijnende situatie vertellen.

- **Huurders en kandidaat-huurders informeren over hun rechten en plichten**

1. De informatiebrochure en het intern huurreglement voor kandidaat-huurders zijn de belangrijkste informatiebronnen. Uiteraard mogen zij ook altijd telefonisch contact opnemen met het SVK om hun plaats op de wachtlijst te kennen. Ze kunnen het openbaar inschrijvingsregister op het kantoor komen inkijken indien gewenst.
2. Bij de ondertekening van het onderhuurcontract (OHC) wordt de huurder gewezen op zijn rechten en plichten. Het Intern huurreglement wordt eveneens zorgvuldig overlopen en voor akkoord getekend door de huurder.

3. De huurbegeleiding waakt erover om binnen de maand na intrek in de woning een eerste huisbezoek af te leggen. Het is een eerste kennismaking met de huurder die nogmaals gewezen wordt op zijn/haar rechten en plichten binnen de sfeer van de nieuwe woonst. Er wordt gepolst naar de verhuisbeweging en een rondgang doorheen de woning maakt duidelijk of er sprake is van mankementen of opmerkingen. Het belang van goedwerkende rookmelders wordt benadrukt en er wordt hen op het hart gedrukt dat de huurbegeleider dient gecontacteerd te worden bij elke opmerking of vraag.
4. Mogelijke opmerkingen worden onmiddellijk doorgegeven aan de technisch medewerker d.m.v. een werkbbon. Hij bepaalt de hoogdringendheid van de uit te voeren werken. Om de techniker te ontlasten en een vlotte communicatie te garanderen wordt bij een probleem waarvoor de eigenaar van het pand verantwoordelijk is contact opgenomen door de huurbegeleider.
5. In theorie is het zo dat de huurbegeleiding minstens 1 x per jaar langsgaat maar in de praktijk worden veel meer huisbezoeken afgelegd. Het merendeel van de huurders die het SVK huisvest vragen een intensievere begeleiding en opvolging. Vaak is het nodig om externe diensten in te schakelen ter ondersteuning en uitbreiding van hun netwerk. Door de opsplitsing van de huurders onder de huurbegeleiders is alles duidelijker en weten beide partijen wat er verwacht wordt en waar extra aandacht naartoe dient te gaan.
6. Het SVK-LWW verstuurt per trimester een huurderskrant. De bedoeling hiervan is het overbrengen van nieuwtjes en uitjes die relevant zijn voor onze huurders. Tips en weetjes die van toepassing zijn per seizoen worden ook op deze manier overgebracht vb. sneeuw verwijderen op eigen stoep – buitenkraantjes bij vriesweer dichtdraaien,....
7. Er worden brieven verstuurd bij elke belangrijke verandering. Zo gebeurde het te vaak dat huurbegeleiders voor een gesloten deur stonden en werden de huurders geïnformeerd dat zonder voorafgaandelijke verwittiging een verplaatsingsvergoeding van 5 euro zal aangerekend worden wanneer het huisbezoek niet kan doorgaan.
8. De website van het SVK-LWW is onderverdeeld in verschillende luiken: zowel huurders, kandidaat-huurders en eigenaars vinden hier een antwoord op alle mogelijk vragen.
9. Na afloop van een huisbezoek waar zaken ondernomen dienen te worden, wordt de huurder op de hoogte gebracht van de gemaakte afspraken d.m.v. een (aangetekend) schrijven. Bij huurders waar alles vlot is verlopen worden soms “goed bezig” kaartjes of bedankbrieven verstuurd. We merken op dat velen dit waarderen en het motiverend werkt. Vaak komt het de band tussen huurbegeleider en huurder ten goede – het is een vorm van wederzijds respect.
10. Huurders worden indien gewenst toegevoegd als vriend op de Facebook-pagina van het SVK-LWW. Deze manier van communiceren is een belangrijke factor in het overbrengen van korte of snelle informatie.

We merken op dat huurders ons graag contacteren en vlot te bereiken zijn via Messenger. Het wijzigen van contactgegevens van huurder is schering en inslag, de Facebookprofielen blijven vaak iets langer behouden.

Overzicht van de problemen

Voor een aantal van onze huurders blijft het ondanks vele gesprekken en aanmoediging via allerlei kanalen toch moeilijk om bv. technische defecten en schade aan de woning door te geven. Een groot deel is gewoon nalatig en ziet het belang van tijdig doorgeven aan het SVK niet in.

Als huurbegleiter is het ondanks alle inspanningen en goede contacten gewoon onmogelijk om overal ogen en oren te hebben. Huurders hebben vaak andere normen en waarden. Wat voor hen OK is, blijkt voor ons nu en dan een groot probleem. Het vergt heel wat inspanningen om samen te kijken naar de meest haalbare en blijvende oplossing waar iedereen zich goed bij voelt. Tenslotte is de huurwoning nog altijd de 'thuis' van de huurders en moeten we samen kijken naar een aanpak waar iedereen zich goed bij voelt, wat niet wegneemt dat er moet rekening worden gehouden met gemaakte afspraken en wettelijke verplichtingen.

Vaak wordt pas een signaal gegeven wanneer een huisbezoek gemaakt is of ongepland doorgaat of wanneer de huurder de nadelen van het probleem begint te ondervinden. Gelukkig gaat dit slechts over een minderheid van het aantal huurders. Doch is de omvang van deze problemen danig groot en neemt dit een groot deel van de job in. De verzekering moet vaak aangesproken te worden, er moet poolshoogte genomen worden bij OCMW's voor eventuele tegemoetkomingen, aannemers aanstellen en eigenaars verwittigen, afspraken regelen en opvolgen zodanig dat de toegang tot de woning verzekerd wordt,...

De nodige correspondentie in de nasleep van deze problematiek, het in gebreke stellen van de huurders en het opvolgen ervan vergen enorm veel energie en is tijdrovend.

De inkomsten van de huurders zijn dikwijls erg laag en het betalen van facturen, verplichte onderhouden en herstellingen worden door hen zo lang mogelijk uitgesteld. Sommigen hebben een verslavingsproblematiek waardoor alle inkomsten en aandacht naar de verslaving gaan. Hoe vaak de huurbegleiter de huurders ook op hart drukken de woning als een goede huisvader te onderhouden, sommigen hebben hier geen oren naar en zijn soms echt het contact met de realiteit verloren waardoor inzicht onmogelijk is geworden.

Om een vlotte samenwerking met aannemers te garanderen heeft het SVK beslist de facturen van aannemers te voldoen en achteraf te factureren aan de huurder. Een afbetalingsplan is steeds mogelijk waardoor het vaak draaglijker wordt. Het ondertekenen van zo een afbetalingsplan brengt verbintenis met zich mee mocht er uiteindelijk overgegaan worden naar een gerechtelijke procedure.

Checklist

Wanneer een huurder wil verhuizen, is het van groot belang dat er afspraken worden gemaakt. We maakten een checklist op met de belangrijkste aandachtspunten bij het verlaten van de woning. Deze wordt overlopen met de huurbegleiter en vertrekkende huurder tijdens een rondgang in de woning. Het is de taak van de huurbegleiter om de vertrekkende huurder te wijzen op alle zaken betreft het leegmaken en poetsen van de woning. De vaststelling van de gebreken gedurende deze rondgang worden vermeld op deze checklist en ondertekend door de huurder, die op de hoogte is dat de woning terug dient gegeven te worden zoals beschreven op de intredende plaatsbeschrijving. De checklist wordt in tweevoud afgeprint waarvan één exemplaar bestemd is voor de huurder en het andere voor het SVK. Deze checklist samen met de intredende plaatsbeschrijving heeft als doel discussies uit te sluiten.

Plaatsbeschrijvingen

Plaatsbeschrijvingen waren niet verplicht tot 2008. Nu en dan dient SVK een woning terug te geven aan eigenaars waar er nog geen verplichting tot plaatsbeschrijving bestond. Dit brengt heel wat moeilijkheden met zich mee bijvoorbeeld: “wat is normale slijtage – verouderd/loszittend behang – barstjes in de muren – stukjes uit tegels – krassen of gaatjes in de muren – enz.” Er werd destijds wel een plaatsbeschrijving opgemaakt maar zeer beperkt. Vaak ook enkel met geschreven tekst en geen foto’s. Vaak ontstaat er discussie over de verantwoordelijkheid van nodige herstellingen, opgelopen slijtage.

De plaatsbeschrijvingen zijn een van onze belangrijkste tools waar heel wat aandacht aan gespendeerd wordt. Hoe gedetailleerder een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, hoe minder discussie er kan ontstaan wanneer de overeenkomst tussen eigenaar en SVK of huurder en SVK stopt.

Ook bij een huurderswissel worden de verschillende plaatsbeschrijvingen vergeleken. Als het SVK onregelmatigheden opmerkt wordt dit gecommuniceerd naar de betrokkenen huurder of eigenaar van het pand. Maar zelfs met een gedetailleerde plaatsbeschrijving ontstaan nog vaak discussies omtrent gebruikssporen, slijtage,... Eigenaars verwachten vaak dat na 9 jaar een woning er beter uitziet dan wanneer ze in huur werd gegeven.

Taal

Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder werden (datum inwerkingtreding huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken. Bij een aantal huurders dienden we dit jaar de melding te maken dat ze nog steeds niet voldoen aan de taalvoorwaarden. Er werd melding gemaakt naar Toezicht en een brief verzonden naar de betrokken huurders nadat de sociaal assistenten verwittigd werden. Sommige huurders zijn “uitgeleerd”, zij hebben lessen Nederlands gevolgd maar geraken niet voorbij een bepaald niveau. Sommigen zijn analfabeet wat de situatie natuurlijk ook bemoeilijkt. SVK-LWW heeft geen zicht op wat er verder met deze dossiers gebeurt. We dienen te werken met pictogrammen, dienen te Facetimen of contact op te nemen met hun vrienden of familie die soms kunnen vertalen wat er precies verwacht wordt of wat hun hulpvraag is.

Het wordt echter een steeds groter wordend probleem. Kandidaat-huurders starten met te weinig informatie omdat ze niets van de taal kennen en ook het maken van afspraken of begeleiding is niet evident als je van elkaar geen woord verstaat. Als men merkt dat er na een jaar geen of weinig vooruitgang is, dan werkt dit ontmoedigend. Huurbegeleiders doen hun uiterste best om toch tot een manier van communiceren te komen. Vaak moeten eigen kinderen als tolk fungeren terwijl het niet echt de bedoeling is dat kinderen op de hoogte zijn van zaken die spelen omtrent onderhoud van de woning en huurachterstand. Er wordt gepoogd om dit zo vaak als mogelijk te vermijden.

Onderhoud van de woning

Hét grootste aandachtspunt vanuit de huurbegeleiding en een werk van lange adem, blijft het onderhoud van woningen. Heel wat huurders onderkennen het belang van de woning onderhouden als een goede huisvader. Een groot deel onder hen kreeg het niet met de paplepel mee. Het gaat echt vaak niet zozeer over slechte wil. Transparante en open communicatie is een aanpak die wordt geapprecieerd en zijn vruchten vaak af werpt.

