
JAARVERSLAG 2019

vzw Sociaal Verhuurkantoor Laarne-Wetteren-Wichelen



• INHOUD •

Hoofdstuk 1: INHOUDELIJK JAARVERSLAG 2019

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 2019 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 2019.
8. Aanvullende informatie

• 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 Belgisch Staatsblad	5131/97
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
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
neerlegging jaarrekening	de jaarrekening 2018 is op neergelegd 19.03.2019 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 2019 twee keer samen, op 15.03.2019 en 19.09.2019
- * De raad van bestuur kwam in de loop van 2019 één keer samen op 15.03.2019
- * Het dagelijks bestuur kwam in de loop van 2019 vijf keer samen

In de statuten van het SVKLLWW 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 2019

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, Ignace De Baerdemaeker, 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, Eric Scheire, Conny De Corte, Marie-Louise Fiers, Johan Henderickx, Inge Van steendam, Jo Van Gasse, Kathleen Bruyland





Deel I: Evoluties in het SVK in 2019

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/(kandidaat-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:

- Eigen Dak
- CAW – woonbegeleidingsteam Dendermonde – Wetteren
- PWO
- Woonplus
- Politiezone Wetteren – Laarne – Wichelen
vnl. sociale politie en wijkwerking
- SVK's in het algemeen
- VZW Fiola
- PC Lede Zoete Nood Gods
- Kapoela Laarne
- Kringloopwinkel Wetteren / Verko

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.

- **Periodiek overleg OCMW – sociale huisvesters (SHM Eigen Dak en SVK)**

Net als de voorbije jaren werd ook in 2019 tweemaal een overleg georganiseerd tussen OCMW 's en sociale huisvesters van het werkingsgebied. Sedert 1 januari 2019 werd het nieuwe gezamenlijke inschrijvingsformulier van SVK en Eigen Dak in gebruik genomen. De kandidaat-huurders kregen hierbij ook de kans om zich bij beide instanties in te schrijven zonder daarvoor bij allebei langs te moeten gaan en de formulieren dubbel te moeten invullen / indienen wat volgens ons drempelverlagend werkt. Het nieuwe formulier werd door SVK en Eigen Dak positief geëvalueerd. Samen met het inschrijvingsformulier werd een infoboekje gemaakt. Het IHR wordt eveneens meegegeven bij inschrijving.

- **CAW (Centrum Algemeen Welzijnswerk)**

Het SVK werkt samen met het CAW om zoveel mogelijk uithuiszettingen te vermijden. 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 problematische woonsituaties waarmee huurders te maken hebben. Het CAW neemt met de huurders het onderhoud van de woning op door bv. poets hulp te organiseren, maar zij gaan veel verder dan dat. Zij zullen bv. ook samen met hen orde op zaken stellen in de wirwar van de papiermolen waarin ze zijn terecht gekomen.

In 2019 werden 2 nieuwe aanmeldingen gedaan bij CAW Regio Waas en Dender.

Eén traject kon worden opgestart maar de huurder werd uiteindelijk in november 2019 toch uit huis geplaatst door wanbetaling en onbereikbaarheid.

Voor een andere huurder, die reeds een traject bij hen had afgelegd maar verschillende keren niet kwam opdagen voor een afspraak, werd beslist dat zij niet opnieuw in zee wilden gaan met hem. Er werd voorgesteld om een begeleiding op te starten bij VZW Fiola.

Niettegenstaande de goede samenwerking de voorbije jaren is het personeel van het SVKLWW niet tevreden over de 2 aanmeldingen die gedaan werden in het jaar 2019.

De eerste aanmelding, dewelke uiteindelijk tot een uithuiszetting heeft geleid in december 2019, werd gedaan begin februari 2019. Een eerste huisbezoek door het CAW werd gedaan eind maart 2019 en eind april werd de beslissing genomen om de begeleiding stop te zetten wegens geen problemen meer.

- **Samenwerking met OCMW 's binnen het werkingsgebied**

In het kader van de aanpak van huurachterstallen werd net als de voorbije jaren ook in 2019 samengewerkt. Rond 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 huurachterstallen. Er werd afgesproken dat vanuit het OCMW alle huurders (gekend en niet gekend bij het OCMW) 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.

De huurbegeleiders van het SVKLWW zetten meer in op gezamenlijke huisbezoeken. Meerdere koppen bij elkaar zorgt voor meer inzichten en ruimere perspectieven. Er dient opgemerkt te worden dat er een betere samenwerking is tussen de maatschappelijk werkers en de huurbegeleiders. Problemen worden bijgevolg sneller gesignaleerd waardoor er sneller kan gewerkt worden wat uiteindelijk ten goede komt van de huurder/client.

Het SVKLWW zat op 19 februari 2019 samen met de hoofdmaatschappelijk werkers van de gemeenten Laarne, Wetteren en Wichelen omtrent de nieuwe regeling wat betreft de huurwaarborgen via het Vlaams Woningfonds.

Toekomstige huurders komen langs op het SVKLWW waar de boekhouder de aanvraag van de huurwaarborg doet via het Vlaams Woningfonds. De toekomstige huurder dient na de aanvraag zo snel mogelijk een huurwaarborgrekening te openen en in schijven af te betalen aan het VWF.

Een aanvraag van een Huurwaarborglening via het Vlaams Woningfonds bestaat uit onderstaande bijlagen:

- Bijlage I : kinderen (enkel indien kind niet gedomicilieerd is bij de referte huurder)
- Bijlage II : inkomsten (indien geen gegevens belastingen; verklaring op eer)
- Bijlage III : gegevens van de huurwoning
- Bijlage IV : eigendomsvoorwaarde
- Bijlage V : terugbetalingsmodaliteiten
- Bijlage VI : loonoverdracht

Tevens dienen bovenstaande bijlagen vergezeld te zijn van een kopie van de E-ID van de toekomstige huurder(s) en de documenten omtrent het openen van de huurwaarborgrekening.

Het Vlaams Woningfonds heeft na ontvangst van de aanvraag, 2 dagen de tijd om te laten weten of het dossier volledig is. Binnen een termijn van de daaropvolgende 10 dagen wordt de beslissing medegedeeld aan het SVK.

Indien zou blijken dat de toekomstige huurder(s) geen positieve beslissing ontvangt omtrent de toekenning van een huurwaarborglening via het Vlaams Woningfonds, wordt de vraag gesteld aan het OCMW voor tussenkomst.

