
JAARVERSLAG 2017

vzw Sociaal Verhuurkantoor Laarne-Wetteren-Wichelen



• INHOUD •

Deel 1. Evoluties in het SVK in 2017

1. Evoluties in de samenwerking met andere diensten en organisaties en de resultaten van deze samenwerking (inclusief huurdersbegeleiding).
2. Toewijzing en intern huurreglement
 - a. Werd het intern huurreglement aangepast? Omschrijf en motiveer (indien aangepast: voeg het gewijzigde toewijzingsreglement bij het jaarverslag)
 - b. Werd de toewijzingsprocedure aangepast? Omschrijf en geef de reden van de aanpassing;
 - c. Opsomming toegepaste afwijkingen in 2017 met vermelding van de afwijkingsgrond;
 - d. Resultaten doelgroepenproject.
3. Huurdersbegeleiding (basisbegeleidingstaken)
 - a. Wijzigingen in aanpak
 - b. Overzicht van de problemen.
4. Prospectie en inhuren van nieuwe woningen en begeleiden en ondersteunen (kandidaat-)verhuurders
 - a. Geef een beschrijving van de wijze waarop dit georganiseerd wordt, met vermelding van de genomen initiatieven en activiteiten.
 - b. Overzicht van de ervaren moeilijkheden
 - c. Waarom haken sommige kandidaat verhuurders af en hoe zou dat verholpen kunnen worden?
5. Wijzigingen in het beheer (openingsuren, permanentie, ...). Omschrijf en motiveer
6. Inspraak en participatie
Geef een overzicht van de activiteiten die werden opgezet rond huurderbetrokkenheid, inspraak en participatie en wat hiervan de resultaten zijn.
7. Klachtenprocedure
 - a. Werd de klachtenprocedure aangepast? Omschrijf en motiveer (indien aangepast: voeg de gewijzigde klachtenprocedure bij aan het jaarverslag)
 - b. Resultaten in 2017.
8. Aanbod van en samenwerking met private ontwikkelaars
Heeft het SVK al een aanbod gekregen van private ontwikkelaars om nog op te richten nieuwbouwwoningen in beheer te nemen?

Zo ja, geef een omschrijving van het (of de) project(en):
 - van welke private initiatiefnemer?
 - in welke gemeente of stad?
 - voor hoeveel woningen?
 - voor welk type woningen?
 - onder welke voorwaarden (huurprijs, aard en duur overeenkomst, onderhoud en herstellingen)?
 - wat is de stand van zaken?
 - welke timing?
 - indien het SVK reeds een overeenkomst (huurovereenkomst/intentieverklaring/...) sloot voor dit project, gelieve deze mee te sturen.
9. Aanvullende informatie

Deel II Tabellen

FINANCIEEL VERSLAG 2017

- De door de algemene vergadering goedgekeurde jaarrekening 2017
- Een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten
- De rapportering balans- en resultatenrekening – boekjaar 2017
- Afschrijvingstabel
- Frictieleegstand
- Detaillering en verantwoording van de voor de subsidie in te brengen kosten.
- De begroting 2018

• 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	Oordegemsesteenweg 69A, 9230 Wetteren – adres gewijzigd naar 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 eerste statutenwijziging	uitbreiding werkingsgebied, goedgekeurd door de AV op 30 november 1998, gepubliceerd op 16 september 1999 onder het nummer 12903
onderwerp en publicatie tweede statutenwijziging	verplaatsing maatschappelijke zetel, goedgekeurd door de AV op 15 november 2000, gepubliceerd op 30 januari 2001 onder het nummer 1322
onderwerp en publicatie derde statutenwijziging	wijziging samenstelling raad van bestuur, goedgekeurd door de AV op 17 mei 2001, gepubliceerd op 4 juli 2002 onder het nummer 12560
onderwerp en publicatie vierde statutenwijziging	verplaatsing maatschappelijke zetel en wijziging samenstelling raad van bestuur, goedgekeurd door de AV op 28 april 2004, gepubliceerd op 30 juni 2004
onderwerp en publicatie vijfde statutenwijziging	integrale publicatie gewijzigde statuten en wijziging samenstelling raad 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
neerlegging jaarrekening	de jaarrekening 2015 is op 18/03/2016 neergelegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Dendermonde

De vzw SVK Laarne-Wetteren-Wichelen kent een algemene vergadering en een raad van bestuur. 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 2017 1 keer samen, op 09.03.2017
- * De raad van bestuur kwam in de loop van 2017 twee keer samen op 09.03.2017 en op 21.09.2017
- * Het dagelijks bestuur kwam in de loop van 2017 zes keer samen

In de statuten van het SVKLWW 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 vergadert 2-maandelijks of sneller bij hoogdringendheid.

Leden Algemene vergadering

Vanuit Wetteren: Michaël Beeckman, Sprangers José, Alain Pardaen, Karel Van Den Bosch, Lieve De Gelder, Peter Blancquaert, Stefaan Berteloot, Luc De Brauwer, Willy Scheirlinck, Franky Van Poucke

Vanuit Laarne: Annie Paelinck, Claeys Jeroen, Alice De Wilde, Luc De Wulf, Patrick De Groote, Gerda Van Hulle, Gert Schelstraete, De Geest Rita, Sabine Bracke, Danny Carlier

Vanuit Wichelen: Caroline Verstraeten, Christoph Van de Wiele, Wouter Van Hauwermeiren, Eric Scheire, Conny De Corte, Karlien Vereecken, Fanny De Landtsheer, Inge Van Steendam, Jo Van Gasse
Kathleen Bruyland



Voorwoord

Een jaarverslag is een ideaal instrument om even achterom te kijken om te zien hoe het voorbije jaar gegaan is maar ook een moment om even vooruit te kijken naar wat op ons afkomt.

Het SVK is 2017 gestart met een verhuis naar Wichelen. Een aanpassing voor het personeel maar ook voor huurders en in mindere mate voor kandidaat-huurders. Na een jaar menen we te mogen concluderen dat we niet hebben moeten inboeten naar bereikbaarheid, het is bovendien een stuk veiliger werken voor de collega's.

Met een patrimonium van ondertussen 142 wooneenheden op 31 december 2017 heeft het SVK 52 nieuwe huurders kunnen huisvesten.

25 nieuwe woningen werden in huur genomen, dat zijn er 10 meer dan in 2016. Dit jaar gingen 12 woningen uit huur, in 2016 was dat er eentje minder. Hierdoor haalde het SVK op 31.12.2017 helaas de kaap van 150 woningen nog niet. De grondige motivatie voor het niet behalen van de opgelegde groei werd aanvaard door de Vlaamse overheid waardoor de 10% basissubsidie die werd afgehouden terug gestort werd voor het werkingsjaar 2017. De vooruitzichten voor 2018 zijn goed, er zijn reeds een aantal intentieverklaringen opgemaakt en het aantal prospecties lopen nog steeds vlot. In 2018 moet het zeker lukken om de kaap van 150 woningen te overschrijden.

Ieder onpaar jaar worden alle SVK's in Vlaanderen gevraagd om de wachtlijsten te actualiseren. Dit resulteerde in een daling van de lijst met 77 kandidaten. In 2017 werden 244 unieke kandidaat-huurders ingeschreven op de wachtlijst, dat zijn er 52 meer dan in 2016. We merken een grotere toename van het aantal niet EU-onderdanen.

Op 1 november 2017 werd het inburgeringsbeleid losgekoppeld van de sociale huur. Tot voor die datum golden inburgering (voor verplichte inburgeraars) en taalbereidheid als voorwaarde om ingeschreven en toegelaten te worden als sociale huurder. Het was ook een blijvende huurdersverplichting. Nu moet de huurder aantonen dat hij binnen 1 jaar nadat de huurovereenkomst gestart is een bepaald niveau Nederlands gehaald heeft. Een verandering die niet wordt toegejuicht door de sociale verhuurder want we krijgen te maken met een extra uitdaging bij de start van het verhuren.

Het voorbije jaar werd verder gewerkt om de stevige basis die het SVKLWW ondertussen heeft nog meer uit te bouwen. Het team bestaat uit een hechte groep geëngageerde collega's die samen met het bestuur nauw samenwerken om de uitdagingen die alle dagen op hen afkomen aan te gaan. Uiteraard kunnen we dit niet alleen, het is belangrijk dat er blijvend gewerkt wordt aan een vlotte en goede samenwerking met de verschillende actoren uit het werkveld om te blijven zoeken naar de best mogelijke omstandigheden om het hoofd te bieden aan de uitdagingen die het huisvesten van de meest zwakke doelgroep met zich meebrengt.



Deel I: evoluties in het SVK in 2017

1. Evoluties in de samenwerking met andere diensten en organisaties en de resultaten van deze samenwerking (inclusief huurdersbegeleiding)

Een goede en vlotte samenwerking tussen het SVK en de verschillende actoren op het werkveld vraagt van elke dienst een grote inspanning. Een goede verstandhouding en overleg in een sfeer van wederzijds begrip en vertrouwen is de basis om net dat tikkeltje meer te bereiken waardoor de cliënt/huurder/hulpvrager nog meer geholpen is of meer structureel geholpen is. De doelgroep waarmee gewerkt wordt is in grote mate dezelfde, net als het doel dat bereikt moet worden.