Het is zeer intensief werken en er wordt gepoogd om zoveel mogelijk door te verwijzen omdat er niet de tijd en de ruimte is om voor alle hulpbehoevende huurders dergelijke intensieve begeleiding op te zetten. Indien er opgemerkt wordt dat er te weinig financiële middelen zijn wordt waar nodig een poetsemmer geschonken. Er werd een standaard brief opgemaakt met foto’s en uitleg over alle ruimtes in een woning

en aandachtspuntjes, daarbij worden een aantal goedkope noodzakelijke producten afgebeeld en waar men ze in de buurt kan verkrijgen.

In overleg met andere diensten ijveren wij vaak om poetshulp te organiseren, er is uiteraard niet altijd budget.. Als het wel lukt is er nog geen garantie op succes gezien huurders zich niet altijd aan afspraken houden of ze agressie vertonen, geen (propere) poetsmiddelen voorzien, er verslavingsproblematieken en gevaarlijke situaties of huisdieren (bijtincidenten) zijn waardoor de poetshulp opnieuw wordt afgebroken.

Vaak voorkomende en terugkerende problematieken:

- **Verkeerd gebruik vochtige doekjes**

Huurders hebben vaak problemen met afvoer en toiletten. In de afvoer worden sigarettenpeuken, rot fruit maar meestal vochtige doekjes teruggevonden die zorgen voor verstoppingen. In eerste instantie wordt de technisch medewerker langs gestuurd en indien het probleem niet verholpen kan worden dient er een ruimingsdienst ingeschakeld te worden. Het SVK is tussenpersoon in het maken van een afspraak en betaalt de factuur die dan d.m.v. een afbetalingsplan door desbetreffende huurder wordt vereffend. SVK vraagt de ruimingsdienst steeds een verslag op te maken met hun bevindingen, zodat kan uitgemaakt worden wie de kost moet dragen. Bij elke nieuwe inhuring wordt een attest gevraagd aan de eigenaar van het ruimen van de septische put. Door het vaak wisselen van huurders is het soms moeilijk uit te maken aan wie de factuur moet doorgerekend worden want een put verstopt ineens.

- **Rookmelders**

Hoe vaak de huurbegeleider ook uitlegt wat het belang is van rookmelders, wordt dit door velen niet gerespecteerd. Bij ieder huisbezoek wordt nagegaan of de rookmelders nog aanwezig zijn. Bij niet functioneren ervan wordt de huurder gewezen op zijn huurdersverplichting, een werkbond opgemaakt en een brief verstuurd waarin het belang van een goedwerkende rookmelder en de mogelijke consequenties bij het niet correct gebruiken ervan wordt beschreven.

- **Verluchten & ventileren**

Een vaak voorkomend probleem in de woningen is condensatieschimmel. Veel huurders contacteren ons en maken foto's. Bij het ontvangen van zulke boodschappen wordt een huisbezoek vastgelegd en getest met de vochtmeter. Hoewel heel vaak geïnformeerd wordt over het belang van ventileren en verluchten slaan de meeste huurders dit in de wind en proberen ze alles zo afgesloten mogelijk te houden uit vrees dat warmte en energie verloren gaat. Wanneer de huurbegeleider opmerkt dat er sprake is van condensatieschimmel, wordt de huurder aangeschreven met de boodschap te ventileren en te verluchten met foldertjes in bijlage en de sporen schoon te maken met een schimmelvreter.

Energieprijzen gaan de hoogte in en huurders snappen niet dat het goed kan zijn om dagelijks vensters en deuren eens open te zetten. Ze zien dit als verlies van warmte en snappen vaak ook niet hoeveel vocht er dagelijks in de woning komt door koken, drogen van was, bij het douchen en slapen... Uiteraard ligt het probleem soms ook bij opstijgend of doorslaand vocht of een combinatie met te weinig verluchten. Er wordt steeds goed nagekeken wat de oorzaak is en ook eigenaars worden aangesproken of er wordt eerst contact gelegd met een vochtexpert die gratis langskomt.

- **Onderhoud van boilers – gaskachels – schoorstenen - conformiteitsattesten**

Het SVK beschikt over een lijst waarin alle onderhouden worden opgenomen. Verplichte onderhouden worden aangevuld eens een attest ontvangen is en een herinnering voor een volgende onderhoud wordt in de digitale teamagenda gezet. Het SVK staat in eerste instantie garant voor het betalen van de onderhoudsfactuur, huurders betalen het factuurbedrag terug, al dan niet met een afbetalingsplan. Indien er opmerkingen beschreven staan op het onderhoudsattest is het de taak van de huurbegleiter om de eigenaar in te lichten en te vragen het nodige te doen.

- **Het niet onderhouden van gemeenschappelijke ruimten en privé tuinen**

In appartementsgebouwen waar het SVK niet alle appartementen huurt, mogen wij niet instaan voor het onderhoud van de gangen. Er mag dus m.a.w. geen firma worden aangesteld door het SVK waarbij het SVK de kost draagt en doorrekent aan eigen en privé huurders. Als een eigenaar zelf geen firma wenst aan te stellen en de huurders worden gevraagd zelf in te staan voor het onderhoud, botsen we vaak tegen zeer vervuilde gangen en gemeenschappelijke ruimten. Opkuis en afvalverwerking blijft een torenhoog probleem. Ook het onderhoud van privé tuinen is problematisch. Vanuit het SVK kan hier en daar sporadisch het gras afgedaan worden of onkruid worden verdelgd maar in de zomer bloeit en groeit alles aan een tempo dat dit niet bij te houden is door 1 technisch medewerker die ook de andere klussen doet. Huurders hebben zelf geen grasmachine of kopen geen tuingerief waardoor alles in geen tijd overwoekerd met alle gekende gevolgen: klachten van eigenaars en burens...

Om de technisch medewerker te ontlasten, nemen huurbegleiters vaak contact met de eigenaar m.b.t. uit te voeren werken. Dit is een niet te onderschatten extra taak binnen het takenpakket waar zeer veel tijd en energie naartoe gaat. Het is echter de enige manier om de technisch medewerker zich te laten concentreren op het uitvoeren van herstellingen, het onderhouden van het patrimonium en de administratie van de werkverslagen. Door deze vernieuwde aanpak wordt meer het signaal gegeven aan de huurders dat de herstellingen snel(ler) kunnen opgevolgd worden.

In mei startte een nieuwe technisch medewerker. Meldingen na rondgang in de woning of door een huurder worden in een werkbond geformuleerd en digitaal bewaard, elk personeelslid heeft een overzicht en toegang tot de werkbond. De technisch medewerker staat zelf in voor zijn planning. De technisch medewerker staat vooral in voor de schade die de huurder heeft gemaakt aan het pand. De verschillende stappen in het herstellen of de communicatie met eigenaar – aannemers worden aangevuld op de werkbond. Zo kunnen personeelsleden (zeker bij thuiswerken) ook moeiteloos meevolgen.

Wanneer de technisch medewerker of de huurbegleiter het nodig vindt om overleg te plegen rond bepaalde werkbonden, wordt dit onmiddellijk ingepland.

Werkbonden die opvolging nodig hebben worden door de technisch medewerker in de map “op te volgen werkbonden” verplaatst onder naam van de huurbegleiter. Werkbonden die uitgevoerd zijn worden verplaatst naar “afgewerkte werkbonden” en worden doorgestuurd naar de boekhouding. Soms is het niet gemakkelijk voor huurders en eigenaars om duidelijk te maken welke kost voor wiens rekening is. De Ziezo brochure die we meegeven aan de huurders neemt veel vragen weg maar ook de gedetailleerde plaatsbeschrijving is hier van het grootste belang en sluit discussies vaak uit.

Moeilijk te overtuigen eigenaars

Aan het verhuren aan een SVK zijn een aantal spelregels verbonden. Het SVK huurt van de eigenaar en moet dus huurdersverplichtingen nakomen. Het is de bedoeling om de eigenaar zoveel mogelijk te ontlasten maar er blijven altijd een deel verantwoordelijkheden ten laste van de verhuurder. Onze ervaring m.b.t. een aantal panden is dat zaken heel lang aanslepen voor er daadwerkelijk actie wordt ondernomen. De doelgroep waarmee we werken heeft het niet gemakkelijk en SVK-LWW staat er op om conforme en gezonde woningen af te leveren.

Vaak is het een lang heen en weer verhaal waarbij verantwoordelijkheden in sommige gevallen zoveel mogelijk afgeschoven worden en waarvan huurders de dupe worden.

Om de woning op te waarderen zijn sommige zaken aan vernieuwing toe of moeten dingen herbekeken worden. Er zijn verhuurders die echt alleen maar huurgeld willen opstrijken en daartegenover geen renovaties of opwaardering aan hun woning wensen te doen. Bij melding van technische problemen is er altijd een getouwtrek en worden in deze gevallen vaak uiteindelijk enkel oplapwerken gedaan maar werd de oorzaak niet voldoende goed aangepakt.

Huurders dienen te wachten op akkoord van de verhuurder om bijvoorbeeld een kookplaat te vervangen en moeten weken op een klein kookbekkentje of met maar 2 werkende platen verder. Als huurbegeleider dien je voortdurend te sussen en bemiddelen, trachten te overtuigen. Ook bij bv. vochtproblemen merken we te vaak dat eigenaars de verantwoordelijkheid afschuiven op te weinig verluchten, zelfs indien er een attest is van een deskundige. Vochtproblemen die niet snel worden aangepakt worden enkel groter.

Stijgende energieprijzen

Door de uitzonderlijk hoge energieprijzen van 2021 hebben heel wat huurders het extra moeilijk om facturen voor elektriciteit en/of gas te betalen. De stijging van het sociaal tarief werd dan wel geplafonneerd, de prijsstijging kwam toch hard aan bij kwetsbare gezinnen.

SVK-LWW informeerde via verschillende kanalen, waaronder de wintereditie van onze huurderskrant, dat huurders die op 30 september 2021 recht hadden op het sociaal tarief voor elektriciteit een eenmalig forfait van 80 euro krijgen en het tijdelijke recht op het sociaal tarief voor mensen met een verhoogde tegemoetkoming verlengd wordt tot en met 31 maart 2022.

Wanneer de temperaturen zakken, sporen we alle huurders aan die een budgetmeter(functie) aardgas heeft, en met aardgas verwarmt om naar het OCMW te gaan om de minimale levering aardgas aan te vragen.

Tussen 1 november en 31 maart laadt het OCMW 2 keer per maand voor een bedrag op en wordt het hopelijk voorkomen dat de verwarming uitvalt en mensen in de kou moeten vertoeven.

De stijgende prijzen voor energie zullen de meest kwetsbare gezinnen nog meer in armoede duwen. Huurprijzen stijgen, energieprijzen worden onbetaalbaar... We staan voor grote uitdagingen naar de toekomst. Wonen blijft een basisrecht, betaalbaar wonen moet prioriteit blijven!