Een negatief advies omtrent een toekenning van een huurwaarborglening kan o.a. gegeven worden wanneer een toekomstige huurder reeds 2 huurwaarborgleningen lopende heeft. Ook een schuld bij de Nationale Bank geeft geen recht op het aanvragen van een huurwaarborglening.

Indien na onderzoek door het Vlaams Woningfonds zou blijken dat er foutieve/frauduleuze verklaringen werden afgelegd door de huurder, dient de huurwaarborg onmiddellijk vereffend te worden.

Wanneer het SVKLWW op de hoogte werd gebracht van deze nieuwe regelgeving was het zoals bij elke nieuwe wijziging, afwachten naar de werkbaarheid ervan.

Het SVKLWW mag met steevaste overtuiging zeggen dat dit systeem een hele verbetering is.

Van zodra het SVKLWW een goedkeuring ontvangt betreffende de toekenning van een huurwaarborg, vereist dit geen verdere opvolging meer.

- **PWO (Permanent WelzijnsOverleg Wetteren)**

15 maart 2019 gaf PWO een receptie ter ere van hun 20 jarig bestaan. De huurbegeleiding was van de partij en werd getrakteerd op een gezellige bijeenkomst. De vrijwilligersvereniging is er voor mensen met een laag inkomen en organiseert culturele uitstappen, zet wekelijks haar sociaal restaurant open en zet armoede ook op de politieke agenda in de gemeente. Twintig jaar na de oprichting speelt het PWO vooral in op actuele thema's.

Ze lagen aan de basis van de vrijetijdspas, zorgden voor structurele steun bij het betalen van de Sinterklaas- en de schoolrekeningen en bedienden meer dan 14.600 mensen in hun sociaal restaurant.

Op 20 mei 2019 werden 2 huurbegeleiders uitgenodigd in het PWO, zij werden hartelijk onthaalt met koffie en koeken. De vrijwilligers en het personeel van het PWO konden die dag de werking van het SVK ontdekken, iedereen kon na afloop terecht bij de huurbegeleiders met allerlei vragen.

SVKLWW tracht nieuwe of bestaande huurders die het moeilijk hebben of over een gering opvangnet beschikken vaker door te verwijzen naar PWO of in te lichten over hun werking. Op vrijdag kunnen mensen met een attest leefloon een warme maaltijd nuttigen voor maar 3€. Tijdens de kerstperiode hadden zij een volledige menu opgesteld en hebben wij een aantal van onze huurders trachten te overhalen. We hebben echter maar 1 persoon kunnen overhalen die achteraf helaas niet blijkt opgedaagd te zijn en waarvoor wij onze excuses hebben aangeboden bij de voorzitter van PWO.

- **Samenwerking met Politiezone Wetteren – Laarne – Wichelen**

Het afgelopen jaar werden niet alleen verschillende dossiers geopend rond schade door huurders of derden maar maakte de huurbegeleiding zich ook enkele malen ernstige zorgen over de veiligheid van kinderen of huisdieren van huurders.

Dit jaar zaten de huurbegeleiders samen met de sociale cel van de politiezone Wetteren – Laarne – Wichelen rond problematiek i.v.m. het herhuisvesten van een huurder en de veiligheid van de burens die in het gedrang dreigde te komen.

Er was een goede communicatie en vlotte samenwerking met de wijkinspecteurs, gaande van huurders die een adres dienden te wijzigen zodat de nieuwe bewoners niet in de problemen kwamen met de aanvraag van huursubsidie tot huurders die gedetineerd waren of rond items als slukstorten,....

Het wederzijds vertrouwen is groter dan de voorbije jaren door de vele positieve samenwerkingen. Het SVK blijft ijveren voor een zo open mogelijke communicatie zonder de privacy te schenden van huurders. SVKLWW blijft voorstander om aanwezig te zijn op het politieel overleg van de wijkagenten maar dit voorstel werd binnen de politie tegengehouden.

Alle hulpverleningsinstanties maar ook agenten komen door de aard van de doelgroep vaak bij dezelfde mensen over de vloer. Waar vroeger heel hard geschermd werd met beroepsgeheim, merken we dat er op dit moment meer opening is tot communicatie. Waar dezelfde officiële instanties over de vloer komen, is er sprake van gedeeld beroepsgeheim. Niet alles hoeft gedeeld te worden uiteraard maar het is belangrijk voor de huurder om bij iedereen die over de vloer komt niet altijd opnieuw te moeten beginnen. Er wordt altijd gewerkt met het nodige respect naar de huurder en er wordt steeds toestemming gevraagd om zaken wel of niet te delen. Ook gezamenlijke huisbezoeken worden vooraf besproken met de betrokken huurder.

- **Overleg tussen SVK's**

Ook in 2019 contacteerden wij regelmatig verschillende SVK's bij algemene vragen of om te overleggen over nieuwe maatregelen zoals de huurwaarborg, huursubsidies en vereenvoudiging sociale huur. Het contact tussen de huurbegeleiders verloopt zeer vlot en het is fijn om ervaringen met elkaar te kunnen delen. Ook omgekeerd krijgen wij regelmatig vragen.

- **Samenwerking met Al Paso**

Al Paso begeleidt en ondersteunt jongeren met een vraag naar zelfstandig wonen omwille van de moeilijke thuissituatie, of als volgende stap na een residentieel verblijf. Elke jongere krijgt een individuele begeleider toegewezen, dewelke ze wekelijks ontmoeten. De begeleiding kan de jongere op vele vlakken bijstaan zoals administratie en budgetbegeleiding. Er worden ook onderling begeleidingsovereenkomsten opgemaakt waarbij Al Paso intensiever begeleidt dan de huurbegeleiding van SVK, maar waarbij er getracht wordt om 1x per maand samen op huisbezoek te gaan bij de huurder.

1 huurder wordt nog steeds begeleid door Al Paso en een dreigende uithuiszetting wegens huurachterstal werd door hun tussenkomst voorkomen. Op heden betaalt de huurder af volgens een afbetalingsplan en is de gerechtelijke procedure stopgezet.

- **Samenwerking met VZW Fiola**

VZW Fiola is een fusie van 6 ambulante diensten in Oost-Vlaanderen voor mensen met een beperking of het vermoeden van een beperking, hersenletsel, autisme of een IQ lager dan 75. De begeleiding is op vrijwillige basis en volledig op maat van de cliënt. Men werkt aan een trager tempo en probeert vooral aanwezig te zijn. Er wordt bekeken wat er specifiek nodig is voor de cliënt en van daaruit tracht men samen te werken met vb. gezinshulp, drughulpverlening, HuisvandeMens, CGG maar ook met SVK om de woonsituatie te verbeteren en uithuiszetting door onhygiënische omstandigheden te vermijden, verzamelwoede in te perken,...