Enkele lopende samenwerkingen:

- **Woonplus**

Woonplus is de samenwerking rond wonen tussen de gemeenten en OCMW's van Laarne, Wetteren en Wichelen en organiseert o.a. activiteiten om de positie van de zwakkere huurders te versterken.

Een jaarlijks weerkerende infoavond naar verhuurders werd ook in 2017 georganiseerd. Meester van Kerckhove, Dhr. Ponnet (Wonen-Vlaanderen) en Mevr. Verzele (confederatie van immobiëliers) en de coördinator van het SVK maken eigenaars wegwijs in de rechten en plichten als verhuurder en in de mogelijkheden die er bestaan op de private verhuurmarkt.

In december was er de infoavond rond premies en energie in samenwerking met Wonen-Vlaanderen, Eandis, Woonplus, Provincie Oost-Vlaanderen, SVK, vzw BEA en Goed Wonen. Na het infomoment konden de verhuurders bij de organisatoren terecht met vragen. Door de slechte weersomstandigheden werd de avond verplaatst naar 2018.

- **Periodiek overleg huisvesters**

Informele contacten tussen collega's uit het werkveld blijft van groot belang en zijn de vertrekbasis om samenwerkingen tussen gemeenten nauwer te maken.

Net als de voorbije jaren werd ook in 2017 2 x een overleg georganiseerd tussen OCMW's en sociale huisvesters van het werkingsgebied. Bedoeling is om een aantal gemeenschappelijke problematieken of aandachtspunten te bespreken en samen te zoeken naar de meest haalbare oplossing.

Vorig jaar werd een evaluatie gemaakt van de samenwerkingsovereenkomst en werd o.a. nagegaan in hoeverre de mogelijkheid bestaat om samen te werken met de SHM m.b.t. inschrijvingsformulieren.

- **Samenwerking SVK – CAW (centrum algemeen welzijn)**

Afgelopen jaar was er regelmatig overleg in een aantal dossiers dat werden doorgegeven aan het team preventie van uithuiszetting. De resultaten van de samenwerking zolang deze loopt zijn positief.

Preventieve woonbegeleiding is een soort all-in formule die de bedoeling heeft de huurbegeleiders van het SVK te ontlasten in de intensieve begeleiding van sommige eerder problematische woonsituaties waarmee huurders te maken hebben. Het CAW neemt met de huurders het onderhoud van de woning op door bv. poetshulp te organiseren maar zij gaan veel verder dan dat, zij zullen bv. ook samen met hen orde op zaken stellen in wirwar van papiermolen waarin ze zijn terecht gekomen. Sociale huisvesting is voor maatschappelijk kwetsbaren vaak het verschil tussen menswaardig kunnen leven en gedwongen worden om te overleven.

Helaas zijn begeleiding beperkt in tijd en merken we dat een huurder met een eerder (zeer) zwak profiel gewoon hervalt van zodra intensieve begeleiding wegvalt. Er wordt geen opvangnet voorzien voor na een intensieve begeleiding waardoor alles terug naar af gaat. Problemen stellen zich opnieuw waardoor vaak toch nog een uithuiszetting volgt alleen op een veel later tijdstip en meestal met nog grotere schulden. Dit klinkt zeer negatief, helaas puur realiteit.

- Voor 4 dossiers werden in 2017 een aanmelding gedaan. 1 dossier werd niet verder opgenomen omdat de huurder niet bereid was verder mee te werken.

Samenwerking met OCMW's binnen het werkingsgebied

In het kader van de aanpak van huurachterstanden werd net als de voorbije jaren ook in 2017 intens samengewerkt. De 20^e van elke maand wordt een mailing gedaan naar alle verantwoordelijken van het OCMW met een stand van zaken per huurder i.v.m. de huurachterstanden. Er werd afgesproken dat vanuit het OCMW alle gekende en niet gekende huurders (per gemeente) gecontacteerd worden in de hoop een volledige vereffening of betaling via afbetalingsplan te krijgen. Indien er geen reactie of resultaat is zal het SVK verdere stappen ondernemen.

Huurachterstanden

- Eind 2017 was er een huurachterstand bij zittende huurders van € 35.013,18 (huurachterstand over verschillende jaren). Er werd gedurende het jaar € 13.586,99 aan achterstanden opgehaald bij ex-huurders.
- Op 31.12.2017 hebben 20 huurders (van 55 met huurachterstand op 31.12) een afbetalingsplan bij het SVK. Daarvan werden er 9 doorverwezen via het OCMW of hebben het OCMW als tussenpersoon, 11 personen hebben rechtstreeks via het SVK een afbetalingsplan.
- 18 huurders genieten een collectieve schuldenregeling of voorlopige bewindvoering, voor 4 van hen is er ook een lopend plan tot afbetaling. De overige 14 hebben geen lopende schuld bij het SVK of er werd door de collectieve schuldbemiddelaar nog geen beschikking van toelaatbaarheid opgesteld.
- 24 ex-huurders hebben huurachterstand op 31/12/2017. 23 werden reeds geboekt als dubieuze debiteur met elk een waardevermindering (bedrag dat het SVK denkt niet meer te kunnen ophalen). 1 dossier is nog niet volledig afgewerkt op 31/12/2017 en zal pas dubieus gemaakt worden in 2018 en volledig worden afgeboekt (overlijden huurder). 6 van deze 24 ex-huurders zitten onder collectieve schuldenregeling en blijven dus als dubieus geboekt tot het einde van de collectieve of de herroeping ervan.

Budgetbegeleiding – afbetalingsplannen

- 22 huurders van het SVK worden bijgestaan in het beheer van hun budget via budgetbegeleiding van het OCMW. Zij hebben geen huurachterstand bij het SVK.
- Sinds 2017 betalen enkele huurders bij aanvang van de huur de 2^{de} maand waarborg af in schijven na volstorting van de 1^{ste} maand door (meestal) het OCMW. Binnen een termijn van max. 18 maanden moet de som volstort worden. 15 huurders maakten hier gebruik van. Zes huurders betaalden ondertussen volledig af.

- **Dienst wonen van de gemeenten binnen het werkingsgebied**

Net als de vorige jaren was er ook het afgelopen jaar een goede samenwerking met de huisvestingdienst van de gemeenten. Dienst Wonen voert in sommige gevallen controles uit in het kader van woningkwaliteit. Deze attesten worden overgemaakt aan het SVK zodat de controle niet opnieuw vanuit Wonen Vlaanderen moet gebeuren. Eigenaars, huurders, kandidaat-huurders met vragen of klachten die langsgaan bij dienst wonen worden doorverwezen of hierover wordt wederzijds gecommuniceerd.

- **Samenwerking met politie**

Het afgelopen jaar werden verschillende dossiers geopend rond schade, door huurders of derden. Het betreft schade aangebracht aan woningen die in beheer zijn van het SVK.

Het is vaak niet evident om vanuit het SVK PVnrs te verkrijgen om door te geven aan de verzekering. Huurders wensen ook vaak geen klacht neer te leggen of een PV te laten opmaken voor aangebrachte schade want vandaag ruzie en morgen opnieuw beste vrienden ofwel is er de angst voor vergeldingen... Ook burens of omwonenden zijn vaak bang om klacht neer te leggen. Zonder PV is het echter moeilijk om 'schuld' aan te tonen waardoor verzekeringen niet tussen komen en kosten ten laste van het SVK vallen omdat wij hoofdhuurder zijn tegenover de eigenaar. Of er wordt klacht neergelegd voor bv. overlast maar op het moment dat de politie ter plaatse is, is er uiteraard geen probleem, geen lawaai, geen ruzie dus ook geen reden voor opmaak van PV. Grote frustratie bij burens of omwonenden want 'de politie doet wéér niets' terwijl er natuurlijk niets kan gedaan worden op een moment dat er niets waar te nemen valt. Indien er kosten zijn door herstellingen na vandalisme of beschadigingen dan worden deze wel verrekend op de huurder maar die is vaak onvermogen. Heel vaak gaat het over criminaliteit gelinkt aan drugs. Voordeuren of ramen worden dan ingestampt, meubilair wordt kapot gestampt, alles wordt afgebroken op zoek naar geld, koper, drugs enz...

De samenwerking met politie verloopt algemeen vlot, het wederzijds vertrouwen is groter dan de voorbije jaren door de vele samenwerkingen. Het SVK blijft ijveren voor een zo open mogelijk communicatie zonder de privacy te schenden van huurders. Ook in 2017 werd overleg gepleegd met de politie om na te gaan in hoe ver nog nauwer kan samen gewerkt worden. In sommige gevallen is interventie van politie of bijstand van politie absoluut noodzakelijk in het belang van de veiligheid van medewerkers die op huisbezoek gaan. Het SVK moet er kunnen op rekenen dat wanneer bijstand wordt gevraagd, er zonder aarzeling voorrang kan worden gegeven aan deze oproep of dat er minstens niet geweigerd zal worden in te gaan op deze oproepen. In 2017 was er een geval waarbij het SVK geconfronteerd werd met krakers, er werd toen niet ingegaan op de oproep tot bijstand. Naar aanleiding van dit incident werden opnieuw een aantal afspraken gemaakt naar samenwerking in de toekomst.