Ontbinding huurcontract

In een aantal gevallen krijgen huurders eindeloos veel kansen en staat het SVK-LWW met zijn rug tegen de muur. Wanneer alles werd geprobeerd en jarenlang werd getracht om huurders te (laten) begeleiden door vb. het aanvragen van collectieve schuldenregeling of bewindvoering, collocaties, wekelijkse huisbezoeken, diensten te installeren om hen een nuttige dagbesteding te geven, hen aan het werk te helpen,... en het telkens terug naar af is, wordt er uiteindelijk beslist om naar de Vrederechter te gaan

met het dossier met de vraag tot ontbinding van het huurcontract. Dit zijn nooit overhaaste beslissingen en het blijft te vermijden maar soms kan het gewoon voor de leefbaarheid van de buurt, voor de persoon zelf, door groeiende huurschulden vaak in combinatie met verwaarlozing van de woning, echt niet anders. De Vrederechter gaat soms zelf op aangekondigd huisbezoek. Het valt op dat tijdens dit plaatsbezoek dan plots de zaken wel redelijk in orde zijn en de verslaving bv. even onder controle lijkt. Dit zorgt voor frustratie en onbegrip bij de huurbegeleiding die ten einde raad is. Dergelijke begeleidingen vergen heel veel tijd en investering en bovendien worden klachten van eigenaars en omwonenden enkel groter. De woning moet in dezelfde toestand terug gegeven worden aan de eigenaar. Na alles geprobeerd te hebben ben je de grip helemaal kwijt als huurders voelen dat ze toch nog wat speling en kansen krijgen. Het gevolg is vaak dat nog meer zaken worden afgebroken in de woning, nog meer overlast wordt bezorgd aan de omgeving. De hoge kosten voor herstellingen lopen alleen maar op en de huurder heeft geen middelen om terug te betalen. Het SVK-LWW moet dan instaan voor de kosten van bv. gebroken ramen, deuren, beschadigde parketvloeren, bekladde muren, uitgebroken keukens,...

Algemeen kan gesteld worden dat alles uit de kast wordt gehaald en we mogen er terecht fier op zijn dat de huurbegeleiders in 90% een goed contact hebben met de huurders. De meeste gemaakte afspraken in het kader van een huisbezoek gaan door. In oktober 2021 werd beslist om huurders die niet tijdig verwittigen indien ze verhinderd zijn, een bedrag van 5 euro aan te rekenen ter compensatie van de nodeloze verplaatsingskost. Iedere huurder werd hiervan per brief verwittigd. Het vraagt heel wat inspanningen en begeleidingen lopen niet altijd vlot maar het contact is overwegend goed.

Financiële opvolging van huurders

Procedure huurachterstanden

Indien een huurder niet betaalde in een maand, wordt op de 15^{de} een brief gestuurd met een aanmaning, een overzicht van de achterstand en een blanco formulier voor een afbetalingsplan. Eén maand huur dient op ongeveer zes maanden afbetaald te zijn, twee maanden op ongeveer een jaar.

Indien er niet betaald wordt, en er komt een tweede maand bij, dan krijgt de huurder op de 10^{de} van de tweede maand een aangetekende brief. Hierin wordt nogmaals de schuld opgesomd en dringend gevraagd om een afbetalingsplan op te stellen. Indien de huurder niet reageert binnen de 10 dagen met een voorstel tot afbetaling, wordt het dossier doorgestuurd naar het vredegerecht in verzoening. Indien daar tot een akkoord wordt gekomen en het plan wordt gevolgd, dan stopt de zaak van het SVK tegen de huurder.

Indien niet tot een akkoord wordt gekomen, of de huurder daagt niet op, dan wordt het dossier ten gronde gevoerd met de vraag tot ontbinding van het contract. Als de huurder dan nog steeds niet reageert, spreekt de rechter het vonnis uit. De huurder heeft dan de keuze om de woning vrijwillig te verlaten, anders voert de deurwaarder het vonnis uit en wordt de huurder uitgedreven. Alle betalingen die ontvangen worden tussen de uitspraak en de uitvoering van het vonnis, worden niet gezien als huurgelden maar als bezettingsvergoeding.

Wanneer de huurder het pand verlaten heeft, worden de nodige herstellingen uitgevoerd om het pand opnieuw verhuurklaar te maken. Deze kosten worden toegevoegd aan de schuld van de ex-huurder. In eerste instantie wordt de huurwaarborg aangesproken om de schuld te laten dalen. Voor het overgebleven stuk dient de ex-huurder een afbetalingsplan af te spreken. Zolang 75% van de schuld niet werd afbetaald, kan de ex-huurder geen nieuwe woning krijgen van het SVK. Als er nog meer schuld is,

kan de ex-huurder alleen een nieuwe woning krijgen indien hij/zij in collectieve schuldenregeling gaat of budgetbegeleiding van een erkende dienst zoals een OCMW.

Na het inhouden van de waarborg wordt het overgebleven stuk dubieus geboekt, meestal met 100% waardevermindering tenzij er andere indicaties zijn. Indien er een jaar na deze boeking geen afbetalingen gebeurden, wordt de volledige vordering verwijderd uit de boekhouding. Dit betekent geenszins een kwijtschelding van de schulden.

Huurachterstanden 31.12.2021

Zittende huurders: 165/165 (0 woningen leegstand)
Wetteren: 10.336,16 EUR huur + 4.480,15 EUR facturen
Wichelen: 7.756,94 EUR huur + 3.345,32 EUR facturen
Laarne: 3.776,90 EUR huur + 2.656,41 EUR facturen
Totaal: 21.870,00 EUR huur + 10.481,88 EUR facturen

Afbetalingsplannen

59 van de 165 huurders hebben een achterstand.

8 huurder hebben een afbetalingsplan via het OCMW

18 huurder hebben een afbetalingsplan rechtstreeks via het SVK

5 huurders zitten in CSR/bewind. Voor hen wordt een afbetaling gepland of is het lopende

3 huurders moeten nog een afbetalingsplan afspreken

Voor 3 huurders zal het contract sowieso eindigen (opzeg of uithuiszetting) en wordt de borg verrekend

Voor 22 huurders is de schuld klein genoeg om in één keer af te betalen of is er een aparte regeling. Hier gaat het dan om kleine facturen of indexbedragen die nog niet betaald werden, of alles kan verrekend worden met de huursubsidie.

Huurschulden zijn inherent aan het verhuren via het SVK. Huurders hebben door hun profiel en lage inkomsten zeer veel moeite om huur en kosten correct en stipt te betalen met alle mogelijke negatieve gevolgen. We merken echter dat door de aanpak die we al jaren consequent volgen, er heel wat inspanningen worden gedaan van de huurders uit in een poging om toch een afbetalingsplan op te maken. Dit stemt ons zeer positief. We moeten echter met de realiteit blijven rekening houden dat huurders het zeer moeilijk hebben om ondanks de huursubsidie correct de huur te betalen. Opvallend is wel dat facturen van onderhoud of herstellingen niet worden betaald omdat huurders vinden dat het niet aan hen is, of omdat er onvoldoende financiële middelen zijn.

Prioriteiten worden vaak anders gelegd omdat omgaan met geld nooit aangeleerd geweest is in de opvoeding of in het latere leven. Het belang van eerst te zorgen voor wat essentieel is zoals een onderdak, wordt vaak onderschat. Huurders hebben vaak het idee dat ze al hun ganse leven zich alles ontzeggen waardoor ze andere prioriteiten leggen in de bijdragen in hun levensonderhoud.

Afbetaalde schulden

- Bij zittende huurders (via CSR/bewind): 586,57 EUR.

Dat betekent mensen die nog huren bij het SVK maar die in collectieve schuldenregeling zijn gegaan. De schuld wordt dubieus geboekt omdat er onzekerheid bestaat over het bedrag dat mogelijks nog zal ontvangen worden. Het stuk waarvan we zeker zijn dat het niet meer zal gerecupereerd worden, wordt als waardevermindering ingeschreven in de boekhouding. In 2021 waren er geen collectieve schuldenregelingen die beëindigd werden.

- Bij ex-huurders: 7.084,66 EUR (dubieuze vorderingen).

Dit zijn de vorderingen naar ex-huurders die nog niet verwijderd werden uit de boekhouding. Zolang zij afbetalen, wordt deze schuld niet verwijderd.

- Bij ex-huurders: 2.410,36 EUR (reeds volledig verwijderd uit de boekhouding)

Dit zijn ex-huurders die reeds verwijderd werden uit de boekhouding omdat ze geen afbetalingen deden, maar die na verloop van tijd toch overgegaan zijn tot afbetalingen.

In totaal werd er 10.081,59 EUR afbetaald in 2021.

Op 31.12.2021 waren er 163 huurders waarvan 148 er een subsidie hadden. 15 huurders hadden geen subsidie:

- 10 dossiers waarbij het inkomen te hoog geworden was of te hoog was bij de start (niet te hoog om een woning toegewezen te krijgen)
- 3 waarvan de huurprijs voor een alleenstaande te hoog is voor een subsidie (door wijziging in gezinssituatie)
- 2 waarvan het dossier nog niet in orde was op 31.12.2021

Inspraak en participatie

Dit jaar werden omwille van COVID-19 weinig activiteiten gedaan of georganiseerd met en voor huurders.

De voorbije jaren is er een traditie ontstaan om in de week van 17 oktober “Werelddag van verzet tegen armoede” een marktactie te organiseren. Sinds de uitbraak van COVID-19 mochten er geen activiteiten meer doorgaan. De eenzaamheid overtrof de kleine momentjes die men samen kon beleven met de bubbel. Op 21 oktober 2021 ging de huurbegeleiding evenwel wel langs bij P.W.O. n.a.v. ‘De Werelddag van Verzet tegen Armoede’.

In het vernieuwde PWO-lokaal werd een ganse voormiddag gedebatteerd en nagedacht over het thema wonen en waren ook andere actoren aanwezig.

‘Iedereen heeft recht om menswaardig te wonen’ Dit staat te lezen in onze Belgische grondwet. Toch blijkt dat velen het hoe langer hoe moeilijker krijgen om dit recht op wonen volwaardig in te lossen.