Bij de eerste kennismaking van nieuwe aanmeldingen kan het gesprek samen met de huurbegeleider van SVK en de huurder plaatsvinden om de vertrouwensband en de overdracht te verzekeren. In 2019 werden 3 huurders begeleid door vzw Fiola.

Op 10 september 2019 was er een wissel in begeleiding voor 1 huurder en vond er een overleg plaats met de huurbegeleiding in het gebouw van VZW Fiola. Daar werden de historiek van de huurder en de doelen en afspraken die hij heeft met SVK besproken. De begeleiding loopt sinds september 2019 vlot en SVK en VZW Fiola wisselen de huisbezoeken af en houden elkaar op de hoogte. Ook de sociaal assistente van het OCMW Wetteren wordt hierin betrokken.

- **Psychiatrisch Centrum Zoete Nood Gods te Lede**

In 2019 werd een huurder die diende te muteren opgenomen in de gesloten afdeling Vicaro en dit voor een periode van maanden. De eigenaar gaf de opzeg van het huurcontract waardoor het SVK diende in te staan voor een nieuwe woning, deze huurder had een huurschuld en het SVK wou in eerst instantie niet verhuizen. De man zorgt door psychoses ook voor grote overlast naar burens. Na uitvoerig intern overleg werd beslist om deze persoon toch te herhuisvesten mits het geven van een begeleidingsovereenkomst waarin de stap budgetbeheer het belangrijkste punt was. De huurbegeleider en de sociaal assistente van betrokkene bespraken alle aandachtspunten en voorwaarden dewelke in de begeleidingsovereenkomst opgesomd staan. Betrokkene ging akkoord en zal weldra geherhuisvest worden. De huurbegeleider werkt zeer intensief met deze huurder en bezoekt hem eveneens meerdere keren in de gesloten afdeling. De vertrouwensband is goed waardoor betere resultaten worden gehaald.

Verder in 2019 werd een woning toegewezen aan een KH die in begeleiding is in het Dagcentrum in Zoete Nood Gods Lede en uit Beschut Wonen komt. De huurder heeft een historiek van alcoholverslaving. Na een eerste huisbezoek waarbij het appartement qua onderhoud niet helemaal in orde was konden wij rekenen op de ondersteuning van zijn begeleidster in PC Ariadne. Er werd gezocht naar oplossingen om hem poetshulp te verlenen maar de huurder was reeds geholpen door een éénmalige ondersteuning in het opruimen van zijn appartement en kon van daaruit alleen verder. Wanneer er problemen zijn neemt de begeleiding contact op met onze diensten en omgekeerd.

- **KAPOELA Laarne**

KAPOELA werkt met opvanggezinnen waar katten liefdevol verzorgd en opgevoed worden tot er een goede thuis voor hen kan gevonden worden. Bij 1 huurder dienden wij zijn kat weg te nemen, weliswaar met zijn toestemming en onder begeleiding van de wijkinspecteur, omdat het dier in erbarmelijke omstandigheden moest leven en het baasje niet in staat was om in te staan voor de goede zorgen van het dier. Wij lieten de huurder een document ondertekenen dat er geen huisdieren meer mochten gehouden worden aangezien er in het verleden ook al eens een hond was die er in ellende leefde en uiteindelijk na wat druk uit te oefenen werd afgestaan.

Deze VZW werkt vaak samen met de OCMW'S in de buurt, het is zo dat maatschappelijk werkers aan een gunstiger tarief de katten kunnen binnenbrengen.

- **Kringloopwinkel Wetteren / VERKO**

Een huurder met verzamelwoede die ervoor diende te zorgen dat de woning opnieuw toegankelijk werd gaf SVKLWW de toestemming om contact op te nemen met de Kringloopwinkel. Zij zouden ter plaatse komen en bekijken welke spullen zij allemaal gratis konden ophalen en meenemen zodat de huurder minder kosten en moeite zou moeten doen om een container te huren of naar het containerpark te rijden. Helaas werd de afspraak op het laatste moment afgeblazen door de huurder. De huurbegeleider werkt verder intensief met deze huurder om het gewenste resultaat te behalen. Deze aanpak werkt waardoor de huurder de nodige inspanningen deed en de werken in de woning kunnen uitgevoerd worden.

Het SVK heeft vaak huurders die gedurende jaren spullen verzamelen tot de woningen bijna ontoegankelijk worden. Soms betreft het huurder die gewoon van spullen af willen maar niet in de mogelijkheid zijn om zelf vervoer te voorzien naar het containerpark. Zo kwam VERKO langs bij 2 huurders om matrassen, tapijten en textiel en zetels op te halen tegen betaling.

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

Net als de vorige jaren was er ook het afgelopen jaar een goede samenwerking met de huisvestingsdienst 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.

Vanuit het SVK deden wij dit jaar opnieuw een melding van een rattenplaag bij 2 van onze woningen in dezelfde straat. Dit gebeurde zowel via mail als telefonisch. De gemeente Wetteren zou langsgaan naar het braakliggend stuk grond om te bekijken of de problemen daaruit voortkomen en ons op de hoogte brengen.

Bij een andere woning zijn er reeds lange tijd vochtproblemen en hebben SVK en de eigenaar alle stappen ondernomen die ze konden maar weigert de gemeente om toestemming te geven om de voorgevel te laten behandelen omdat deze "beschermd" is en de enige is in de straat die nog in behoorlijke staat is. De huurders stapten naar de omgevingsambtenaar van de gemeente Wetteren de problemen aan te klagen. De huurders wilden dringend verhuizen of een oplossing omdat de kinderen voortdurend ziek zijn en zij niet op zoek kan gaan naar werk om die reden. Elk aanbod (totaal 10) dat hen werd gedaan in het verleden hebben zij echter geweigerd omdat het te ver is van de school van hun dochter (meer dan 1 km). Uiteindelijk wou de eigenaar niet meer wachten op een beslissing van de gemeente en heeft hij de binnenmuren laten injecteren en opnieuw bepleisteren. Ondertussen is er tot op heden geen sprake meer van vochtproblemen.

Vanuit de dienst wonen wordt steeds contact opgenomen met het SVK om ook onze kant van het verhaal te horen. In sommige gevallen gaat het om hardleerse huurders die hun aandeel in een verhaal niet zien en dan is het goed dat beide verhalen worden gehoord. In elke situatie gaat de gemeente wel langs en wordt later overleg gepleegd met het SVK om na te gaan welke stappen al dan niet moeten ondernomen worden.