Voor een goede en vlotte samenwerking is het belangrijk om aanwezig te zijn om verschillende infomomenten en vergaderingen. Een greep uit 2017:

12-01	VMSW overleg verbeterplan – Bxl	26-06	Verg. masterplan Wichelen
16-01	Periodiek overleg sociale huisvesters	13-07	fusievergadering Dendermonde
14-02	overleg bewoners Scheldekaai	12-09	woonoverleg Laarne
07-03	woonoverleg Wetteren	19-09	overleg infoavond dec - Laarne
09-03	RVB – AV SVKLWW	21-09	RVB SVKLWW
10-03	infoavond verhuurders	26-09	woonoverleg Wetteren
17-03	overleg woondienst Aalst	26-09	periodiek overleg soc. huisv.
20-03	woonoverleg Laarne	05-10	Provinciaal overleg SVK's
21-03	overleg OCMW Wetteren	12-10	Verg. Huurpunt Gent
23-03	Provinciaal overleg	18-10	Verg. masterplan Wichelen
23-03	masterplan Wichelen	25-10	Intergem. woonoverleg We.
27-03	overleg fusie Dendermonde	26-10	opleiding VVSG
21-04	overleg OCMW Wichelen	27-10	overleg bewoners Scheldekaai
27-04	overleg fusie Dendermonde	14-12	VMSW-overleg SVK's
28-04	RVB Woonaksent		
09-05	Intergem. woonoverleg Wi.		
16-05	studiedag VAC Gent		
01-06	VMSW overleg actieplan Bxl		
15-06	fusievergadering		

2. Toewijzing en intern huurreglement

a. Aanpassingen aan het intern huurreglement (IHR)

Er werden geen aanpassingen gedaan aan het intern huurreglement in 2017.

b. Toewijzingsprocedure

Er werd in 2017 nog 1x een toewijscommissie gehouden, het blijkt echter steeds moeilijker iedereen rond de tafel te krijgen. De meerwaarde van de vergaderingen rond het gebeuren van toewijs gaat stilaan verloren. De manier van werken werd geoptimaliseerd, de inspraak en betrokkenheid blijft dezelfde enkel de manier van werken veranderde. Indien er items zijn die toch moeten besproken worden rond toewijs dan kan nog steeds een vergadermoment worden vastgelegd op eenvoudig verzoek van een partner.

Leden toewijscommissie:

Adm. Medewerker dienst wonen Laarne
St. Vincentiusvereniging
Adm. Medewerker dienst wonen Wichelen
Hoofdmaatschappelijk assistent - OCMW Laarne
Maatschappelijk werker dienst wonen - OCMW Wetteren
Hoofd maatschappelijk assistent - OCMW Wichelen
SVK: huurbegeleiders - coördinator

Vernieuwde manier van werken

Wanneer een woning vrijkomt, wordt uit SVK@plus een lijst opgemaakt van kandidaat-huurders die naar alle voormalige leden van de toewijscommissie + toezicht wordt verzonden. De afspraak werd gemaakt met de leden van de voormalige toewijscommissie dat iedereen 2 werkdagen krijgt na ontvangst van de lijst om te reageren, vragen te stellen en voorstellen te doen. Zonder tegenbericht worden na deze dagen de brieven opgemaakt om te versturen naar de 30 eerste kandidaat-huurders met de vraag tot actualisatie van hun gegevens.

De gegevens moeten voor de vooropgestelde datum terug bezorgd worden aan het SVK. Het SVK zal op basis van de vernieuwde gegevens de toewijslijst aanpassen. Daarna ontvangt de KH een brief met de mogelijkheid om de woning te komen bezichtigen als effectieve of reserve kandidaat. De kandidaat die na actualisatie als hoogste op de lijst staat, krijgt de woning aangeboden indien hij/zij interesse heeft.

Het SVK stelt 2 bezichtigmomenten voor in tegenstelling tot vroeger waar de KH zelf kon kiezen. Dit is echter te tijdrovend en vaak worden afspraken niet nagekomen waardoor heel wat kostbare tijd verloren gaat. Als de KH laat horen niet geïnteresseerd te zijn, en deze woning voldoet toch aan de vraag, moet het SVK dit interpreteren als een weigering, tenminste als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot toewijzing van de woning.

Hetzelfde geldt als een KH niet reageert. Een tweede weigering, geeft aanleiding tot een aftrek van 3 punten gedurende een jaar.

Als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert wordt de KH geschrapt uit het inschrijvingsregister. Bij een tweede maal niet reageren, zal de KH geschrapt worden uit het register van kandidaat-huurders.

Als een kandidaat als effectieve kandidaat een woning zou aanvaarden, dan ondertekenen zij een document voor akkoord en wordt hen de nodige uitleg gedaan rond huurwaarborg en eerste maand huur. Indien zij achteraf toch weigeren, dan wordt hen een administratieve kost aangerekend van € 25.

c. Opsomming toegepaste afwijkingen in 2017 met vermelding van afwijkingsgrond

Aangebrachte woningen: 5

- | | | |
|-------------------------------|----------|---------------------------------------------------------|
| - Dr. De Bruyckerstraat 50 | Wetteren | |
| - Van Cromphoutstraat 11 | Wetteren | |
| - Serskampsteenweg 54 | Wetteren | |
| - Achttien Augustuslaan 98/21 | Wetteren | |
| - Hoogstraat 64 | Wichelen | mutatie – woning werd door SVK huurder zelf aangebracht |

Het zelf aanbrengen van een woning is een win-win situatie voor alle betrokken partijen. Dit wordt nog steeds heel erg gestimuleerd vanuit het SVKLWW omdat dit een mooie groei van het patrimonium tot gevolg heeft en de huurder vaak een extra stimulans heeft om de woning te onderhouden.

Mutatie: 9 huurders - 8 via versnelde toewijs

- | | |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| - RB * | Margote 79/101 |
| - DSR | Stationsstraat 135/2 |
| - ISR | Jozef Buyssestraat 66 |
| - VH | Wetterstraat 44 |
| - HM | Acaciastraat 21 |
| - CB | Aardeken 15 |
| - VKF | Krabbegem 23 |
| - DK | Hoogstraat 64 |
| - LL | Nijverheidsstraat 17 - niet versnelde toewijs (= deze huurder was effectieve kandidaat) |

Bij mutatie gaat het voornamelijk om huurders waarvan de woning werd opgezegd door de eigenaar of door het SVK.

*om privacy redenen worden van huurders enkel de initialen weergegeven.

d. Resultaten doelgroepenproject

3. Huurbegeleiding

a. Wijzigingen in aanpak

Vanuit het SVK proberen we zeer laagdrempelig te werken. Administratie is zeer belangrijk, elke huurder moet een dossier hebben. Het is belangrijk om zaken te kunnen reproduceren en om correct administratie bij te houden. Zonder uitzondering wordt vanaf het moment dat iemand komt inschrijven zeer gedetailleerd een dossier bijgehouden. Van elk huisbezoek of elk contact dat het SVK heeft met de huurder wordt kort een verslag opgemaakt of iets neergeschreven. Op die manier zou het makkelijker moeten zijn om alles verder op te volgen als een huurbegeleider afwezig is of als bv. later een dossier moet doorverwezen worden voor meer intensieve begeleiding of het vredegerecht. Maar ook binnen de begeleiding zelf. Er komt dagelijks zoveel informatie af op een huurbegeleider, dat het onmogelijk is na een aantal weken nog exact te weten hoe een situatie werkelijk in elkaar zat. Vandaar dat een goede opbouw van een dossier van cruciaal belang is.

Om zoveel mogelijk tijd vrij te maken om persoonlijk contact te hebben met huurders staan huurbegeleiders niet langer in voor de opmaak van onderhuurcontracten, aanvraag huursubsidies, overname meterstanden, afgifte sleutels ed... deze zaken worden overgenomen door de boekhouding.

De huurbegeleiders gaan regelmatig langs bij de huurders. Het is onmogelijk om jaarlijks bij iedereen langs te gaan. Ook de technisch medewerker is een belangrijke schakel binnen de huurbegeleiding. Wanneer hij op huisbezoek gaat voor een herstelling zal hij aan de collega's signaleren wanneer hij verontrustende zaken opmerkt en wanneer hij denkt dat een huisbezoek is aangewezen.

We merken nog veel meer dan vroeger een stijgend aantal huurders die zeer specifieke woonbegeleiding nodig hebben. Het betreft een groep die eigenlijk niet alleen kan wonen zonder begeleiding. Deze mensen wordt een woning aangeboden maar slagen er niet in om deze te onderhouden en in te staan voor hun eigen noden en behoeften.

De problematiek waarmee deze huurders bij het SVK terecht komen is zo complex en er is geen of slechts een beperkt hulpverleningsnetwerk waardoor de start al heel zwak is.

Veel huurders zijn hulpverleningsmoe en weigeren hulp die hen wordt aangeboden of ze tekenen akkoord om toch maar een dak boven hun hoofd te hebben en weigeren verder hulpverlening eens ze huren.

De manier waarop vanuit het SVK aan hulpverlening wordt gedaan is vrij no nonsense, we benoemen de zaken zoals ze zijn en vertrekken van daaruit om samen verder te werken. De huurbegeleiding is vrij aanklappend en dit wordt door gans het team gedragen. Alle mogelijke middelen worden gebruikt om een huurder te bereiken: telefoon, briefjes onder de deur, sms, messenger,... alles wat de drempel kan verlagen en wat voor de huurder een vlot middel tot communicatie is. We merken dat huurders deze aanpak weten te appreciëren. We merken echter ook dat we vaak alleen staan in deze aanpak en dat dit door vele hulpverleners niet wordt gedragen waardoor we vaak niet tot een gemeenschappelijk resultaat komen.