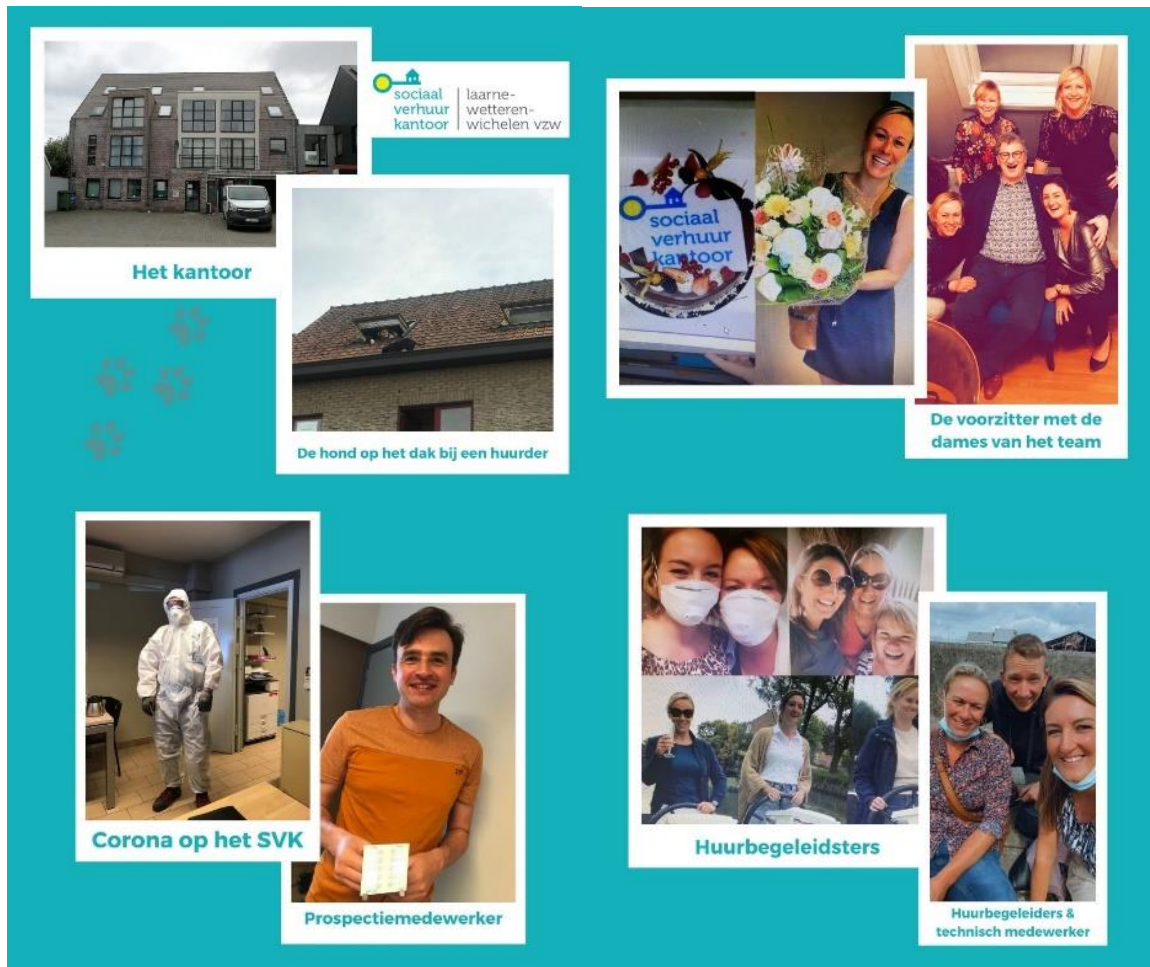
Sinds 2012 werden er op regelmatige tijdstippen bijeenkomsten georganiseerd rond wonen en energie. Er is al heel wat gerealiseerd, maar niet voldoende om alle gezinnen te voorzien van een degelijke en betaalbare woning. De wachtlijsten worden niet weggewerkt, integendeel... Investeren in een goed woonbeleid helpt mensen vooruit. Veel oplossingen bevinden zich op het Vlaamse niveau maar ook lokaal kan er zeker worden gewerkt aan een sterk sociaal beleid.



Maandag 18 november en 6 december 2021 werd een bijeenkomst georganiseerd van de werkgroep wonen en energie. We verwittigden onze huurders dat ze vrijblijvend konden langskomen en hun eindafrekening van de elektriciteit moesten meebrengen. Samen met het energieloket wordt nagegaan hoe er op energie kan worden bespaard.

Huurpunt kwam dit jaar met een geweldig initiatief. Iedere week probeerden ze een SVK in de kijker te zetten via de Facebook en Instagram stories. De bedoeling hiervan was kijkers inzicht te geven over wat een Sociaal Verhuurkantoor zoal doet om betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te verhuren en hoe een dag op de werkvloer eruit ziet.

In de maand september was het de beurt aan SVK-LWW. Een korte inleiding, een greep uit dagdagelijkse gebeurtenissen en het posten van een aantal foto's gaven de volgers een inzicht.



- **bemiddelen tussen huurders of bij samenlevingsproblemen**

Een van de kerntaken van huurbegeleiding is het bemiddelen bij conflicten tussen huurders of het aanpakken van samenlevingsproblemen. Er wordt in eerste instantie bij alle betrokken partijen nagegaan wat de problemen zijn, dit is een noodzakelijke stap om alles in kaart te kunnen brengen. Er wordt in overleg gegaan met alle betrokkenen.

Een dag op het SVK is onvoorspelbaar, er gaan geen of weinig dagen voorbij waarbij de huurbegeleiders niet op de ene of de andere manier te maken krijgen met negatieve boodschappen of klachten van huurders, burens... Er is zelden een dag van alleen goed nieuws. Nog meer in deze coronatijden merken we dat mensen last hebben van de eenzaamheid, ze geraken sneller geïrriteerd en vaak zijn de huurbegeleiders een dankbaar en vlot te bereiken klankbord.

Huurbegeleiders zijn 40% van de tijd bezig met bemiddelen. Er is gelukkig een goed samenwerkingsverband met de lokale politiediensten, voornamelijk de wijkwerking en sociale cel.

Vaak wordt er overleg gepleegd met de sociale assistenten van het OCMW die op hun beurt proberen mee op te volgen en te begeleiden.

Enkele voorbeelden van situaties waarin we als huurbegeleiders moesten bemiddelen:

- Het SVK huurt een volledig pand dat bestaat uit vijf studio's. Er zit niet alleen een groot leeftijdsverschil tussen de bewoners (vb. dertigers en zestigers), maar daarnaast is er ook een verscheidenheid aan problematieken zoals verslaving, psychische gezondheidsproblemen of iemand met een fysieke beperking én een zware verslavingsproblematiek.

Elke huurbegeleider begeleidt bewoners in het pand en moet op zeer frequente basis langsgaan. Wekelijks zijn er kleinere of grote incidenten. Vandaar dat een mix van woningtypes zeer belangrijk is voor het welzijn van bewoners en buurt. In een gebouw waar enkel studio's of 1-slaapkamerappartementen aanwezig zijn, krijgt men teveel concentratie, wat de gemoederen nogal hoog kan doen oplopen.

Bezoek aan dit gebouw met de eigenaars in augustus 2021 georganiseerd zodat zij alle studio's op hetzelfde ogenblik konden bezichtigen en de uitgevoerde werken waarvoor heel lang geijverd werd konden aanschouwen. Zo waren er geen dampkappen aanwezig in de studio's en waren een aantal accumulatoren dringend aan vervanging toe, 2 van de 5 studio's kregen een aircotoestel met functie om warmte te blazen bij koude temperaturen.

- 2 SVK-bewoners die met 1 woning tussen eigenlijk burens zijn van elkaar: lage tolerantie bij alleenstaande bewoner die mentaal zwakbegaafd is en ook fysieke beperkingen heeft t.o.v. de bewoner met zijn gezin die afkomstig zijn uit Slowakije en waar de muziek vaak speelt en de voordeur openstaat. De alleenstaande bewoner frustrateert zich mateloos en kan zich niet goed uitdrukken, de anderstalige bewoner begrijpt het probleem niet want hij maakt geen lawaai na 22u. Voortdurend boze en teleurgestelde telefoontjes naar de huurbegeleider die na een aantal gesprekken met beide niet veel meer kan doen dan bellen naar de politiediensten. Ook zij kunnen vaak niets meer doen dan pogen te bemiddelen en de gemoederen bedaren want een overtredding kan niet vastgesteld worden.
- Bewoner uit Slowakije in dezelfde straat die ervaart dat de hele straat racistisch is en hem viseert smeert uitwerpselen aan voordeuren van buurtbewoners, zet de hele straat blok met zijn wagen in het midden van de weg, maakt luide muziek en verstoort de rust door amok te maken en mensen te bedreigen. Privé huurders sturen ons e-mails waarop wij contact opnemen met de wijkagent die onze verhalen kan bevestigen maar er is geen huurachterstal en de woning wordt degelijk onderhouden waardoor de zaak volgens onze raadsman onontvankelijk zal verklaard worden in het Vrederegerecht. Dit zijn echter zeer intensieve dossier om op te volgen maar waar we weinig voeten in de aarde hebben om krachtdadig op te treden.
- Eén bewoner die sedert juni 2021 een appartement in huur nam in een gebouw waar SVK nog 2 appartementen huurt, zorgde reeds van bij de start van het onderhuurcontract voor problemen. De betrokken huurder staat onder bewindvoering en was voorheen dakloos. In eerste instantie wou de verantwoordelijke wijkagent betrokkene niet domiciliëren omdat er sprake was van geen verblijf. Na heel wat heen en weer bellen en controle ter plaatse werd de man toch gedomicilieerd. In september kon de huurbegeleider tijdens een huisbezoek, vaststellen dat betrokkene onderdak gaf aan 2 personen. Na herhaaldelijke brieven, contact met het plaatselijke OCMW, het inlichten van de politie en het wijzen van de huurder op zijn aansprakelijkheid werd één van deze personen gedomicilieerd op het adres van de betrokken huurder. Er kwam een zeer geagiteerde reactie en in het bijzijn van agenten bedreigde de huurder de huurbegeleider. Het parket startte een onderzoek n.a.v. de bedreigingen. Ondertussen hebben deze 2 personen de woning verlaten, zij zorgden voor veel schade in het appartement. Los van deze bedreigingen en het niet onderhouden van de woning én de schade, is er op allerlei manieren overlast. Medebewoners en buurtbewoners zijn bang van de man maar durven uit angst voor represailles geen klacht indienen. Het SVK vraagt om al deze redenen een ontbinding van het huurcontract.
- Een bewoner werd eind 2021 ten gevolge van een val opgenomen in het ziekenhuis en lag enkele weken op intensive care. Medebewoners van het gebouw brachten ons hiervan op de hoogte. Betrokkene weigert al jaar en dag alle hulp en laat enkel de huurbegeleider en de bewindvoerder toe in de studio. De veelvuldige huisbezoeken die de huurbegeleider zijn geen overbodige luxe, er is sprake van vervuiling en verzamelwoede. De bewindvoerder en de huurbegeleider kwamen unaniem tot de conclusie dat betrokkene niet meer huiswaarts kan gaan. Tot op vandaag is betrokkene gehospitaliseerd en wordt er vanuit de sociale dienst van het ziekenhuis gezocht naar

een WZC. Dit specifieke dossier werd intern besproken en wederom dient men tot de conclusie te komen dat huurbegeleiding niet echt grenzen kent, vooral voor diegenen die recht hebben op hulp maar alle hulpverlening weigeren.