- **Woonoverleg**

Woonplus is de intergemeentelijke samenwerking rond wonen tussen Laarne, Wetteren en Wichelen. Woonplus heeft tot doel de regionale, beleidsmatige samenwerking tussen de verschillende huisvestings- en andere diensten van de deelnemende gemeente beter op elkaar af te stemmen en samen vooropgestelde doelstellingen te behalen. Naast het informeren is het oa. de taak om een lokaal woonoverleg te organiseren per gemeente. Het SVK nam in 2019 deel aan alle overlegmomenten.

- **Het Pandschap**

Begin januari werd op vraag van Woonplus een woonoverleg georganiseerd waarop ook het SVK aanwezig was. Het Pandschap stelde er zichzelf voor. Tot op heden hadden wij 2 eigenaars die meer informatie vroegen omtrent deze formule. Het SVK geeft deze informatie mee met elke potentiële eigenaar die overweegt een woning te verhuren via het SVK maar niet over voldoende middelen beschikt om te renoveren.

Wat doet het Pandschap: het is een unieke formule van renoveren en sociaal verhuren waarbij een eigenaar de zorgen uit handen wordt genomen. Zij staan in voor de renovatie, inclusief financiering, het beheer, het onderhoud én de verhuur van uw pand. Een eigenaar geniet van de voordelen en zij nemen alle rompslomp op ons. Het Pandschap renoveert uw pand zonder dat u hoeft te investeren en verhuurt het aan sociale doelgroepen/SVK. Na afloop van de overeenkomst krijgt de eigenaar de woning gerenoveerd terug.

Voor een goede en vlotte samenwerking is het belangrijk om aanwezig te zijn om verschillende infomomenten en vergaderingen. Een greep uit 2019:

- 08-01: voorstelling Pandschap – woonoverleg Laarne
- 25-01: Netwerkdag GGZ ADS Dendermonde
- 19-02: Huurwaarborg vergadering met de verschillende OCMW's van de gemeenten
- 12-03: Opleiding VMSW - inschrijven & toewijzen
- 15-03: PWO receptie
- 23-04: Opleiding definitieve goedkeuring nieuw huursubsiestelsel– Brussel
- 14-05: Nieuwe huurwetgeving te Laarne
- 20-05: PWO - verduidelijking werking SVK
- 21-05: Opleiding te Gent - Toewijs
- 28-05: Opleiding te Gent – huurbegeleiding
- 09-09: Cursus EHBO
- 10-09: Overleg huurbegeleiding en VZW Fiola
- 17-10: Overleg Eigen Dak, OCMW's, SVKLWW
- 21-10: Opleiding vereenvoudiging kaderbesluit Sociale Huur
- 19-03: infoavond leegstand en verwaarlozing (Woonplus)
- 19-02: infoavond huren en verhuren (Woonplus)
- 06-06: algemene vergadering Huurpunt
- 26-09: Provinciaal overleg (VMSW)
- 09-12: Vergadering Eigen Dak en SVKLWW wijzigingen inschrijvingsformulier en informatiebundel 2020
- 10-12: Boterhammen & Soep Wetteren: verschillende organisaties binnen jongerenwelzijn en jeugdhulp stelden zich voor



2. Toewijzing en intern huurreglement

Aanpassingen aan het intern huurreglement (IHR)

In maart 2019 werden er aanpassingen gedaan aan het intern huurreglement voor de kandidaat-huurders en de huurders. Deze versie is beknopter gemaakt omdat veel informatie reeds in de gezamenlijke informatiebrochure stond. De wet op de privacy (GDPR) werd dan weer veel uitgebreider beschreven.

De mogelijkheid om in te schrijven in de Rode Heuvel Wetteren op maandagmorgen werd toegevoegd.

Er werd een nieuwe regel rond de anciënniteit van kandidaat-huurders ingevoerd waarbij zesmaandelijks 1 extra punt toebedeeld wordt aan de kandidaten met een maximum van 3 punten.

Wanneer kandidaat-huurders zich ook willen inschrijven bij andere sociale verhuurders in aangrenzende gemeenten kunnen zij hier voortaan om verzoeken

Het adres van de toezichthouders i.v.m. het verhaalrecht werd gewijzigd.

Toewijzingsprocedure

Wanneer een woning vrijkomt, wordt uit SVK@plus een lijst opgemaakt van kandidaat-huurders (KH's) die naar alle voormalige leden van de toewijscommissie wordt verzonden. Na het doorsturen van deze lijst met kandidaat-huurders worden de adressen/correspondentieadressen gecontroleerd in het KSZ, op die manier komt elke toewijsbrief correct terecht.

De afspraak hieromtrent is dat de hoofdmaatschappelijk werker 2 werkdagen krijgt na ontvangst van de lijst om te reageren, vragen te stellen en voorstellen te doen. Zelden tot nooit komt hier reactie op. Soms wordt er wel eens gevraagd door een maatschappelijk werker van het OCMW waarom een bepaalde cliënt niet voorkomt op de lijst. Zonder tegenbericht worden na deze 2 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 terugbezorgd worden aan het SVK of deze kunnen op het bezichtigingsmoment overhandigd worden aan de huurbegeleider ter plaatse. Na het bezichtigingsmoment wordt de lijst aangepast naarmate het aantal geïnteresseerden/aanwezigen op het bezichtigingsmoment en wordt daags nadien de effectieve kandidaat gecontacteerd. Indien deze effectieve kandidaat toch niet wenst in te gaan op het aanbod dan wordt de 2^{de} kandidaat gecontacteerd enz. ...

Het SVK legt slechts één bezichtigingsmoment vast, in tegenstelling tot vroeger waar de KH zelf het moment kon kiezen. We maken wel een uitzondering mocht een kandidaat een gegronde reden hebben waarom deze op het vooropgestelde bezichtigingsmoment niet aanwezig zou kunnen zijn. De ervaring leert ons dat de meeste KH's zich perfect vrij kunnen maken op het moment van de bezichtiging.

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 ongemotiveerde weigering geeft aanleiding tot een aftrek van 3 punten gedurende een jaar.

Als een kandidaat als effectieve kandidaat tijdens het bezichtigingsmoment de woning aanvaardt, dan ondertekent hij/zij een document voor akkoord. Indien hij/zij achteraf toch weigert de woning in te huren, dan wordt hen een administratieve kost aangerekend van € 25. De coördinator overloopt de toewijzing met de huurbegeleider en keurt de toewijs goed. Idem bij aangebrachte woningen of mutaties. De toewijzen worden wekelijks met de voorzitter besproken en worden meegedeeld op het volgende dagelijks bestuur.