Veel huurders hebben een rugzak aan ervaringen en trauma's... de weg die ze reeds afgelegd hebben is vaak veel te lang. We staan hier te weinig bij stil. Iedereen vertrekt vanuit het gegeven alsof hij de eerste is die waarbij de huurder terecht komt. Er wordt te weinig nagedacht over het uitbouwen van een hulpverleningsnetwerk dat langer duurt dan enkele maanden. Diensten moeten op elkaar ingespeeld geraken, informatie moet doorgegeven worden en huurder/cliënt moet zich betrokken voelen. Heel wat hulpverlening loopt minder vlot of slecht omdat grotendeels wordt gewerkt op basis van vrijwilligheid. Mensen worden van het kastje naar de muur gestuurd en begrijpen vaak gewoon onvoldoende wat van hen wordt verwacht.

Teveel pampereen is zinloos maar loslaten en verwachten dat ze het zelf maar moeten vragen of oplossen blijkt ook niet de ideale oplossing. Waarom zou iemand die niet het belang inziet van hygiëne en onderhoud van zijn woning, poetshulp aanvragen? Waarom zou iemand die alleen maar doffe ellende en rauwe armoede gekend heeft, het belang van inzien van een administratie die in orde is waardoor hij mogelijks recht heeft op meer uitkering? Hulpverlening werkt bij deze groep niet van achter een bureau, deze mensen moeten bij de hand worden genomen het moet mogelijks zelfs misschien een stuk voor hen gedaan worden als we blijvend willen inzetten op het basisrecht van wonen voor iedereen.

Volgens artikel 22, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur, kan het SVK een begeleidingsovereenkomst opleggen bij een toewijzing als een kandidaat-huurder in het verleden reeds een SVK-woning huurde en zich daar niet heeft gehouden aan zijn huurdersverplichtingen. De huurbegeleider probeert om samen met één of meerdere hulpverleningsinstanties de begeleiding op te nemen. Dit wordt op voorhand duidelijk doorgesproken met de verschillende partijen. We merken echter zeer vaak dat het moeilijk is om de afspraken strikt na te komen omdat huurders zich niet houden aan de afspraak en dat de hulpverleningsinstanties niet de draagkracht inschatten van deze begeleidingsovereenkomst. Ook vanuit het SVK gebruiken we dit instrument nog te weinig om effectief stappen te zetten richting uithuiszetting als de situatie ontspoord en de huurder zich niet kan houden aan de afspraken.

- Er werden 4 begeleidingsovereenkomsten opgemaakt in 2017

Het financieel profiel van SVK-huurders is overwegend zwak. Mensen hebben weinig marge om huur en alle vaste kosten te kunnen betalen.

Actueel besteedbaar inkomen huurders

- 95/139 huurders hebben een leefloon of gelijkgesteld, 8 huurders ontvangen werkloosheidsuitkering, 19 personen ontvangen invaliditeits- of ziekte uitkering. 13 huurders hebben inkomen uit arbeid, 1 huurder ontvangt pensioen, van 3 mensen hebben we geen gegevens over de inkomsten.

In principe zou een huurder maximum één derde het inkomen aan woonkosten mogen uitgeven. Meer uitgeven is stilaan in armoede geraken. Helaas is dit meer en meer de realiteit voor vele huurders.

b. Overzicht van de problemen

Een overzicht geven van alle problemen waarmee een huurbegeleider te maken krijgt of waarmee een huurder kampt zou vermoedelijk leiden tot een 15-delige reeks, wat niet de bedoeling is. Een kort overzicht van de meest opvallende problematieken in 2017:

Verlies van huursubsidie

Door de koppeling van het verplicht inschrijven bij een SHM en het behouden van huursubsidie, zijn voor de eerste maal heel wat huurders hun subsidie verloren omdat zij niet actualiseerden bij de huisvestingsmaatschappij waar zij op de wachtlijst stonden. Huurders worden bij inschrijving op het hart gedrukt dat ze niet alleen moeten inschrijven maar ook moeten reageren bij actualisatie of elke brief die ze ontvangen. Ook het OCMW contacteert cliënten bij actualisatie, ze krijgen brieven vanuit de huisvestingsmaatschappij en ontvangen een herinneringsbrief. Velen reageren echter niet waardoor ze geschrapt worden van de lijst en dus niet meer voldoen aan de voorwaarden voor huursubsidie. Wie huursubsidie verliest heeft de komende 10 jaar geen recht meer. Enige optie om het verlies een stuk op te vangen is opnieuw inschrijven bij een SHM, na vier jaar ontvangt de huurder een huurpremie.

- 33 SVK-huurders werden geschrapt op de wachtlijst van Eigen Dak door niet te actualiseren. 17 hiervan zijn daardoor hun huursubsidie kwijtgeraakt (de anderen zijn van het oud huursubsidie-systeem of hadden al geen subsidie meer).

Sinds 1 november 2017 gelden andere voorwaarden voor sociale huur: nieuwe sociale huurders moeten niet langer inburgering en taalbereidheid aantonen om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Het inburgeringsbeleid wordt losgekoppeld van de sociale huur. Het SVK moet bij inschrijving de kandidaat-huurder die niet aan dat taalniveau voldoet op de huurdersverplichting wijzen. Met andere woorden, kandidaat-huurders komen zich nu vaak aanmelden en kennen geen woord Nederlands. In het eerste jaar als huurder zal men moeten kunnen aantonen te beschikken over het vereiste taalniveau, als onderdeel van zijn huurders-verplichtingen. Het vereiste taalniveau is dan wel hetzelfde gebleven, namelijk niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Talen.

Dit geeft uiteraard grote problemen want kandidaat-huurders komen inschrijven en verstaan geen woord van wat van hen wordt verwacht. Omgekeerd verstaat de huurbegeleider geen woord van wat de verwachtingen zijn en verloopt de communicatie zeer stroef. Op die manier worden foute afspraken gemaakt of ontstaan misverstanden. In het eerste jaar moeten huurders de taal leren. Als ze dit niet doen dan moet er vanuit het SVK een signaal worden gegeven en kan een boete worden opgelegd. Het niet kennen van de taal of het niet leren van de taal is geen reden tot uithuiszetting. Absoluut logisch, maar het lost het probleem van het elkaar niet verstaan natuurlijk niet op. Het maakt de communicatie en de taak van de huurbegeleider dubbel moeilijk. We vernemen via OCMW's en andere hulpverleningsinstanties dat zij steeds vaker beroep doen op tolken om afspraken te maken of om gesprekken te voeren want met enkel Engels, Frans, Duits of Spaans komen we er niet meer. Integreren is voor iedereen deze nieuwe maatschappelijke realiteit aanvaarden en dus een verhaal van twee kanten, misschien moeten we daar vanuit de hulpverlening meer mee aan de slag, het begint bij taal verbaal of non verbaal. Mensen vragen de taal niet direct te leren terwijl we ze zelf ook niet spreken is niet de oplossing, dat ziet vermoedelijk zelfs wie niets ziet.

Verplichte doorstroming naar SHM

Een SVK huurder is 'verplicht' door te stromen naar een SHM woning indien hij hiervoor een aanbod zou krijgen. Als een huurder dit weigert dan wordt bij een tweede ongegronde weigering de SVK huursubsidie ingetrokken waardoor de huur veelal te hoog wordt. Een systeem dat toe te juichen valt, temeer omdat de woningen bij SHM eveneens conform zijn, gelegen in een zelf aangegeven buurt en bovendien een stuk lager dan de private en zelfs SVK-huurprijzen.

We stellen ons echter een aantal vragen bij het tijdstip waarop sommige huurders worden gevraagd te verhuizen.

In 2017 kregen 2 huurders een toewijs bij een SHM net nadat zij verhuisden naar een SVK woning:

- Een vrouw van 65+ beslist uiteindelijk om na een lange moeilijke weg haar man te verlaten en huurt een gerenoveerd gelijkvloers appartement via het SVK in juni 2017. In september krijgt zij een toewijs vanuit Eigen Dak, eveneens in het centrum van Wetteren. Opnieuw verhuizen brengt teveel kosten met zich mee, bovendien blijft ze liever in het appartement waar ze nu woont op het gelijkvloers. Een eerste weigering kan. Indien zij een tweede woning krijgt aangeboden en ze zou weigeren dan zal zij geschrapt worden bij Eigen Dak en zal zij haar huursubsidie verliezen waardoor zij de SVK woning niet kan behouden wegens te duur. Zij zegt uit angst haar SVK woning op en keert terug bij haar man, zij ziet op haar leeftijd al dat verhuizen niet meer zitten.

- Een man krijgt een SVK woning aangeboden en doet opzeg van zijn appartement. Hierdoor heeft hij enkele maanden dubbele huur. In september heeft hij de toewijs, hij beslist het SVK-appartement een likje verf te geven en regelt de verhuis begin september. Dezelfde dag krijgt hij bericht dat hij een toewijs heeft bij een SHM. Weigeren kan maar bij een volgende weigering verliest hij huursubsidie en het appartement dat hem wordt aangeboden is ideaal gelegen en goedkoop. De man moet opnieuw een verhuis regelen, maakte kosten van verven en moet opnieuw opzeg doen terwijl de opzeg van zijn vorig appartement ook nog loopt.