- Het SVK huurt nog een ander gebouw waar vier appartementen zijn. Daar lopen de individuele begeleidingen goed, maar is er een duidelijke spanning te voelen tussen de twee bovenste bewoners. De onderste huurder klaagt vaak over geluidsoverlast afkomstig van zijn bovenbuur. Na meerdere pogingen om onderling te bemiddelen komen we tot de conclusie dat de frustraties blijven aanhouden en werd er gepoogd een overleg te plannen op het SVK kantoor, met beide huurders en de wijkagent. Sedert november 2021 heeft de nieuwe huurbegeleider beide dossiers overgenomen. In al die maanden ontvingen we geen nieuwe klachten of opmerkingen, tot we in februari vernamen op een plaatsbezoek met de Vrederechter dat de onderste bewoner naar het vredegerecht gestapt was. De huurbegeleider ging afzonderlijk langs bij beide huurders, zodat iedere partij nogmaals zijn verhaal kon vertellen. Er werd een nieuwe datum afgesproken om een overleg op het SVK-kantoor in te plannen. De bovenste huurder kwam die dag niet opdagen, ook al had hij aangegeven dat hij aanwezig zou zijn. Er werden een aantal afspraken (vb. regeling inzake het onderhoud van de gemeenschappelijke delen) op papier gezet en op een ander moment door beide huurders ondertekend. We hopen dat de rust kan terugkeren in het gebouw en ze opnieuw op een constructieve manier met elkaar kunnen omgaan.
- In augustus nam er een nieuwe huurder intrede in één van onze SVK-woningen. Het was van bij de start zeer moeilijk om de huurder te bereiken. Er werd nochtans duidelijk aangegeven dat er nog een aantal herstellingen dienden te gebeuren. Eind september kon er, na meerdere pogingen, een huisbezoek plaatsvinden zodat alles doorgegeven kon worden aan de technisch medewerker. Na het huisbezoek werd er opnieuw meermaals tevergeefs getracht een datum af te spreken met de huurder. De huurbegeleider ging begin december langs op huisbezoek. De huurder gaf toen een aantal voor hem beschikbare data door waarvan de technisch medewerker en een andere firma op de hoogte werden gebracht. De huurder liet op het laatste nippertje weten dat de gemaakte afspraken toch niet konden doorgaan. Sindsdien zijn er nog heel wat pogingen ondernomen om de huurder te bereiken, maar kregen we geen gehoor meer. Het OCMW blijkt een vlotter contact te hebben met deze persoon en er werd afgesproken dat er een gezamenlijk huisbezoek zal plaatsvinden in februari 2022. Zeer vervelend want de herstellingen die moeten gedaan worden zijn ten laste van de vorige huurder die om die reden nog steeds geen afrekening kreeg van de huurwaarborg. Omdat we voelen dat de huurder de communicatie met het SVK ontwijkt, zal er een begeleidingsovereenkomst opgestart worden tussen het SVK, de huurder en het OCMW van Wetteren.

We merken dat huurbegeleiding een zeer ruim begrip is waarvan de grenzen zeer vaag zijn. Huurbegeleiders doen vaak taken die niet behoren tot hun kerntaak. Huurbegeleiding draait om begeleiding van de huurder. Dit gaat van informatieverstrekking over individuele begeleiding van een huurder tot de organisatie van huurdersparticipatie. We werken met mensen en die kan je niet zomaar loslaten of laten vallen als we merken dat er dringende of minder dringende hulp nodig is. Vaak botsen huurders op grenzen van de hulpverlening omdat ze zelf al te vaak afspraken niet na kwamen, niet gemotiveerd zijn, hulpverleningsmoe zijn... Begrijpelijk maar als de woning niet wordt onderhouden, huurachterstanden worden opgebouwd waardoor ze mogelijks het dak boven hun hoofd verliezen, staat een huurbegeleider voor de uitdaging om toch te pogen welzijnsorganisaties rond de persoon te verzamelen in de hoop dat de huurder toch hulp wil aanvaarden. Het is vaak drie stappen vooruit en 7 achteruit. Uithuiszetting is het allerlaatste maar dit vraagt ook van de huurder de goodwill om zaken aan te pakken en te veranderen.

- **Doorverwijzen naar welzijnsorganisaties**

Steeds vaker wordt overleg gepleegd en samengewerkt in moeilijke dossiers met de sociale assistenten van de OCMW's. Zij hebben vaak meer zicht op de volledige situatie en hebben meer mogelijkheden of kunnen wat meer druk zetten omdat in bepaalde gevallen een GPMI wordt opgemaakt.

Het geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie is een traject, op maat gemaakt, dat de huurder moet helpen om zelfredzamer te worden en meer greep te krijgen op zijn leven zodat ze uiteindelijk hun eigen weg kunnen gaan.

Samen met de sociaal assistent worden doelstellingen geformuleerd en de stappen die gezet moeten worden om de doelstelling te bereiken. Deze doelstellingen en stappen worden opgenomen in een contract dat door beide partijen ondertekend wordt, vaak vraagt de sociaal assistent ons wat de problematieken bij ons zijn en dan nemen ze het mee op.

De opmaak van een GPMI is verplicht voor de personen die een leefloon ontvangen. Personen die een leefloon ontvangen van het OCMW krijgen een bijzondere begeleiding van de maatschappelijk werkers van de sociale dienst van het OCMW om een persoonlijk ontwikkelingstraject uit te werken.

Dit jaar zijn er 9 begeleidingsovereenkomsten lopende dewelke allemaal mee werden ondertekend en opgevolgd het OCMW.

- **Hoe verloopt de samenwerking met deze diensten?**

Sociaal Huis - OCMW

Er mag gesteld worden dat de samenwerking met de OCMW's meestal vlot verloopt, dit heeft grotendeels te maken met de intensieve samenwerkingen en de inzet van alle betrokken partijen de voorbije jaren. Er is sporadisch interdisciplinair overleg, ook in coronatijden via Teams, soms ook in het bijzijn van de huurder.

CAW

In 2021 is er 1 aanmelding geweest bij het CAW. De huurder ging in eerste instantie akkoord met deze begeleiding maar haakte uiteindelijk toch af. Het CAW nam contact op met de huurbegeleider om dit dossier te bespreken. Wegens moeilijke bereikbaarheid van de huurder en het weigeren van de begeleiding werd de opstart geannuleerd. De desbetreffende huurder kreeg ondertussen een aanbod van de Sociale Huisvestingsmaatschappij. De verhuisbeweging van deze huurder is ook vlot verlopen.

We merken dat het vaak wisselen van begeleider bij zowel CAW als OCMW de hulpverlening niet altijd te goede komt. Vaak zijn huurders als begeleidingsmoe en het steekt om telkens opnieuw hun verhaal van start te moeten herbeginnen. We begrijpen dat dit om organisatorische redenen vaak niet anders kan maar we merken dat huurders hierdoor vaak afhaken. Op die manier blijven we vaak in cirkels draaien.

Politiedienst – wijkwerking

Het afgelopen jaar werd opnieuw vaak beroep gedaan op de politionele diensten aangaande vervuiling, sluikestorten, dierenverwaarlozing, burenruzies, stalking, pesterijen, opmerkingen over suïcidale neigingen, ed.

Net zoals het voorbije jaar is er een goede samenwerking. Bezorgdheden tegenover bepaalde huurders worden snel gemeld aan de bevoegde wijkagenten, gezamenlijke huisbezoeken worden afgelegd en de communicatie verloopt heel vlot. Waar er vroeger vaker beroep gedaan werd op het beroepsgeheim wordt nu ingezien dat het gedeeld beroepsgeheim ons veel verder brengt.

Departement stadsontwikkeling Wetteren

Vanuit de gemeente Wetteren ontvingen we regelmatig bezorgdheden rondom sluikestorten en afvalsortering. Ook bezorgdheden rondom één huurder die zich vrijwillig had opgegeven voor de ophaling van zwerfvuil.

De bezorgdheden vanuit deze dienst worden vooral via telefoon of e-mail doorgegeven.

Het SVK anticipeert hier onmiddellijk om eventuele gasboetes te voorkomen.

De diensten hebben begrip en vragen ons eerst met de desbetreffende huurders te praten en uit te zoeken van wie het afval is zodoende zij geen onderzoek moeten starten waarvoor kosten aangerekend worden.

Het afval is nooit van iemand, maar bij de deadline is het telkens wonderbaarlijk verdwenen.

Tot november 2021 werden alle huurbegeleidingen behartigd door 2 huurbegeleiders (1.34 VTE), alle panden werden ongeveer gelijk verdeeld onder hun beiden. Sinds november kwam een derde huurbegeleider bij (voltijds). Zij neemt naast begeleiding van huurders ook het luik inschrijving en toewijzing. Jessica en Stefanie droegen een deel van hun begeleidingen over naar Emma en begeleiden op heden elk tussen de 60-70 huurders, Emma startte met 40 begeleidingen.

De huurders werden hiervan per brief op de hoogte gesteld en ook tijdens huisbezoeken wordt indien nodig nog eens uitgelegd hoe het komt dat hun dossier werd overgedragen aan een nieuwe collega.

Tot 2019 werd de begeleiding van alle huurders door alle huurbegeleiders gedaan. Met het vertrek van de voorlaatste huurbegeleider hebben we de situatie geëvalueerd en werd duidelijk dat een verdeling van de huurders een positieve verandering zou zijn.

Niet enkel om het werk duidelijk te verdelen maar vooral om de huurders duidelijkheid te geven wie hun “vertrouwenspersoon” en huurbegeleider is. Het opbouwen van een vertrouwensband en de kennis van een dossier wordt beter door dezelfde persoon gedaan.

Er werd bij de verdeling gezorgd voor een gelijkheid naar aantallen toe maar vooral naar een “match” tussen huurbegeleider en huurder.

Sommige huurders waarderen de aanpak van Stefanie terwijl anderen het beter kunnen vinden met Jessica. We kenden onze huurders al redelijk goed en gingen vroeger samen op huisbezoek, je merkt al snel tot wie de huurder zich het meeste richt.

Aanpak binnen de huurbegeleiding

In een aantal gevallen wordt erg aanklampend gewerkt en is de opvolging bijzonder intensief. Het spreekt voor zich dat de ene huurder meer begeleiding nodig heeft dan de andere en dat elke huurder een andere aanpak prefereert. In november 2021 startte Emma als derde huurbegeleidster. De moeilijke en reeds lang lopende dossiers werden niet doorgegeven aan haar. Ook voor deze specifieke huurders is het fijn dat de opgebouwde vertrouwensband behouden blijft en proberen we te voorkomen dat hulpverleningsmoeheid optreedt.

De huurbegeleiders gaan in principe minimaal 1 x per jaar op huisbezoek. Uiteraard horen of zien wij verschillende huurders veel vaker dan 1x jaar. Sommigen dossiers vergen veel energie en daarbij is het echt noodzakelijk om maandelijks en bij sommige zelfs wekelijks langs te gaan.

Vele huurders hebben vaak een zeer lang en hobbelig parcours afgelegd. Het is de taak van de huurbegeleiders om het pad enigszins en in de mate van het mogelijke zoveel mogelijk vrij te maken samen met hen. Het opbouwen van een vertrouwensband en transparante communicatie zijn hier een rode draad doorheen de hulpverlening. Elk individu telt en moet gezien worden in zijn waarde.

We merken dat heel veel mensen vaak het gevoel hebben niet belangrijk genoeg te zijn om echt mee te tellen. We proberen deze cirkel te doorbreken door echt actief te luisteren en hen te betrekken bij elke stap die wordt gezet.

Als huurbegeleider werken we zeer laagdrempelig, het overgrote deel van de relaties met huurders zijn van zodanig goede aard dat samenwerken vlot verloopt en de resultaten vaak bevredigend zijn. Opvallend is wel dat heel vaak zeer intensief wordt gewerkt waarbij goede resultaten worden geboekt maar eens de begeleiding wat lossier verloopt de situatie een terugval kent.