Opsomming toegepaste afwijkingen in 2019 met vermelding van afwijkingsgrond

Aangebrachte woningen: 3

- Lange Kouterstraat 50/11, Wetteren
- Lange Kouterstraat 50/12, Wetteren
- Wettersestraat 26, Wichelen

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 geeft om de woning te onderhouden. We merken tegenover andere SVK's dat het SVKLWW hier eerder een uitzondering is met deze manier van werken. Onze huurbegeleiders hameren echt op deze mogelijkheid bij inschrijving. Voor al deze huurders wordt een document opgemaakt waarop zij en de eigenaar/verhuurder bevestigen contact te hebben gehad en de woning te willen aanbrengen.

Mutatie: 12

- Huurder verhuisde van Achttien Augustuslaan 98/21, Wetteren naar Stationsstraat 135/3, Wichelen vanaf 01/02/2019 wegens opzeg appartement door eigenaar
- Huurder verhuisde van Hoenderstraat 4, Wetteren naar Marktdreef 2, Wetteren vanaf 01/02/2019 wegens aanhoudende problemen in de woning gaf SVK opzeg aan de eigenaar
- Huurder verhuisde van Nijverheidsstraat 18, Wetteren naar Cooppallaan 48, Wetteren vanaf 01/03/2019 wegens aanhoudende vochtproblemen in de woning – woning werd opgezegd door SVK
- Huurder verhuisde van Kasterstraat 3, Wetteren naar Lange Kouterstraat 50/1, Wetteren vanaf 01/04/2019 vrouw kon moeilijk trappen doen
- Huurder verhuisde van Kasterstraat 62, Wetteren naar Scheldekaai 7/2, Wetteren vanaf 01/04/2019 wens van huurder om te muteren naar een kleinere woongelegenheden
- Huurder verhuisde van Vaartstraat 43/101, Laarne naar Kasterstraat 62, Wetteren vanaf 01/04/2019 wens van huurder om naar Wetteren te verhuizen, dichtbij het centrum aangezien hij vaak naar Gent moest en niet mobiel is
- Huurder verhuisde van Gereedstraat 52, Wetteren naar Hoogstraat 58, Wichelen vanaf 01/07/2019 overschrijding van de rationele bezetting wegens geboorte 3^e kind
- Huurder verhuisde van Scheldekaai 7/11, Wetteren naar Kerkstraat 7/11, Wetteren vanaf 01/10/2019 overschrijding van de rationele bezetting wegens gezinshereniging
- Huurder verhuisde Van Brusselsesteenweg 139, Wetteren naar Cooppallaan 61, Wetteren vanaf 01/11/2019 wegens opzeg woning door eigenaar
- Huurder verhuisde van Dorpstraat 22, Wichelen naar Trompstraat 2A/201, Wichelen vanaf 01/11/2019 huurder was niet langer tevreden in de woning, wenste centrale verwarming en dichter bij werk te wonen

-
- Huurder verhuisde van Wegvoeringstraat 286, Wetteren naar Scheldekaai 7/11, Wetteren vanaf 15/11/2019 wegens financiële problemen huurder
- Huurder verhuisde van Moerstraat 92, Wetteren naar Acaciastraat 17, Wetteren vanaf 01/12/2019 wegens opzeg woning door eigenaar

Bij een mutatie gaat het om zittende huurders die om een welbepaalde reden dienen te verhuizen. Voor deze groep zorgt het SVK zelf voor een nieuwe woning. Vaak gaat het om overbezetting of opzeg door de eigenaar voor verkoop van de woning of eigen bewoning.

Resultaten doelgroepenproject

Het SVKLWW hanteert geen apart toewijsbeleid.

3. Huurbegeleiding

Wijzigingen in aanpak

Het bijhouden van een overzichtelijk mappensysteem waarin de huurbegeleiding alles gericht kan terugvinden wat betreft pand, actuele huurder en eigenaar werpt nog steeds zijn vruchten af. Zo kan er bijvoorbeeld telkens gekeken worden naar de originele staat van de woning als een huurder er zijn intrek nam en worden discussies veelal vermeden tijdens het huisbezoek.

Een eerste huisbezoek wordt telkens afgelegd wanneer de huurder volledig is geïnstalleerd. Het regelmatiger afleggen van huisbezoeken zorgt er voor dat er veel sneller actie kan ondernomen worden indien de huurder dreigt te ontsporen. Veel huurders hebben dusdanig een goede band met de huurbegeleiders waardoor ze meer dan dikwijls met open armen worden ontvangen.

Omdat er vaak sprake is van een hechte vertrouwensband, komt de huurbegeleiding niet enkel in aanraking met het onderhoud en de betaling van de woning maar kaarten de huurders ook problemen aan op andere levensdomeinen. Zo kan er gericht doorverwezen worden en geraken de huurders een stuk verder op weg dan dat ze het alleen moeten doen en de stap vaak niet durven of kunnen zetten.

De huurbegeleiders van het SVK worden door veel huurders aanzien als vertrouwenspersoon. Het is al meermaals voorgevallen dat huurders een beroep doen op de huurbegeleiders bij zaken die niet gerelateerd zijn betreffende het onderhoud van de woning en de te betalen huurprijs zoals: afspraken bij uitbetalingsinstellingen, afspraken bij en samen met sociaal assistenten, ondersteuning bij afspraken bij geneesheren en tandartsen, afspraken bij advocaten of schuldbemiddelaars enz. ...

Het is vanzelfsprekend dat de ene huurder een meer aanklappende aanpak nodig heeft dan de andere. Huurders die bijvoorbeeld. Geen betalingsmoeilijkheden hebben, hebben logischerwijs op dat vlak al geen of minder begeleiding nodig dan huurders die wel te kampen hebben met financiële moeilijkheden. Vertrouwen winnen is moeilijk en vertrouwen houden nog moeilijker. Toch slagen de huurbegeleiders er elk jaar opnieuw in om die vertrouwensband optimaal te houden en zelfs nog te versterken.

Midden 2019 besliste één van de huurbegeleiders in een ander SVK te werken, dichterbij huis, waardoor de huurders verdeeld werden onder de overige 2 huurbegeleiders. De huurders werden hiervan op de hoogte gebracht via het huurderskrantje. Op deze manier ligt de eindverantwoordelijkheid van elk dossier vast en weten huurders bij wie ze terecht kunnen. Ze doen hun verhaal en hoeven niet telkens opnieuw in de herhaling te vallen of alles, soms pijnlijke zaken, uit de doeken te doen.