Het SVK klaagt deze situatie aan bij de Vlaamse overheid die begrip toont voor de situatie maar verder helaas niet kan tegemoet komen:

“Uiteraard is het een spijtige samenloop van omstandigheden als mensen twee keer kort na elkaar moeten verhuizen, maar dat probleem lijkt me onvermijdelijk. Het vrijkomen van een sociale woning is nu eenmaal niet voorspelbaar. Om aan de problemen die dit op korte termijn stelt enigszins tegemoet te komen, wordt de huursubsidie de eerste drie maanden na de verhuis verder betaald. Dat verzacht het probleem van de dubbele huishuur enigszins. Verder lijkt het me dat u als tussenverhuurder deze problemen best geval per geval zo pragmatisch mogelijk aanpakt. Als u de vrijgekomen woningen zo snel mogelijk aan een andere huurder toewijst, moet het mogelijk zijn de opzegperiode te beperken. Ook praktische en administratieve hulp bij de verhuis kan de impact voor deze mensen verlichten. Soms is het OCMW bereid tot een eenmalige tussenkomst in de verhuiskosten.

Hoe dan ook is het voordeel van een sociale woning op termijn veel groter dan het nadeel van de korte termijn problemen. Een woningweigering is dan ook niet aangewezen. Bovendien biedt hun verhuis aan andere kandidaten in een preciaire woonsituatie, de kans om sneller geholpen te worden door uw SVK. Ik ga er daarbij van uit dat de vraag naar betaalbare woningen op de private markt in uw werkingsgebied groter is dan het beschikbare aanbod en dat een doorverhuur aan een nieuw gezin dus geen probleem vormt. Het is begrijpelijk dat de huurders die het woningaanbod krijgen, dit in eerste instantie als mentale druk ervaren. We hopen dat ze eens ze gesettled zijn in hun sociale woning, deze stress snel achter zich laten en blij zijn met deze duurzame oplossing.”

Met dit strakke systeem van werken duwen we sociale huurders nog dieper terwijl we net een vangnet moeten zijn om mensen die het al moeilijk hebben op te vangen. Vanuit het SVK blijven we bedenkingen hebben bij dit systeem. SVK-huurders moeten inderdaad doorschuiven naar een SHM, dat moet het doel blijven. Mogelijks moet er meer nagedacht worden over de termijn waarbinnen mensen zelf mogen beslissen wanneer ze verhuizen als ze net verhuisden naar een conforme (svk)woning want op deze manier werken we zelf mee aan de opbouw van huurachterstanden en de slechte start of doorloop die mensen maken in het leven.

Stijgende energieprijzen:

De stijgende energieprijzen blijven eveneens een probleem voor vele van de huurders. Energie is een ver van mijn bed show voor wie gewoon bezig is met leven en overleven. Huurders zijn zich niet bewust van hun verbruik. Teneinde het bewustzijn en inzicht van onze huurders hierin te verhogen / vergroten deed het SVK ook in 2017 mee aan de campagne “energiejacht” waarvan het OCMW Wetteren de voortrekker is. Er worden tijdens de periode van eind december tot eind maart een aantal bijeenkomsten georganiseerd waarbij de energiefactuur, energiemarkt, ... bekeken worden alsook het wekelijks energieverbruik dat zij dienen door te geven aan de energiemedewerker van het OCMW.

Kraakpand:

Voor het eerst had het SVK in 2017 af te rekenen met krakers. Kandidaat-huurders die opgeroepen waren een woning te komen bezichtigen op vrijdag omdat ze als reserve mogelijks in aanmerking kwamen, hadden zich op zaterdag onrechtmatig toegang tot de woning verschaft.

Het betrof een moeder met kind, de andere 2 kinderen waren geplaatst. De woning was ondertussen toegewezen aan een ander gezin dat opzeg had gekregen voor de woning waarin ze momenteel woonden. Dit gezin kwam in problemen omdat ze niet tijdig konden verhuizen. Het OCMW kwam tussen naar de privé eigenaar met de vraag het gezin nog een maand langer te laten wonen. Het gezin dat de woning kraakte werd via de deurwaarder uitgezet.

- Schade aan de woning en kosten van verbruik op leegstandstarief zijn helaas zijn meer te recupereren (€ 2649,97).

Uithuiszettingen:

- In 2017 voerde het SVK 7 uithuiszettingen uit. In 2016 waren dat er bij 122 huurders, 8 uithuiszettingen. 4 huurders brachten toen zelf de sleutel binnen nadat het vonnis werd betekend maar voor de deurwaarder tot effectieve uitvoering kon komen. In 2015 waren dat 6 uithuiszettingen bij 118 huurders.
- Totale som na 7 uithuiszettingen ten laste van het SVK (huurachterstand en facturen herstellingen): € 29 463,07.

De kosten bij uithuiszetting lopen hoog op. De kans om nog iets te recupereren is bijna onbestaande omdat de meeste huurders tijdelijk of permanent van de radar verdwijnen en/of onvermogen zijn. Voor er sprake is van uithuiszetting is vanuit het SVK alles geprobeerd om de huurder te bereiken en om samen met hem/haar te proberen om dergelijke situaties te vermijden. Heel vaak gaat het over huurachterstand in combinatie met het niet onderhouden van de woning. Het is opvallend dat het dossier ijzersterk, waterdicht, gestaafd met verschillende PV's en heel veel bewijzen alvorens een vrederechter ingaat op een vraag tot uithuiszetting louter op basis van ernstige overlast voor de buurt (onhygiënische tot ziekmakende omstandigheden, burenruzie, lawaai, druggebruik,...) of op basis van het niet onderhouden van de woning.

Uithuiszetting is soms onvermijdelijk. Het SVK moet de eigenaar betalen, men kan niet tolereren dat iemand de huur maanden niet betaald. Het is alleen geen oplossing. Er moet heel dringend nagedacht worden hoe dit nog meer kan voorkomen worden. Er moet veel meer preventief worden gewerkt nog voor men een woning krijgt bij een SVK of SHM. Een huurder die zijn woning verliest wordt boven alle ellende nog eens opgezadeld met extra grote onkosten. Er is niet enkel de achterstallige huur, er zijn ook de bijkomende gerechtskosten en vaak ook kosten van opkuis en herstellingen. Op die manier hypothekeert men het heden en de toekomst. Er moet veel meer preventief gewerkt worden, mensen mogen niet zo maar gelost worden na x-aantal maanden. Diensten moeten meer op elkaar afgestemd worden en hulpverlening moet meer van achter het bureau gebeuren.

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

Het SVK zet sterk in op het inhuren van nieuwe woningen. We merken dat het overgrote deel van eigenaars zelf de weg vinden naar het SVK. We merken ook steeds vaker dat de dienst wonen van de gemeenten doorverwijzen naar het SVK. Mond-aan-mond reclame is de beste reclame zo blijkt. Infoavonden net als affiches en folders of advertenties geven niet de gehoopte resultaten. Eigenaars gaan op zoek naar alternatieven om te verhuren omdat ze vaak opbotsten tegen een massa problemen bij zelf verhuren van hun woning.

Een eerste contact verloopt vaak via telefoon of mail. Eigenaars mailen of bellen met de vraag naar informatie omtrent de werking van een SVK. Veelal wensen ze een pand aan te kopen en vernemen ze graag waarop ze moeten letten indien ze wensen te verhuren via het SVK of ze zijn het verhuren beu en willen af van de rompslomp die het met zich mee brengt.

- De coördinator of een medewerker geeft de eerste uitleg aan de eigenaar en luistert naar de eerste verwachtingen. De informatiebrochure wordt via mail verzonden samen met flyer rond renovatie- en verbeteringspremie indien wenselijk. Als de eigenaar wenst dan wordt reeds een afspraak gemaakt om vrijblijvend de woning te bezichtigen.
- De coördinator gaat langs samen met de technisch medewerker of de vroegere technisch medewerker die nu als vrijwilliger werd ingeschreven.

- Tijdens de bezichtiging zal het SVK een eerste controle uitvoeren om na te gaan of de woning voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten die opgelegd worden door de Vlaamse Wooncode.
 - De technische medewerker gaat de woning na op zaken die in orde moeten worden gebracht, de coördinator overloopt met de eigenaar o.a. de voor- en nadelen van het verhuren via een SVK.
 - Indien er tekortkomingen of opmerkingen zijn, dan zal er vanuit het SVK gevraagd worden om bepaalde werken of aanpassingen uit te voeren in de woning.
 - Bij elk huisbezoek worden foto's gemaakt, er wordt eveneens een verslag opgemaakt dat onmiddellijk na het bezoek via mail wordt overgemaakt aan de eigenaar. Op dit verslag staan de opmerkingen en de zaken die in orde moeten worden gebracht voor een bezoek door Wonen Vlaanderen kan doorgaan. Bij het verslag wordt eveneens een voorstel van huurprijs overgemaakt. Het SVK werkt met vaste prijzen, er is geen onderhandeling mogelijk om hoger in te huren. Indien de eigenaar hier niet wenst op in te gaan, stopt de onderhandeling.
 - Als de eigenaar met het SVK tot een akkoord komt over eventuele werkzaamheden, de huurprijs en de andere contractvoorwaarden, wordt aan Wonen Vlaanderen een controle aangevraagd.
 - De technische medewerker gaat samen met de kwaliteitscontroleur op bezoek, hij volgt verder op indien sommige zaken niet in orde zouden zijn.
 - Er wordt met de eigenaar een datum van inhuring afgesproken, het SVK wacht bij voorkeur tot een huurder werd gevonden via het systeem van toewijs om extra kosten van leegstand te vermijden bij de eerste inhuring. Indien de woning werd aangebracht door een kandidaat-huurder, dan kan het SVK onmiddellijk over gaan tot inhuring.
 - Bij de ondertekening van het contract vraagt het SVK bijkomende attesten zoals een keuringsattest van de gas- en/of elektriciteitsinstallatie, een bewijs van het laten kuisen van schouwen, septische putten,...
- Er werden 35 prospecties gedaan in 2017
 - Er werden 25 woningen in huur genomen