Van zodra een huurbegeleider langere tijd vakantie heeft, afwezig is door ziekte,...merken we dat sommige situaties snel achteruit gaan.

We pleiten dan ook om nog meer interdisciplinair te werken, nog meer dienst -en hulpverlening op elkaar af te stemmen zodat er een netwerk gebouwd wordt rond de huurder en er altijd wel iemand is die bereikbaar blijft.



Deel II: Tabellen

Vertegenwoordiging Algemene vergadering 2021

Samenstelling Algemene vergadering

Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersonen: vertegenwoordigd door:	Stemgerechtigd	Achtergrond leden	SVK
Hilde Nobels	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Andy De Cock	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Marianne Matthijs	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Igor Rogiers	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Kristien Bruggeman	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Luk van Meensel	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Alice De Wilde	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Kevin Lammens	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Jollen Dethaey	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Lucas Van Damme	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Michaël Beckman	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Alain Pardaen	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Ian Tondeleir	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Lieve De Gelder	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Marianne Gorré	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Claudine De Pauw	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Herman Maudens	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Luc De Brauwer	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Willy Scheirlinck	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Franky Van Poucke	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Anja Missotten	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Christoph Van de Wiele	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Wouter Van Hauwermeiren	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Veerle Bauters	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Conny De Corte	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Marie-Louise Fiers	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Johan Henderickx	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Inge Van steendam	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Jo Van Gasse	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Gert Van tittelboom	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen

Vertegenwoordiging Bestuursorgaan

Samenstelling Raad van Bestuur

Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersonen: vertegenwoordigd door:	Stemgerechtigd	Achtergrond leden	SVK
Hilde Nobels	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Marianne Matthijs	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Kristien Bruggeman	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Luk van Meensel	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Alice De Wilde	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Michaël Beckman	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Alain Pardaen	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Lieve De Gelder	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Willy Scheirlinck	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Franky Van Poucke	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Anja Missotten	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Inge Van steendam	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Christoph Van de Wiele	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Jo Van Gasse	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
Gert Van tittelboom	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen

Personeelbestand

Het SVK werkt eind 2021 met een team van 8 personeelsleden. Een hechte groep die vlot met elkaar kan communiceren en inspringen waar nodig.

COVID-19 zorgt voor extra uitdagingen die niet iedereen even vlot verteert. De aard van het werk, de dagelijkse job en de doelgroep maken het een grote uitdaging om elke dag opnieuw het beste van zichzelf te geven. Het slaagpercentage van 'begeleidingen' is niet altijd even hoog, de inspanningen die er tegenover staan zijn zeer groot en vragen veel van een huurbegeleider. De dagelijkse interactie met collega's, je verhaal tegen elkaar vertellen en de nodige humor zorgen voor extra draagkracht. Door het thuiswerk verliezen mensen het dagelijks contact.

Medewerkers vallen uit door ziekte, door opvang van zieke kinderen, verplichte quarantaine maar ook het verlof moet worden opgenomen. Er ontstaan misverstanden die er niet zouden zijn indien men elkaar dagelijks ziet. Taken moeten van elkaar worden overgenomen, huurders laten het afweten door afspraken niet na te komen, door ziekte, enz.. Het is niet evident om hier de juiste balans te vinden.

Thuiswerken, vaak gecombineerd met een druk gezinsleven, zorgt voor extra spanningen. Dit vertaalt zich naar de job.

Collega's moeten met de nodige humor en respect kunnen omgaan met situaties. Het is van cruciaal belang dat collega's bij elkaar terecht kunnen en een gezonde dosis ernst aan de dag kunnen leggen om elkaar op te vangen waar en wanneer het nodig is. De job vraagt een grote dosis zelfrelativering en flexibiliteit om de dagelijkse hindernissen te kunnen blijven nemen.

COVID-19 nam dit grotendeels weg waardoor we waakzaam moeten zijn dat mensen niet sneller opgebrand geraken.

Als sociaal verhuurkantoor bereiken we een zeer specifieke en kwetsbare doelgroep. Huurbegeleiding is een kerntaak waarbij we merken dat het bij sommige huurders voldoende is om 1x per jaar langs te gaan en anderen zeer intensieve begeleiding vragen. Eén van de huurbegeleiders gaf ontslag waardoor we in deze hectische tijden ook nog op zoek moesten gaan naar vervanging die we gelukkig snel vonden. Maar een nieuwe medewerker vraagt ook extra begeleiding in tijden waarop de overige medewerkers al overstelpt zitten.

2 huurbegeleiders werken deeltijds en focussen zich op de begeleiding van een 60-tal begeleidingen. De voltijdse medewerker neemt inschrijvingen, administratie, telefonische permanentie op zich en neemt een 40-tal begeleidingen over. We merken nog dagelijks een steeds zwaarder wordende doelgroep en dat heeft zijn effect op elk deelaspect van de werking. Iedereen draagt de eindverantwoordelijkheid voor zijn/haar deelterrein.

Het is niet evident voor 1 technisch medewerker om in te staan voor het onderhoud van het volledige patrimonium bovenop de administratie dat dit met zich mee brengt (dagelijks werkbonden verwerken, afspreken met huurders en eigenaars, bestellingen doen, dagelijks of wekelijks evolutie van de werken bijhouden...). In 2020 werd geopteerd om de administratieve medewerker in te zetten binnen het technische luik. Vandaag is hier echter opnieuw geen ruimte voor waardoor dit opnieuw bij de technisch medewerker terecht komt.

Eind oktober 2020 kwam er dankzij de subsidies die werden vrijgemaakt voor alle SVK's een halftijdse prospectiemedewerker bij. De subsidies werden verlengd waardoor de medewerker kon blijven tot september 2022.

	Datum in dienst	Functie	%
Geoffrey Goubert	3/06/2013	Administratie/ boekhouding	100%
Kris Minnaert	1/12/2004	Administratie/ inschrijvingen	90%
Stefanie Lierman	24/03/2014	Huurbegeleider	65.78%
Jenny Oosterlinck	14/03/2011	Coördinator	90%
Jessica De Vos	02/05/2017	Huurbegeleider	68%
Uyttersprot Joris	02/05/2017	Technisch medewerker	100%
Michael Vercruyssen	22/10/2020	prospectiemedewerker	50 %
Emma Dierick	08/11/2021	Administratie/ Huurbegeleider	100%

Overzicht woningen

	Laarne	Wetteren	Wichelen
aantal woningen nieuw in beheer in 2015	0	8	2
aantal woningen nieuw in beheer in 2016	2	8	5
aantal woningen nieuw in beheer in 2017	0	15	10
aantal woningen nieuw in beheer in 2018	5	7	2
aantal woningen nieuw in beheer in 2019	0	11	5
aantal woningen nieuw in beheer in 2020	0	2	2
aantal woningen nieuw in beheer in 2021	1	8	3
aantal woningen uit beheer in 2015	1	8	1
aantal woningen uit beheer in 2016	2	6	2
aantal woningen uit beheer in 2017	0	5	7
aantal woningen uit beheer in 2018	0	5	0
aantal woningen uit beheer in 2019	0	9	3
aantal woningen uit beheer in 2020	1	3	3
aantal woningen uit beheer in 2021	0	1	2
absoluut aantal woningen in beheer op 31.12.2015	10	88	26
absoluut aantal woningen in beheer op 31.12.2016	10	90	29
absoluut aantal woningen in beheer op 31.12.2017	10	100	32
absoluut aantal woningen in beheer op 31.12.2018	15	102	34
absoluut aantal woningen in beheer op 31.12.2019	15	104	36
absoluut aantal woningen in beheer op 31.12.2020	14	103	37
absoluut aantal woningen in beheer op 31.12.2021	15	110	38
	Laarne	Wetteren	Wichelen
absoluut aantal woningen leegstaand op 31.12.2015	1	2	0
absoluut aantal woningen leegstaand op 31.12.2016	0	0	1
absoluut aantal woningen leegstaand op 31.12.2017	0	3	0
absoluut aantal woningen leegstaand op 31.12.2018	0	3	0
absoluut aantal woningen leegstaand op 31.12.2019	1	4	0
absoluut aantal woningen leegstaand op 31.12.2020	1	1	0
absoluut aantal woningen leegstaand op 31.12.2021	0	0	0

Drie woningen zijn uit beheer gegaan omdat de eigenaar of kinderen van de eigenaar zelf in de woning gaan wonen.

Wachtlijstbeheer

Er waren 318 nieuwe inschrijvingen in 2021. Dat zijn er 102 minder dan het jaar ervoor. Niettegenstaande het schijnbaar minder inschrijvingen zien we de wachtlijst veel te snel aangroeien. Kandidaat-huurders hebben nog steeds de mogelijkheid om hun dossier te laten doorsturen naar andere sociale verhuurders die actief zijn in de gemeenten waar het SVK ook actief is en in de aangrenzende gemeenten. Het SVK-LWW kreeg op die manier de voorbije 2 jaar heel wat extra dossiers doorgestuurd. Binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur moet aan de kandidaat-huurders een ontvangstmelding worden bezorgd en moet hen gevraagd worden om hun voorkeur te bevestigen. Indien de kandidaat-huurder aangeeft ook bij het SVK-LWW te willen inschrijven dan krijgen zij een inschrijvingsbewijs. Door een extra bevraging worden de kandidaten die eigenlijk gewoon 'maar aankruisen' in de hoop hun kansen te verhogen eigenlijk gefilterd. Het heeft geen zin dat kandidaat-huurders zich ergens inschrijven waar ze eigenlijk niet wensen te wonen om velerlei redenen.

- 176 kandidaat-huurders die inschreven in 2021 waren afkomstig uit het werkingsgebied. 38 onder hen hadden een woonneed van 20 of 17 punten. 6 hadden voor woonneed 11 of 14 punten.
- 132 kandidaat-huurders hadden geen onmiddellijke woonneed en kregen hiervoor geen punten.
- 142 inschrijvingen kwamen van buiten de aangesloten gemeenten waarbij bij 52 kandidaat-huurders de woonneed 17 of 20 punten was.

Op de wachtlijst worden meer punten toegekend aan mensen die dakloos zijn of die onmiddellijk een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten (maximum 20 punten, minimum 0 punten). Andere aspecten die meespelen zijn: het aantal kinderen waarvoor de zorg wordt opgenomen, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor co-ouderschap of een bezoekrecht is en die dus niet permanent in de woning verblijven. Ook binding met het werkingsgebied geeft een aantal extra punten. Elke kandidaat-huurder die gedurende een half jaar (6 maanden) onafgebroken op de wachtlijst staat, krijgt 1 extra punt toegekend.