Eén huurbegeleider werkt 66% en de tweede huurbegeleider werkt 80%. Het SVK telt eind 2019, 150 huurders die naar evenredigheid verdeeld werden onder de 2 huurbegeleiders.

In oktober 2019 werd een derde huurbegeleider aangeworven, er werd beslist om bij de aanwerving op zoek te gaan naar een extra ondersteuning het administratieve luik: inschrijven van nieuwe kandidaat-huurders, opvolging van dossiers van kandidaat-huurders, het verzorgen van de permanentie, telefonisch onthaal, toewijs en bezichtigingen van woningen,... Door deze ondersteuning wordt gezocht voor het ontlasten van de 2 andere huurbegeleiders om zo meer tijd vrij te maken voor huurbegeleiding. Bij een deel van de huurders merken we dat heel veel geduld en tijd gestoken moet worden in het opbouwen en steeds opnieuw bevestigen van de vertrouwensband om goede resultaten te halen. We merken dat de laagdrempeligheid waarmee we werken en het principe van slaan en zalven en een open eerlijke communicatie zijn vruchten afwerpen.

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 verontrustende zaken worden opgemerkt en wanneer hij denkt dat een huisbezoek is aangewezen. Ook hij houdt de communicatie met de huurder zou open mogelijk.

Aanklampend werken levert al jaren zijn vruchten af. In 2019 stelden we vast dat er opvallend meer dan andere jaren, problemen opdoken rond muizenplagen en kakkerlakken. Vaak problemen die moeilijk aan te pakken zijn als de hygiënische richtlijnen niet of onvoldoende worden gevolgd. Huurders zien het vaak als een probleem voor de verhuurder en zien eigen verantwoordelijkheid niet in. Er werd tot 2x toe een verdelger gebeld die verschillende keren moest langskomen voor het probleem opgelost werd en alle bestjes weg waren.

Het is bv. ook de taak van een huurbegeleider om samen met de huurders naar de bank te gaan en een huurwaarborgrekening te openen. Voor een huurder die de taal nog niet voldoende beheerst of iemand met verslavingsproblematiek of minder begaafd is het geen evidentie om zelf naar de bank te gaan en te vragen om een HWB rekening te openen.

Verder werden er bepaalde huurders, in samenwerking met het CAW en Vrederegerecht, onder bewindvoering of collectieve schuldenregeling geplaatst. Huurders werden overtuigd om de huurgelden rechtstreeks van uitkeringen over te maken en dit in samenspraak met RVA en de betreffende uitbetalingsinstelling. OCMW's staan hier weigerachtig tegenover maar vanuit het SVK bespreken we uitvoerig met de huurder waarom dit belangrijk is. Huurders begrijpen dat ze door deze tijdelijke maatregel minder zorgen hebben en dat op die manier schulden sneller worden afgekort. Hierdoor gaan ze vaak akkoord. De huurders werden hier telkens letterlijk bij de hand genomen, risico's werden afgewogen, voor -en nadelen werden uitvoerig besproken. Het spreekwoord "Humor en geduld zijn de kamelen waarmee je door alle woestijnen kunt gaan" werd hier telkens in het achterhoofd gehouden.

Als huurbegeleider merken we dat we redelijk ver gaan in het bieden van hulp naar huurders. We merken dat heel wat diensten snel afhaken, wat zeer begrijpelijk is maar hierdoor blijft de huurder vaak in de kou staan.

Het SVKLWW dient op te merken dat het geen evidentie is om info te verkrijgen van verschillende diensten, de wet op de privacy, een zin die stevast mag aanzien worden als wederkerig, blokkeert dikwijls de uitgang -of ingangswegen dewelke een oplossing bieden.

We merken op dat de doelgroep steeds zwaarder wordt en dus een heel intensieve begeleiding nodig heeft en de wet op de privacy zorgt ervoor dat dit niet altijd vlot verloopt.

We hebben te kampen met huurders die psychiatrische begeleiding nodig hebben, die zware drugs -of alcoholverslavingen hebben, geïnterneerd zijn geweest of moeten worden. Het spreekt vanzelf dat deze doelgroep van nul af aan moet beginnen en daar ook moet in begeleid worden. Als hulpverlener moet je een vertrouwensband opbouwen maar moet je zeer alert zijn om de nodige afstand en grenzen te bewaren. Heel vaak merken we dat een deel van deze groep zeer eenzaam is en snakt naar aandacht, positief of negatief. Ze ervaren hulpverleners snel als een 'vriend', belangrijk is om te blijven aangeven dat wat we doen een job is en dat ze niet voor alles zomaar te pas en te onpas bij de huurbegeleider terecht kunnen.

Meer en meer krijgt het SVKLWW kandidaten over de vloer die de taal niet beheersen. Wij zijn van mening dat een begeleiding start bij inschrijving van een kandidaat. De taalbarrière maakt een goede communicatie zeer moeilijk, het is roeien met de riemen die we hebben. Google-translate en brieven met pictogrammen zijn de beste vriend van de huurbegeleiders dezer dagen. Sporadisch kunnen we beroep doen op een tolk via het OCMW maar het is eerder uitzondering dan regel. Het is niet bevorderlijk voor en vlotte samenwerking als je huurders contracten laat tekenen en afspraken moet maken waar ze niets van begrijpen.

Overzicht van de problemen

Een kort overzicht van de meest opvallende problematieken in 2019:

Huurachterstanden

Zittende huurders 31/12/2019

Wetteren: 18.156,11 EUR huur + 4.199,63 EUR facturen

Wichelen: 14.748,76 EUR huur + 3.662,17 EUR facturen

Laarne: 6.715,85 EUR huur + 515,00 EUR facturen

Totaal: 39.620,72 EUR huur + 8.376,80 EUR facturen

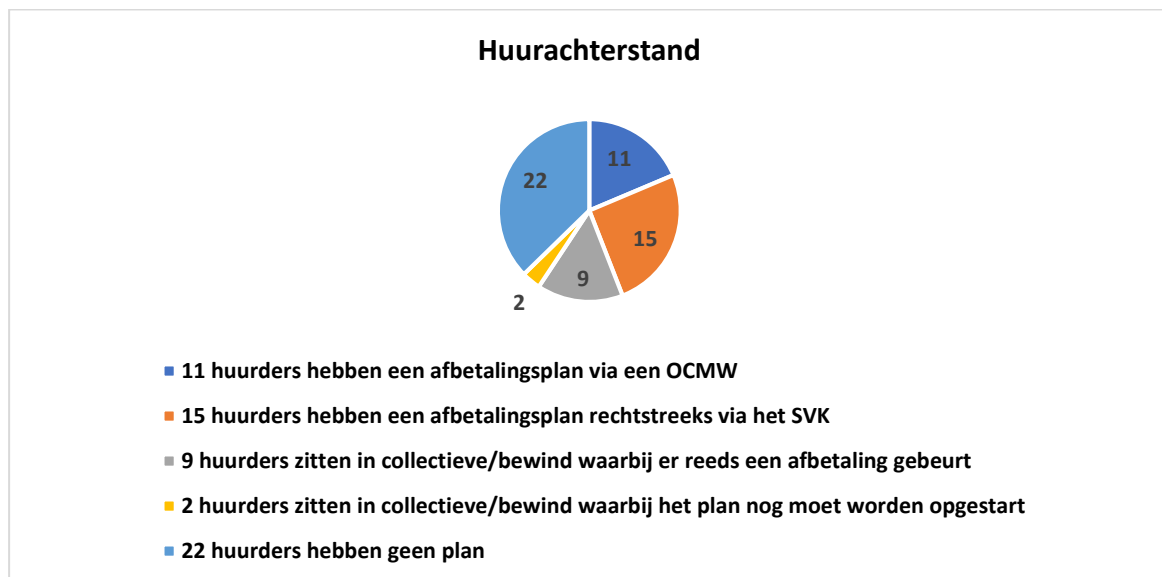
59 van 150 huurders hebben een huurachterstand:

11 huurders hebben een afbetalingsplan via een OCMW

15 huurders hebben een afbetalingsplan rechtstreeks via het SVK

9 huurders zitten in collectieve/bewind waarbij er reeds een afbetaling gebeurt

2 huurders zitten in collectieve/bewind waarbij het plan nog moet worden opgestart



We stellen vast dat door de goede opvolging van de huurachterstanden, de overgrote meerderheid een afbetalingsplan heeft via SVK of OCMW of dat deze huurders een collectieve schuldenregeling hebben. Bij 22 huurders die geen plan hebben gaat het over een kleine schuld zoals index of kleine factuur, ofwel een toekomstige ex-huurder waarbij de waarborg volstaat om de schuld af te betalen, of het plan moet nog worden opgestart door OCMW. Van 22 huurders in collectieve of onder bewindvoering zijn er 13 zonder schuld bij SVK.

Opgehaald bij ex-huurders in 2019 = 11.957,64 EUR

39 ex-huurders hebben nog een achterstand, 37 daarvan werden geboekt als dubieus met een waardevermindering (van 2 moeten we de borg nog ontvangen en deze volstaat om de schuld af te betalen). Hiervan zitten er 6 in CSR/bewind. Deze bedragen blijven dus staan tot het einde of herroeping van de procedure.

2 nog actieve huurders op 31/12 hebben de woning eigenlijk al verlaten en deze dossiers worden begin 2020 afgewerkt omdat de opzeg dan pas afloopt. 1 ex-huurder uit 2019 zal in 2020 ineens volledig worden afgeboekt vanwege zijn overlijden.

Begeleidingsovereenkomsten

In 2019 zijn er 10 huurders die een begeleidingsovereenkomst dienden te volgen. Sommige van deze overeenkomsten namen een aanvang in het jaar 2018. Dikwijls wordt een begeleidingsovereenkomst opgemaakt voor een periode van 2 jaar. Het geven van een begeleidingsovereenkomst en de duurtijd ervan hangt af van de problematiek waarmee de huurder heeft te maken.

De meest voorkomende redenen om een overeenkomst op te maken zijn onvoldoende onderhoud in de woning, het verwaarlozen van dieren dat resulteert in slecht onderhoud van de woning en vaak ook overlast aan burens, het niet toelaten van huisbezoeken waardoor we geen zicht krijgen op de staat van de woning en de eventueel uit te voeren herstellingen.

Uithuiszettingen:

In 2019 werden minstens 4 uithuiszettingen vermeden door de aanklampende aanpak, zeer intensieve begeleiding en de wekelijkse huisbezoeken die werden afgelegd.

Voor 1 huurder werd de uithuiszetting vermeden door hem tijdens zijn lange detentieperiode aan te sporen zelf de opzeg te geven aan SVKLWW. Zo bespaarde hij zich verder oplopende kosten. In 2020 loopt de opzegperiode af en zal er een nieuwe huurder zijn intrek nemen op dit adres.

Een andere huurder hield zich nooit aan zijn afbetalingsplan maar door samenwerking met Al Paso en het aandringen van de huurbegeleiding en boekhouder werd een uithuiszetting vermeden en zijn de gerechtskosten tot een minimum beperkt gebleven. Tot op heden verloopt alles vlot en is de huurder aan het werk.

Nog een huurder bleef onbereikbaar na ontelbare brieven en telefoontjes en zowel aangekondigde als onaangekondigde huisbezoeken in het bijzijn van de sociaal assistente van het OCMW. Door het blijven aandringen en opsommen van de positieve zaken die er wél waren zoals een goed onderhoud van de woning liet ze ons stukje bij beetje toe in de woning en verving ze haar schaamte voor de gebreken (o.a. stukgeslagen deuren en muren door een ex-vriend) door vertrouwen in het team van SVKLWW. Er werd echter wel een begeleidingsovereenkomst aan gekoppeld en tot op heden verloopt alles vlot.

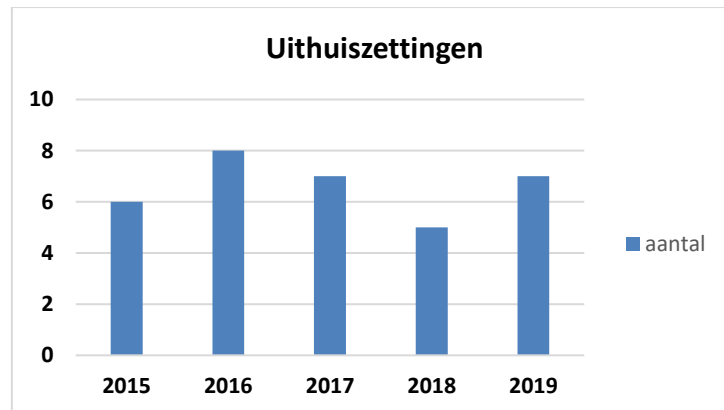
Een huurder heeft verzamelwoede en in een van de nieuwbouwwoningen die SVKLWW verhuurt was er al meteen schade aan een tweetal ramen. We geraakten geruime tijd nooit binnen door allerlei excuses en de huur werd een aantal maanden niet betaald. In samenwerking met de sociaal assistente van het OCMW is de betaling van de huur in orde gekomen, al weigert hij de minieme gerechtskosten te betalen. Voor de verzamelwoede zijn we nog steeds oplossingen aan het zoeken en proberen we de gulden middenweg te vinden.