Genomen initiatieven en activiteiten:

- Opmaak folder om te verspreiden via gemeentehuizen, OCMW's, SVK...
 - Up to date houden van de website
 - Up to date houden van facebook-pagina
 - Opmaken van affiches om kandidaat-verhuurders aan te trekken. Verspreiding via gemeentehuizen, OCMW's, SVK...
 - Deelnemen aan infoavonden voor kandidaat-verhuurders
 - Deelname aan infoavond rond premies
 - Actief via facebook
 - Aanschrijven van eigenaars
 - Infobrochure SVK LWW
- b. Overzicht van de ervaren moeilijkheden en
- c. waarom haken sommige kandidaat verhuurders af en hoe zou dat verholpen kunnen worden?
- De financiële investering die gevraagd wordt om een woning conform te plaatsen is vaak te hoog, schrikt sommige eigenaars af
 - In een enkel geval gaat een eigenaar niet akkoord met de lagere huurprijs
 - Het feit dat men als eigenaar geen inspraak heeft op wie in de woning zal wonen is soms voldoende om niet verder te gaan met de onderhandelingen

5. Wijzigingen in het beheer

Er werden gedurende 2017 geen wijzigingen aangebracht aan de permanentie uren. Eigenaars, kandidaat- eigenaars of huurders kunnen vrij langs komen op dinsdag van 9u tot 12u en op donderdag van 13u tot 16u. Buiten deze uren vragen we vanuit het SVK om steeds een afspraak te maken omdat medewerkers vaak op huisbezoek zijn, aan administratie werken of andere afspraken hebben.

Het SVK verhuisde naar Wichelen, een aanpassing voor de huurders. Geen grote aanpassing voor kandidaat-huurders want dit zijn nieuwe mensen die sowieso komen waar het kantoor gelegen is. We merken wel dat het drukker is op donderdagnamiddag rond 13u omdat mensen blijkbaar op hetzelfde moment de bus nemen. Voor inschrijvingen in Wetteren kunnen ook afspraken gemaakt worden in het sociaal huis te Wetteren, de huurbegeleider is daar aanwezig op dinsdagvoormiddag. We merken echter dat heel wat kandidaat-huurders gewoon tot in Wichelen komen om in te schrijven. Vervelend aan de permanentie in Wetteren is dat de medewerker er geen ander werk kan verrichten en dat er veel tijd verloren gaat als personen niet komen opdagen, wat helaas vaak het geval is. Er waren verschillende problemen bij opstart, de samenwerking ter plaatse verliep eveneens niet altijd even vlot. In 2018 wordt een ruimte voorzien in het nieuwe administratief centrum 'de rode heuvel', een medewerker van het SVK zal ook dan na afspraak enkele uren permanentie voorzien.

De nieuwe locatie in Wichelen met een aparte gespreksruimte voor intake gesprekken zorgt voor meer privacy. Het onthaal verloopt anders, bezoekers kunnen fysiek niet meer tot bij de medewerker wat zorgt voor een veiliger gevoel van werken.

Voor huurders die niet ter plaatse kunnen komen, kan altijd een huisbezoek worden afgelegd.

6. Inspraak en participatie

Binnen het SVK benadrukken we de individuele aanpak van huurders om hen op die manier te laten participeren binnen de werking. Participatie van verschillende doelgroepen gebeurt meestal door de overkoepelende organisatie Woonplus. Door tijdsgebrek slaagt het SVK er nog steeds niet in om effectief grotere projecten uit te werken.

Huurdersparticipatie zorgt voor een toename van de tevredenheid bij de huurders maar ook voor een verbetering van de leefbaarheid. Inspraak is zeer belangrijk. Het SVK huurt 1 gebouw waar 5 studio's gelegen zijn, verder heeft het patrimonium enkel aparte woongelegenheden. In het appartementsgebouw wordt regelmatig een bewonersvergadering gehouden om de betrokkenheid tussen de huurders te vergroten. Verder worden huurders sterk betrokken door manier waarop huurbegeleiders werken.

Ideeën die op termijn uitgewerkt kunnen worden:

- Huurderskrant
- 2dehands markt
- Project rond onderhoud woning
- Project rond Sinterklaas, Pasen voor huurders met kleinere kinderen
- Betrokkenheid van huurders uitwerken

Vanuit het SVK worden op regelmatige tijdstippen brieven verzonden naar huurders i.v.m. het onderhoud van de woning, verzorgingsmaatregelen in verband met winteronderhoud, onderhoud van elektrische installaties...

In 2017 werd opnieuw rondzendbrief gestuurd rond volgende onderwerpen:

- jaarlijks onderhoud installaties
- CO-gevaar
- Onderhoud van de woning - herinnering

Het SVK is actief op facebook. We merken dat sommige huurders sneller reageren via messenger dan via telefoon of sms. Wij proberen dit medium in te zetten om drempelverlagend te werken en dichter bij de huurder te staan.

7. Klachtenprocedure

- a. Werd de klachtenprocedure aangepast?

De procedure werd niet aangepast in 2017

- b. Resultaten 2017

Er werden geen klachten geformuleerd van huurders of kandidaat-huurders tegenover het SVK.

8. Aanbod van en samenwerking met private ontwikkelaars

Heeft het SVK al een aanbod gekregen van private ontwikkelaars om nog op te richten nieuwbouwwoningen in beheer te nemen?

Er kwamen geen projectontwikkelaars langs het SVK voor het inhuren van een beperkt of groot aantal nieuw te bouwen woningen/appartementen.

Telefonisch kwamen enkele vragen binnen van projectontwikkelaars die eventueel interesse hebben om projecten uit te werken in de regio rond Wetteren en graag vernomen hadden of er interesse is vanuit het SVK om dan eventueel een samenwerking op te starten. Uiteraard geeft het SVK aan dat er interesse bestaat om rond tafel te gaan zitten van zodra projecten concreter zijn. Tot op heden is er echter nog niets voorgesteld.

Het SVK werd wel gecontacteerd door de firma Style&Concept, zij staan gekend als bedrijf die beleggingsvastgoed verkoopt.

Werkwijze: het bedrijf koopt oude woningen om volledig te renoveren. Tijdens dit proces neemt Style&concept contact met het SVK en bij onderling akkoord wordt een intentieverklaring opgemaakt. Later worden de woningen verkocht als investering op de private markt met de garantie van 9 jaar huurinkomsten door de verhuur via het SVK.

In 2016 werden 6 intentieverklaringen opgemaakt, 6 woningen worden in 2017 in huur genomen:

1. Wettersestraat 44 (2017-03) Wichelen – rijwoning 2 slaapkamers
2. Van Cromphoutstraat 11 (2017-03) Wetteren – rijwoning 3 slaapkamers
3. Aardeken 15 (2017-01) Wetteren – rijwoning 2 slaapkamers
4. Jozef De Buyssestraat 66 (2017-02) Wetteren – rijwoning 4 slaapkamers
5. Dr. De Bruyckerstraat 50 (2017-01) Wetteren – rijwoning 2 slaapkamers
6. Krabbegem 23 (2017-10) Wichelen – rijwoning 3 slaapkamers

Voor alle woningen worden intentieverklaringen en later standaard huurcontracten afgesloten voor 9 jaar, de inhuurprijs is dezelfde die we hanteren voor andere kandidaat-verhuurders en zijn sinds enige tijd vaste prijzen.

Woning / appartement 1 slpk	max. 490
Woning / appartement 2 slpk	max. 520
Woning / appartement 3 slpk	max. 570
Woning / appartement 4 slpk	max. 600
Woning / appartement 5 slpk	max. 620

Het SVK gaat wel een contract aan met de nieuwe eigenaar en niet met Style&Concept. Het gaat ook niet over verschillende eenheden in 1 gebouw maar om afzonderlijke woningen.

Een tweede nog steeds lopende project is de bouw van 5 woningen door de Kerkfabriek St Macharius in Laarne, zij wensen te verhuren via het SVK, er werd een intentieverklaring opgemaakt voor deze woningen. Er wordt verwezen naar de Vlaamse Wooncode maar verder geeft het SVK geen instructies. Voorlopig is er nog niet van start gegaan met de bouw. Oplevering is voorzien voor mei 2018.

Ook hier werden de gewone inhuurprijzen gehanteerd en zullen geen afwijkingen zijn naar onderhoud, betalingen of andere. Er zal voor elke woning een standaard huurovereenkomst opgemaakt worden.