- 160 kandidaten die inschreven in 2021 kregen 20 punten actueel besteedbaar inkomen. Dit wil zeggen dat zij leefloon ontvangen of een inkomen hebben dat onder de grens zit van het leefloon.
- 33 kandidaten kregen voor actueel besteedbaar inkomen 14 of 17 punten.
- 97 kandidaten brachten geen gegevens binnen m.b.t. het actueel besteedbare inkomen, ondanks de vraag. Bij een eventuele toewijzing wordt aan alle 30 kandidaten die in aanmerking komen voor die woning, gevraagd om de gegevens te actualiseren. Op die manier kan hun plaats op de wachtlijst toch nog veranderen.
- 15 kandidaat-huurders kregen 11 punten, 13 nieuwe inschrijvers kregen 8 punten
- 13 kregen 8 punten

Ter illustratie:

Sinds 1 januari 2021 gelden hogere leefloonbedragen. De regering heeft beslist om de uitkeringen van de sociale bijstand op te trekken richting de armoedegrens door ze te verhogen met 10,75%. Deze stijging wordt gespreid over vier jaar (vier schijven van een jaar). Bijgevolg zal het leefloon jaarlijks verhoogd worden met 2,6875%. De vorige verhoging van de leefloonbedragen dateert van 1 maart 2020.

Het maandelijks leefloon bedraagt vanaf 1 januari 2021:

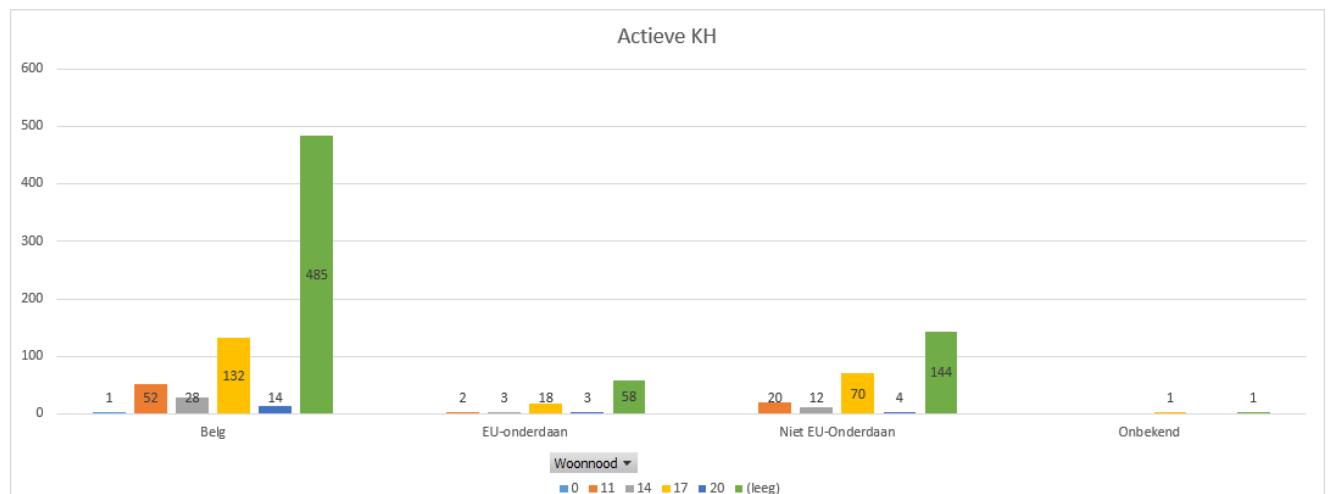
- 656,45 euro voor een samenwonende persoon
- 984,68 euro voor een alleenstaande persoon
- 1.330,74 euro voor een persoon die samenwoont met een gezin ten laste

Opvallend blijft dat het aantal huurders blijft toenemen dat steeds hogere eisen stelt tegenover het SVK en bv. verwacht dat alle extra kosten (bv. onderhoud boilers, kuisen gangen) door het SVK of de eigenaar gedragen worden. Het vraagt zeer veel tijd en energie om uit te leggen dat dit standaard bij een huurovereenkomst hoort, dat dit afgesproken werd bij aanvang van het contract en dat dit ook werd meegedeeld.

Taal blijft een immense barrière bij het verhuren van woningen. Tot over enkele jaren konden huurgeleiders zich uit te slag slaan in het Engels en Frans maar op heden merken we dat steeds meer kandidaat-huurders Arabische talen spreken waardoor het zeer moeilijk communiceren is. Tolken zijn moeilijk te vinden. We merken dat sommige kandidaat-huurders kinderen of familieleden mee brengen om te vertalen. Vanuit het SVK blijven we hameren op het zelf aanleren van de taal, kinderen moeten niet worden belast met vertalen.

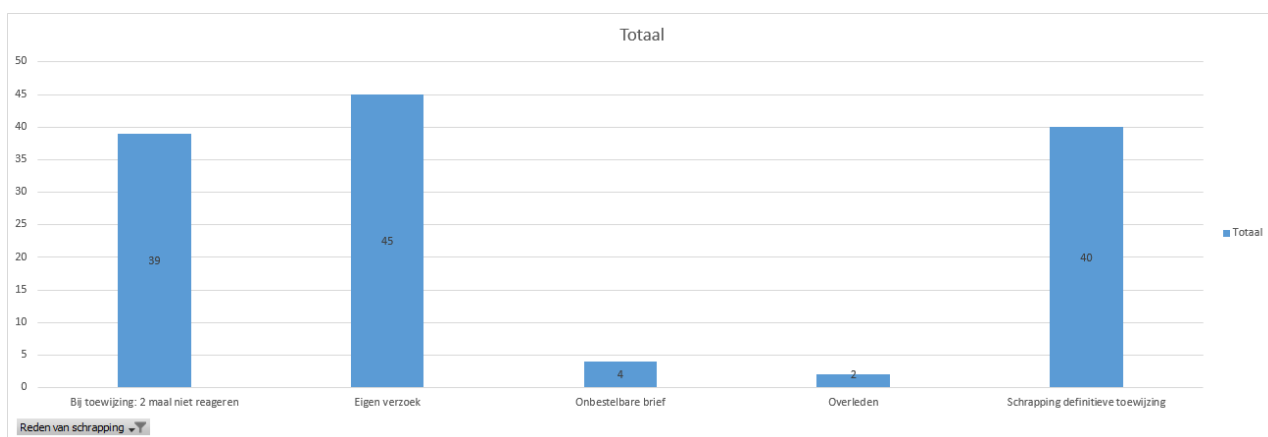
Volledige wachtlijst SVK-LWW

Actieve kandidaat-huurders ingeschreven op 31.12.2021



Woonnood	0	11	14	17	20
Belg	1	52	28	132	14
EU-onderdaan		2	3	18	3
Niet EU- Onderdaan		20	12	70	4
Onbekend				1	
Eindtotaal	1	74	43	221	21

Geschrapte kandidaat-huurders in 2021



Bij toewijzing: 2 maal niet reageren	39
Eigen verzoek	45
Onbestelbare brief	4
Overleden	2
Schrapping definitieve toewijzing	40
Eindtotaal	130

Overzicht nieuwe onderhuurcontracten

	Laarne	Wetteren	Wichelen	Totaal
Nieuwe huurders 2015	2	33	8	43
Nieuwe huurders 2016	2	22	13	37
Nieuwe huurders 2017	2	37	13	48
Nieuwe huurders 2018	6	22	10	38
Nieuwe huurders in 2019	1	25	12	38
Nieuwe huurders in 2020	1	18	6	25
Nieuwe huurders in 2021	2	31	7	40
Profiel huurders binnen totaal patrimonium 2021				163
Alleenstaanden of koppels met kinderen				71
Alleenstaanden of koppel zonder kinderen				92
Alleenstaanden met en zonder kinderen				83

In 2021 werden 40 toewijzingen gedaan. Het aantal huurders dat binnen het werkingsgebied verhuist naar één van de andere gemeenten is verwaarloosbaar. Algemeen kan gesteld worden dat kandidaat-huurders (KH) nog steeds hun eigen vertrouwde buurt en gemeente verkiezen om te wonen.

Toewijzen uitgelicht

Nationaliteit

40 kandidaat-huurders kregen een woning toegewezen (mutaties en nieuwe kandidaten).

- 28 kandidaten hebben Belgische nationaliteit
- 2 EU-onderdanen
- 10 kandidaten zijn niet EU-onderdaan
 - 1 KH heeft de Iraanse nationaliteit
 - 1 KH heeft Somalische nationaliteit
 - 3 KH heeft Syrische nationaliteit
 - 2 KH zijn van Guinese afkomst
 - 1 KH is van Irak
 - 2 KH zijn van Afghaanse afkomst



Deel III: de toekomst binnen het sociaal woonbeleid

De Vlaamse regering wil het sociaal woonbeleid grondig hervormen. Tegen 2023 moeten de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samensmelten en komen tot één speler per gemeente: de woonmaatschappij. Het doel dat voorop staat is het bereiken van een efficiënte, effectieve en klantgerichte organisatie en dienstverlening. De woonmaatschappij zal de juridische vorm van een besloten vennootschap aannemen en moet over minimaal 1000 sociale woningen beschikken. Woningen ingehuurd op de private markt worden hierbij niet meegerekend.

Huurpunt vzw pleit er echter voor om ook zo veel mogelijk SVK-woningen in zo'n woonregio te hebben. SVK's prospecteren de huizenmarkt en ontzorgen de verhuurder. Dat is een expertise die de woonmaatschappijen niet hebben. Om een volwaardige personeelsploeg te kunnen samenstellen, wordt gesteld dat een regio minstens 150 SVK-woningen zou moeten hebben. In de regio Gent-Oost zal dit niet het geval zijn. Op vandaag telt die maar 123 woningen, 18 woningen zullen aangebouwd worden in Wachtebeke waar nu reeds 1 SVK woning is. Lochristi heeft geen SVK werking. Op 'korte' termijn voorzien we een mogelijkheid om te groeien naar 150 woningen.

Patrimonium

De nieuwe woonmaatschappij zal de enige actor zijn die sociale woningen bouwt, beheert en verhuurt. De woningen en gronden van de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en de lokale besturen kunnen in de woonmaatschappij geïntegreerd worden. De woonmaatschappij moet ook alle hoofdhuurcontracten tussen SVK's en particuliere verhuurders overnemen.

Werkingsgebieden

Op 4 februari 2022 besliste de Vlaamse regering eindelijk over de afbakening van de werkingsgebieden van deze woonmaatschappijen. We staan aan de vooravond van zeer drastische hervormingen die rond moeten zijn op 31.12.2022. Voor het SVK-LWW wordt het werkingsgebied opgesplitst en schuift de gemeente Wichelen aan bij de nieuw op te richten woonmaatschappij in de regio Dender Zuid. De gemeenten Laarne en Wetteren zullen samen met Lochristi en Wachtebeke een woonmaatschappij vormen.

De vorming van de woonmaatschappijen is niet zomaar 'even een fusie organiseren'. Het is het opzetten van juridische structuren,erschikking van patrimonium, het samenbrengen van personeel, de uitwerking van vernieuwde toewijzingsregels, het stroomlijnen van de dienstverlening... De sector staat voor hele grote uitdagingen maar niet alleen intern zullen deze veranderen een grote weerslag hebben.