Deel II: Tabellen

Personeelbestand

In deze tabel worden 6 personeelsleden vermeld die in 2017 op de loonlijst staan. 2 personeelsleden namen ontslag: de huurbegeleider en technisch medewerker. Eind maart werden nieuwe sollicitatierondes gehouden en begin mei werden 2 nieuwe collega's in dienst genomen met een contract van bepaalde duur. Het SVK kiest bewust om eerst van start te gaan met tijdelijke contracten omdat de aard van het werk en de doelgroep waarmee gewerkt wordt een zeer specifieke aanpak vraagt. Er zijn zeer veel voordelen aan werken binnen een SVK en in een kleine groep maar niet iedereen kan even vlot omgaan met de doelgroep en de dagelijkse druk. De job brengt veel afwisseling maar vaak is er net door de aard van de job weinig return en persoonlijke successen. Dat is een leerproces waarbij een goede teamgeest uiterst belangrijk is. Collega's moeten met de nodige humor bij elkaar terecht kunnen maar absoluut ook 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. Kort na de aanwerving van de nieuwe huurbegeleider vernamen we het heugelijke nieuws dat de collega zwanger was waardoor we al snel in december op zoek gingen naar een tijdelijke vervanger.

6 personeelsleden in 2017, dat is gelijk aan 5.36 VTE. Een kleine ploeg van zeer geëngageerde medewerkers die zeer flexibel omgaan met hun job en niet vasthangen aan 'eigen' taken maar zeer vlot afhankelijk van de noodzaak inspringen voor een collega. Iedereen draagt de eindverantwoordelijkheid voor zijn/haar deelterrein maar de technisch medewerker gaat bv. ook mee op huisbezoek indien de situatie van die aard is dat de veiligheid van de huurbegeleider in gevaar zou zijn indien zij alleen zou gaan. De persoon die instaat voor de boekhouding zal net zo goed een inschrijving doen als de huurbegeleider afwezig zou zijn of de wachtrij te lang. Net dat maakte het team sterk.

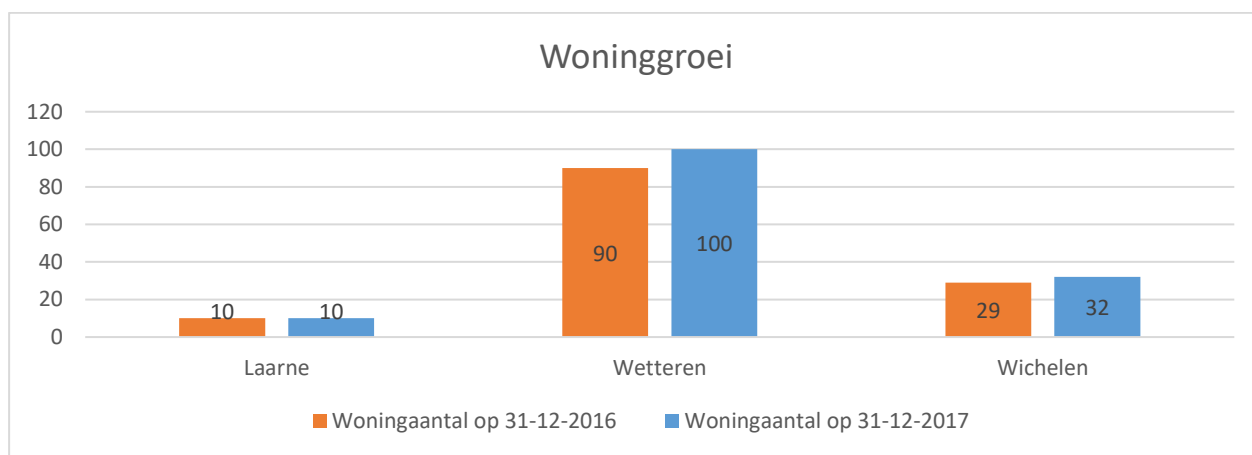
	Datum in dienst		uren
Geoffrey Goubert	3/06/2013	Administratie / boekhouding	100%
Kris Minnaert	1/12/2004	Administratie / inschrijvingen	90%
Thomas Van Der Donck	16/05/2013	Uit dienst maart 2017	-
Stefanie Lierman	24/03/2014	Huurbegeleider	66%
Jenny Oosterlinck	14/03/2011	coördinator	90%
Gacem Mounir	28/09/2015	Uit dienst maart 2017	-
Jessica De Vos	02/05/2017	Huurbegeleider	90%
Kenneth Elpers	02/05/2017	Technisch medewerker	100%

Overzicht woningen

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
aantal woningen nieuw in beheer	35	17	12	10	15	25
aantal woningen uit beheer	1	12	16	10	11	12
absoluut aantal woningen in beheer	124	129	125	125	129	142
absoluut aantal woningen verhuurd	121	125	119	122	129	139
absoluut aantal woningen leegstaand	3	2	6	3	0	3

	Laarne	Wetteren	Wichelen
aantal woningen nieuw in beheer in 2012	3	28	4
aantal woningen nieuw in beheer in 2013	2	8	7
aantal woningen nieuw in beheer in 2014	0	10	2
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 uit beheer in 2012	0	1	0
aantal woningen uit beheer in 2013	1	7	4
aantal woningen uit beheer in 2014	1	10	5
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
absoluut aantal woningen in beheer op 31.12.2012	12	87	25
absoluut aantal woningen in beheer op 31.12.2013	13	88	28
absoluut aantal woningen in beheer op 31.12.2014	12	88	25
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

	Laarne	Wetteren	Wichelen
absoluut aantal woningen leegstaand op 31.12.2012	1	1	1
absoluut aantal woningen leegstaand op 31.12.2013	0	2	0
absoluut aantal woningen leegstaand op 31.12.2014	0	5	1
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



	Reden uit beheer – 12 woningen			
Gemeente	verkoop woning	eigen bewoning	Renovatie	huurprijs te hoog
Wetteren		1	3	1
Laarne				
Wichelen	2		5	

Totaal woningaantal op 31-12-2016	129
Nieuwe woningen in beheer in 2017	25
Woningen uit beheer in 2017	12
Totale netto woninggroei in 2017	13
Totaal woningaantal op 31-12-2017	142

Hoofdhuurcontracten

Het SVK-patrimonium is als volgt op te splitsen: 97 woningen, 39 appartementen, 6 studio's.

Om woonzekerheid te bieden aan onze onderhuurders worden enkel hoofdhuurcontracten afgesloten voor negen jaar. Sommige SVK's schrappen de clausule van opzeg in de hoofdhuurcontracten. Op die manier worden eigenaars verplicht om negen jaar te verhuren. Het SVK LWW opteert hier niet voor omdat dit zorgt voor een verzuurde relatie tussen eigenaar en het SVK. Er wordt duidelijk afgesproken bij de start dat het de bedoeling is om negen jaar te verhuren, we geven wel mee dat het om persoonlijke redenen altijd mogelijk is om vroeger op te zeggen mits de vooropzeg van zes maanden én de garantie dat de opzeg langer kan zijn, mocht in tussentijd geen andere woning worden gevonden voor de huurder. De huurder mag immers niet de dupe worden van de opzeg door de eigenaar. Tot op vandaag heeft nog geen enkele eigenaar opzeg gegeven omdat de relatie danig verzuurd is, eigenaars geven steeds meer opzeg omdat de woning wordt verkocht of voor eigen bewoning.

Aard van de woning nieuw in beheer en volledig patrimonium

Het aanbod zal altijd kleiner zijn dan de vraag, de grootste vraag blijft naar woningen of appartementen met 2 tot 3 slaapkamers. We merken een kleine toename van de vraag naar woningen met 3 tot 4 slaapkamers. Deze woningen zijn moeilijker te vinden, ook als huurders moeten verhuizen binnen het patrimonium omdat bv. een woning wordt opgezegd is de zoektocht naar een woning met 3 of 4 slaapkamers moeilijker te vinden. Grotere woningen liggen ook vaker buiten het centrum waardoor de bereikbaarheid minder is en daardoor minder aantrekkelijk voor de doelgroep die ingeschreven is bij het SVK. Het blijft opvallend dat ondanks de hoge woonnood van kandidaat-huurders sommige kandidaat-huurders toch heel kieskeuring zijn en woningen weigeren omdat ze 'iets' te ver, 'iets' te groot, 'een beetje' te klein ... zijn.

Inhuurprijs

Het leven is duurder geworden, de energie wordt onbetaalbaar zeker voor de meest kwetsbare doelgroep. Indexering van de huurprijzen zorgt voor een jaarlijkse stijging van € 8 tot € 10 per maand! Vanuit het SVK houden we strikt vast aan de inhuurprijzen maar een aantal kandidaat-huurders slagen er niet in de maandelijkse huur te betalen, bovendien zijn er heel wat die de huursubsidie zijn verloren waardoor het helemaal onbetaalbaar is geworden.

Huurachterstanden blijven de hoogte ingaan, het aantal huurders met een afbetalingsplan stijgt zienderogen.

Het SVK LWW kent een gemiddelde huurachterstand van 4.13% tegenover de volledige omzet.

Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs			
	Appartement	Huis	Studio
Laarne	580,00	488,01	n.v.t.
Wetteren	507,93	532,70	307,15
Wichelen	512,92	538,32	480,00
Algemeen	511,18	529,92	335,96

36/142 panden hebben een huurprijs die lager ligt dan € 500, hiervan zijn er 20 woningen waarvan 4 met 1 slaapkamer, de overige hebben 2 slaapkamers. 11 appartementen waarvan 9 met 1 slaapkamer en 2 met 2 slaapkamers en vijf studio's.

14/142 panden hebben in 2017 nog steeds een huurprijs hoger dan € 600, hiervan zijn er 6 huizen met drie slaapkamers, 1 met vier slaapkamers, 5 met 2 slaapkamers. Er zijn eveneens 2 appartementen met 2 slaapkamers. Hoofdhuurcontracten met hogere huurprijzen dateren nog van een periode van enkele jaren geleden. Huursubsidies waren een stuk hoger waardoor meer marge tot onderhandelen mogelijk was.

Indien door indexering de huurprijzen te hoog zijn proberen we bij opzeg door de huurder opnieuw te onderhandelen met de eigenaar om een lagere huurprijs te verkrijgen. Indien dit niet lukt, geeft het SVK opzeg voor de woning. In 2017 heeft zich dit 2x voorgedaan. Het is weinig zinvol om te hoge huurprijzen te blijven vasthouden, huurders kunnen niet betalen wat automatisch leegstand of huurachterstand met zich meebrengt.

Hoofdhuurcontracten			
Begindatum contract	Meer dan € 600	Minder dan € 500	
voor 2011		19	
2011	3	4	
2012	5	4	
2013	6	0	
2014-2017	0	9	
Totaal	14	36	

Het SVK kon in 2017 verder rekenen op de impuls subsidie die werd uitgekeerd in 2016. Gesubsidieerde SVK's hebben toen éénmalig een subsidie ontvangen voor het aanzuiveren van overgedragen verliezen en voor het opvangen van verliezen van oninvorderbare huurvorderingen.

- Het bedrag dat voor elk SVK bedraagt 1.100 euro per subsidiabele woning die het SVK op 1 november 2015 beheerde.
- De subsidie is bestemd om overgedragen verliezen aan te zuiveren. Het saldo moet jaarlijks overdragen en worden bestemd als reserve. Die reserve gebruikt u om huurdervingen en niet-recupereerbare huurschade op te vangen.
- Het SVK moet rapporteren aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, zodat zij kunnen nagaan hoe de subsidies worden gebruikt. Het SVK moet rapporteren over de waardeverminderingen en de terugnemingen op de huurvorderingen en over de minder- en meerwaarden op de realisatie van huurvorderingen.

Onderverhuuring van woningen

	Laarne	Wetteren	Wichelen	Totaal
Nieuwe huurders 2012	4	36	10	50
Nieuwe huurders 2013	5	28	11	44
Nieuwe huurders 2014	2	18	4	24
Nieuwe huurders 2015	2	33	8	43
Nieuwe huurders 2016	2	22	13	37
Nieuwe huurders 2017	2	37	13	48*
Profiel huurders binnen totaal patrimonium 2017				
Alleenstaanden				75
eenoudergezinnen				21
Koppel met kind(eren)				42

In 2017 werden 52 toewijzingen gedaan waarvan 9 mutaties (huurders die verhuisde binnen het SVK-patrimonium).

**52 huurders kregen een woning toegewezen, 4 daarvan beëindigden hun contract ook in 2017. Netto op 31.12.2017: 48 toewijzingen.*

Het aantal huurders dat binnen het werkingsgebied verhuist naar één van de andere gemeenten is verwaarloosbaar. Algemeen kan gesteld worden dat kandidaat-huurders nog steeds hun eigen vertrouwde buurt en gemeente verkiezen om te wonen.

Een opvallende trend is de toenemende vraag van kandidaat-huurders van buiten de aangesloten gemeenten die wensen in te schrijven. Kandidaat-huurders die ingeschreven staan in Brussel, Gent, Eeklo, ... die wensen in te schrijven in het SVK.

In **Laarne** waren 2 nieuwe toewijzen in 2017. Deze KH's waren afkomstig van:

- Oosterzele
- Wetteren

In de gemeente **Wichelen** waren 13 nieuwe toewijzen in 2017, deze KH's waren afkomstig van:

- Wichelen 6
- Wetteren 3
- Luik
- Zottegem
- Kampenhout
- Lede

In gemeente **Wetteren** waren 37 nieuwe toewijzen, deze KH's waren afkomstig van:

- Wetteren 25
- Wichelen 5
- Gent 3
- Laarne 3
- Anderlecht

Wachtlijstbeheer

In de loop van 2017 schreven 244 nieuwe kandidaat-huurders zich in, op 31.12.2017 bedroeg de wachtlijst 321 kandidaten.

Woonnood op de wachtlijst:

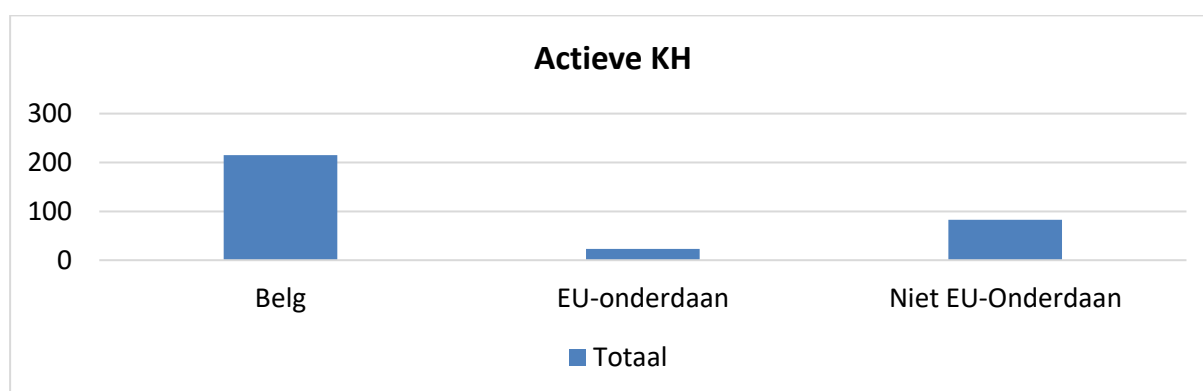
0 en leeg = geen woonnood

Actieve KH	0	11	14	17	20	(leeg)	Eindtotaal
Belg	7	31	25	47	7	98	215
EU-onderdaan		2	4	4		13	23
Niet EU-Onderdaan		13	11	37		22	83
Eindtotaal	7	46	40	88	7	133	321

Absolute prioriteiten gaat naar kandidaten die zelf een woning aanbrenge, in 2017 waren dat 5 kandidaten. Kandidaat huurders die in een situatie verkeren van effectieve of dreigende dakloosheid, geen huisvesting of opvang hebben of in nachtopvang verblijven krijgen 20 punten. Net als het verblijf in een instelling, opvangtehuis of gevangenis (kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders).

Kandidaat-huurders die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of vrienden intrekken of gerechtelijke uithuiszettingen met betekend vonnis en opzegging van de huurovereenkomst door de eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden, krijgen bv. 17 punten.

Indien de huurprijs meer dan 50% van het actueel besteedbare inkomen zou bedragen dan krijgt een kandidaat-huurder 14 punten voor woonnood. Iemand die zelfstandig woont met begeleiding door een erkende dienst krijgt 17 punten. Een SVK-huurder die intern wenst te muteren krijgt 7 extra punten.



Geschrapte Kandidaat-huurders

Bij de actualisatie ronde in 2017 werden 77 kandidaat-huurders geschrapt. Alle KH's kregen een oproepbrief, werden via het OCMW (indien zij daar een contactpersoon hebben) gevraagd te reageren. En er werd een herinneringsbrief verzonden. KH's die geschrapt worden, worden hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht maar kunnen onmiddellijk opnieuw inschrijven.

	Aantal Geschrapte KH's
Bij actualisatie: Niet reageren	77
Bij toewijzing: 2 maal niet reageren	54
Eigen verzoek	45
Onbestelbare brief	1
Overleden	3
Schrapping definitieve toewijzing	51
Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde	1
Eindtotaal	232

Leegstand

Op 31.12.2017 stonden 3 woningen leeg, voor 1 woning werd op dat moment geen huur ontvangen wegens overlijden van de huurder in november. Voor de andere 2 woningen was de huurder reeds verhuisd op 15.12.2017 maar hij betaalde wel nog huur tot het einde van de maand.

Leegstand 2017: € 22 830,09 (het gaat over 31 verschillende woningen waarvan 12 die 2 maanden leeg stonden, 3 woningen stonden 3 maand leeg, de overige 16 woningen hadden 1 maand leegstand. Het feit dat woningen leeg staan is eigen aan het systeem van verhuren bij de werking van een SVK: door het systeem van toewijs, door een gerechtelijke uithuiszetting, de tijd die nodig is om een woning op te kuisen, de tijd die het uitvoeren van herstellingen met zich mee brengt,... alles wordt in het werk gesteld om de tijd zo kort mogelijk te houden maar het is vaak onvermijdelijk. Kosten van leegstand (tot 2 maanden) kunnen ingeboekt worden als frictieleegstand, voor 2017 was dit een bedrag van €20 758,20.

In 2017 had het SVK te maken met 2 overlijdens. In één geval werd de erfenis verworpen waardoor we vanuit het SVK enkele maanden de woning niet konden betreden. Er werden verschillende pogingen gedaan om de kinderen van de huurder te bereiken, we probeerden eveneens via OCMW en notaris. Helaas zonder succes. Niet te recupereren kosten van opkuis: € 2207,05. Deze rekening zal nog worden aangedikt met bijkomende kosten van herstellingen en andere: nieuw gasvuur, nieuwe voordeur (PVC), herstelling vastmaken trap, herstelling metsen buitenmuren, herstelling tuinmuren, ...