Verschillende organisaties moeten integreren en één woonmaatschappij vormen. Geen evidente oefening. Voor de woonmaatschappij Gent-Oost zijn Eigen Dak en SVK-LWW actief. Lochristi heeft geen SVK werking en in Wachtebeke is op heden 1 SVK woning die door SVK Meetjesland wordt overgelaten aan de nieuwe woonmaatschappij. SVK verliest Wichelen als werkingsgebied waardoor op heden 38 woningen moeten worden overgedragen aan een nieuwe woonmaatschappij. Ook Eigen Dak zal woningen overlaten (via aandelen of aan venale waarde) aan de woonmaatschappij in Dender Zuid. Langs de andere kant zullen woningen moeten worden overgenomen van SHM Volkshaard die momenteel werkzaam is binnen het nieuwe werkingsgebied.

Wat betekent deze afbakening voor de (kandidaat) huurder?

De toewijzingscriteria die bepalen wie prioritair een sociale woning krijgt, veranderen eveneens. Niet echt goed nieuws op een moment dat wachtlijsten alleen maar aangroeien. SVK's werden opgericht als vangnet voor de meest kwetsbare gezinnen die niet onmiddellijk terecht konden bij een SHM omdat de

toewijs daar chronologisch gebeurt. Wie bovenaan de wachtlijst staat krijgt normaal gezien als eerste een sociale woning. SVK's wijzen vandaag nog steeds toe op basis van woonnood en inkomen, naast lokale binding en kinderlast.

Er valt iets te zeggen over de administratie vereenvoudigen dat een centraal inschrijvingsregister met zich mee brengt want ook dat zou aangepakt worden. Kandidaat-huurders moeten zich niet langer bij verschillende sociale verhuurders inschrijven, wat een absolute vooruitgang is.

De grote knoop zit echter in het herleiden tot één toewijzingssysteem. Dat nieuwe toewijzingssysteem bestaat uit vier pijlers. In een eerste pijler wordt lokale binding het belangrijkste criterium. 20% van de toewijzingen zouden verlopen via deze pijler. Deze toewijzen worden omschreven als 'versnelde toewijzingen'. Mensen met een extra of acute kwetsbaarheid op de woonmarkt kunnen via deze weg instromen. Er worden een limitatief aantal doelgroepen bepaald die hiervoor in aanmerking komen. Ook kan aan deze huurders een verplichte woonbegeleiding opgelegd worden.

Lokale besturen kunnen zelf beslissen of ze een derde pijler wil uitwerken. Deze kan maximaal 30% van de toewijzingen bedragen. Binnen deze pijler moeten specifieke doelgroepen bepaald worden; bv. senioren of personen met een handicap.. een lokaal bestuur kan er ook zelf toevoegen.

Bovendien worden de voorwaarden voor lokale binding strenger. Zo zal men in de laatste tien jaar vóór toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente moeten wonen. Mensen in een preciaire situatie moeten geregeld en noodgedwongen verhuizen om verschillende redenen. Als die groep verplicht ergens vijf jaar onafgebroken 'moet' wonen, klopt je voor velen de deur op de neus. Door het nieuwe toewijssysteem wordt enorme druk gezet op bv. de OCMW's. De vrees bestaat dat door de nieuwe toewijsregels, de meest kwetsbaren daar zullen aankloppen. Lokale besturen zullen dus opnieuw moeten investeren in extra crisishuisvesting. Op deze manier gaan we terug in de tijd. Een vierde pijler richt zich op interne mutaties.

Vanuit de sector wordt aangedrongen op voldoende aanbod voor iedereen en dat kan enkel door in te zetten op groei. Bij het opzetten van grote structuren en nieuwe woonmaatschappijen moeten we opletten om ons niet vast te rijden in procedures en tijdrovende herstructureringen want dan gaat kostbare tijd verloren voor mensen die ondertussen staan te wachten op een dak boven hun hoofd.

Sommige gemeenten zien liever geen al te grote instroom met kwetsbare profielen van buiten hun grondgebied. De praktijk leert ons echter al enkele jaren dat het nog steeds voornamelijk mensen uit de eigen gemeente zijn die binnenstromen in de sociale huur. De vraag moet echter gesteld worden of we door deze strenge regels rond lokale binding geen deuren sluiten voor de meest kwetsbaren die niet ineens zullen verdwijnen door het opleggen van strengere toewijsregels!

Volgens HUURpunt voldoet van de 60.000 wachtenden bij een sociaal verhuurkantoor vandaag amper 18 procent aan de voorwaarde van lokale binding. Bij de kandidaat-huurders met de hoogste woonnood en een laag inkomen is de situatie nog schrijnender en voldoet slechts 12 tot 13 procent aan die voorwaarde.

Wie zich inschrijft voor een plaats op de wachtlijst van een sociale woning doet dit niet uit luxe. Het zijn mensen die woonzekerheid zoeken en een kwalitatieve betaalbare woning wensen. Binnen het huidige systeem konden meer mensen met spoed opgevangen worden, dit dreigt te vervallen waardoor nog meer mensen nog dieper in armoede zullen vervallen want de huurprijzen op de private markt blijven stijgen. Vandaag werd ook nog geen oplossing gevonden om de ongelijkheid op te vangen tussen het toewijzen van een woning binnen het SHM-model (huurprijs op basis van inkomen) en de toewijs van een SVK woning (toewijs op basis van afgesproken huurprijs met eigenaar min huursubsidie). Concreet:

twee alleenstaande moeders, leefloon met 1 kind ten laste komen aan het onthaal van de vernieuwde woonmaatschappij. De ene zal voor een nieuwbouwappartement met 2 slaapkamers via SHM bv. 200 euro betalen, de andere vrouw zal voor een vergelijkbaar ouder appartement 420 euro betalen (huurprijs – huursubsidie). Dit valt niet uit te leggen maar zal morgen realiteit zijn als niet dieper wordt nagedacht om beide systemen naar elkaar toe te brengen.

Omdat er zowel binnen de huidige sociale woonactoren, als binnen de lokale besturen momenteel niet voldoende know how en capaciteit aanwezig is om bovenstaande trajecten te begeleiden en op te volgen zal beroep worden gedaan op een externe partner. De opdracht heeft betrekking op het verlenen van consultancy inzake organisatieontwikkeling met inbegrip van juridische ondersteuning en coördinatie van het volledige transitietraject.

Wat betekent deze integratie van SHM en SVK voor de huurders

De integratie van SHM's en SVK's moet er op toezien dat de eigenheid en complementariteit van SHM's en SVK's behouden blijft. Een belangrijk verschil in aanpak naar huurders tussen een SHM en SVK-werking betreft de huurbegeleiding. Het is van cruciaal belang dat de expertise die aanwezig is binnen SVK's niet verloren gaat omdat het SVK patrimonium kleiner is dan het SHM patrimonium. Binnen het sociale huurlandschap werken we samen met een zeer kwetsbaar doelpubliek, die vaak een zeer beperkt netwerk hebben. Via de huurbegeleiding wordt er niet enkel gekeken naar het luik wonen, maar kijken we verder. Huurders zien de huurbegeleiders als een vertrouwenspersoon en durven zich ook kwetsbaar opstellen, tonen een deel van hun persoonlijk leven.

Heel wat huurders geven rechtstreeks aan de huurbegeleiding waardevol te vinden en zijn tevreden wanneer hun huurbegeleider op huisbezoek langskomt. Hiervoor nemen we ook bewust onze tijd, net omdat wij vanuit het SVK de band met de huurders ook zo belangrijk vinden. We dringen er dan ook op aan om hier te blijven op inzetten binnen de op te richten woonmaatschappijen.

Van Inactieve sociale huurders met arbeidspotentieel wordt ook gevraagd dat zij zich inschrijven bij de VDAB. Het zal aan de verhuurder zijn om na te gaan of de huurder een job heeft, ingeschreven is bij de VDAB of daarvan vrijgesteld is. Als de huurder deze huurdersverplichting niet naleeft, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen. Het decreet sluit een opzegging van de huurovereenkomst louter en alleen om deze reden uit. Het staat vast dat de druk op onze samenleving te hoog is en dat er iets te zeggen valt rond het activeren van meer mensen om actief aan de slag te gaan. Vraag is wel of het viseren van de 'sociale huurder' en dit te koppelen aan wonen de te volgen piste is. Het werkt bovendien het beeld in de hand alsof 'alle sociale huurders profiteurs zijn'. Bovendien is de werkdruk bij huurbegeleiders reeds te hoog waardoor geen tijd en ruimte aanwezig is om ook deze extra controle uit te voeren. De administratieve geldboete komt bij deze doelgroep bovenop de vaak andere schulden die reeds bestaan en is dus op voorhand een lege doos. Huurbegeleiding is net het wegstappen van de controlerende functie en het opbouwen van een vertrouwensband om op een constructieve manier samen aan de slag te gaan om de leef -en woonomstandigheden te verbeteren. Dit kan onder andere door samen met hen na te gaan of een terugkeer naar de arbeidsmarkt een mogelijkheid is. Niet door hen een boete te laten betalen als dit niet lukt of als de wil er niet is.

De schaalvergroting biedt absoluut kansen maar houdt ook risico's in. De sector staat voor grote uitdagingen. Het wordt kunst om constructief met open vizier en accenten daar waar ze horen te liggen, het nieuwe tijdperk in te stappen.

Boost sociaal woonbeleid met ALLE actoren!

Oproep van sociaal verhuurkantoor SVK Laarne-Wetteren-Wichelen aan Vlaanderen en lokale besturen

Toewijzingen aan mensen met hoge woonnood

- ✓ maak groter volume toewijzingen pijler 2 mogelijk (50 gemeenten komen in de problemen bij 20 % toewijs wegens te weinig capaciteit)
- ✓ voorzie bijkomende wegingscriteria zoals actueel besteedbaar inkomen
- ✓ herzie de chronologische behandeling pijler 2 bij ontbreken van toewijsreglement
- ✓ voorzie doelgroep dak- en thuisloosheid in pijler 3

- ✓ maak afsprakenprotocol over behoud van huidige tewerkstelling
- ✓ ondersteun SVK-activiteit in zones met minder dan 50 woningen
- ✓ maak dienstverleningscontracten mogelijk voor uitwisseling personeel & expertise tussen woonmaatschappijen
- ✓ behoud de lokale ondersteuning van SVK-werking in de woonmaatschappij!

Garanties tot behoud van expertise en alle SVK- en SHM-personeel

**Wees realistisch:
werkbaar woonmaatschappijen tegen
1 januari 2023 is niet haalbaar**

- ✓ schep ruimte voor organisatorische integratie van personeelsteams
- ✓ koppel centraal inschrijvingssysteem aan bestaande beheerssystemen
- ✓ maak tijd voor overdracht van patrimonium en opmaak financieel meerjarenplan
- ✓ geef ruimte aan nieuwe toewijsraden en nieuwe toewijsreglementen

- ✓ zorg voor gelijke behandeling van huurders
- ✓ start met de invoering bij nieuwe toewijzingen
- ✓ vermijd interne mutaties en weigeringen
- ✓ maak budgettaire oefening

Eénvormig systeem huurprijsberekening private en eigen woningen

Zorg voor een positieve beeldvorming van sociaal wonen

- ✓ als gelijkwaardige vorm van huisvesting
- ✓ als motor van inclusieve wijken
- ✓ als structureel onderdeel van de klimaattransitie
- ✓ **als grondrecht**