Voor 2 personen waarvan de uithuiszetting werd vermeden werd een begeleidingsovereenkomst opgesteld die ondertekend werd door zowel henzelf als de sociaal assistenten van het OCMW.

Totale som huurschuld en facturen na uithuiszettingen: 21.280,32 EUR

Percentage huurachterstal t.o.v. omzet = 3,87% of 4,77% (afhankelijk van meetellen dubieuze debiteuren of niet)

- In 2019 voerde het SVK 7 uithuiszettingen uit. 4 huurders brachten zelf de sleutel binnen, bij 3 kwam het tot een effectieve uitvoering.
- Totale som na de uithuiszettingen ten laste van het SVK (huurachterstand en facturen herstellingen): € 21.280,32. In 2018 was dit nog € 14.222,44 na 5 uithuiszettingen!



Verlies van huursubsidie

Een verplichte inschrijving in een SHM en het verplicht actualiseren hangt niet meer samen met een verlies van huursubsidie.

Op 5 april 2019 keurde de Vlaamse Regering definitief een aantal aanpassingen goed aan de bestaande huursubsidie- en huurpremiestelsels.

Die aanpassingen zorgen voor een substantiële verhoging van de maximale huursubsidie- en huurpremiebedragen, berekend op basis van het inkomen in plaats van de reële huurprijs. De inkomensgrenzen gingen omhoog, huursubsidie en huurpremie worden beter op elkaar afgestemd, en voor SVK-huurders moeten een aantal aanpassingen gemaakt worden zodat elk van hen voortaan voor de huursubsidie in aanmerking komt.

De wijzigingen rond het systeem huursubsidie werden ingevoerd in mei 2019.

Concreet betekende dit dat huurders die het recht op huursubsidies verloren hadden, een nieuwe aanvraag konden doen.

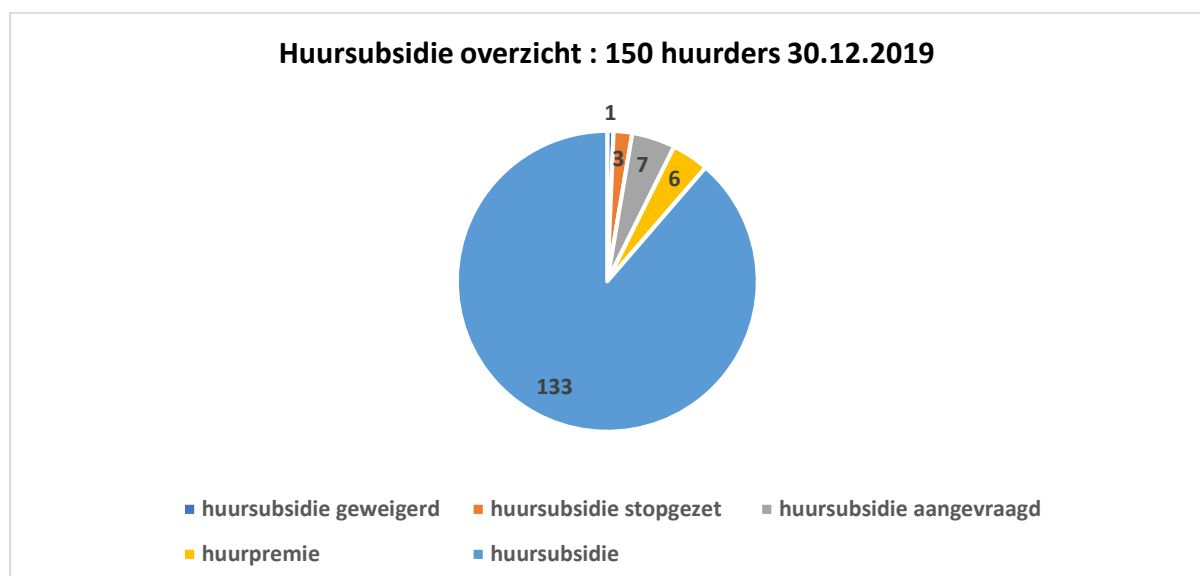
- 34 huurders hadden geen recht op huursubsidie meer en na invoering van het nieuwe systeem hebben zij opnieuw recht
- 16 huurders hadden een lagere huursubsidie, door het nieuwe systeem is deze nu hoger
- 3 huurders hebben nog steeds geen huursubsidie door te hoge huurprijs of een te hoog inkomen

- 64 huurders zitten op heden nog in het oude systeem (Wonen Vlaanderen is er al mee bezig, of hun subsidie is vandaag even hoog als de nieuwe, de nieuwe is lager, ...) Zij schakelen in mei 2020 automatisch over.

- 7 huurders hebben nog een huurpremie of afwijkende huursubsidie. Hiervoor mochten we nog geen actie ondernemen. Ook deze huurders schakelen in mei 2020 automatisch over.

Wonen Vlaanderen zal jaarlijks alle huurders controleren op hun recht op huursubsidie.

De aangepaste stelsels hebben betrekking op alle nieuwe aanvragen. Voor de al bestaande huursubsidies en huurpremies is er een overgangsregeling, waarbij ze op termijn ook onder de nieuwe regels zullen vallen.



Stijgende energieprijzen:

Ruim één op de vijf Belgische gezinnen leeft in energiearmoede, een percentage dat al enkele jaren stabiel blijft.¹ Vooral alleenstaanden en zeker éénoudergezinnen worstelen met de stijgende energiefacturen.

Bij de ondertekening van huurcontracten wordt via de V-test systematisch gekeken welke energieleverancier geschikt is. De keuze is echter vrijblijvend, het SVKLWW kan slechts het voorstel doen.

Het SVK huurt geen woningen meer in waar de hoofdverwarming mazout of elektrisch is, tenzij bij deze laatste het EPC zeer laag is. Woningen waar enkel een gasvuur aanwezig is in de woonkamer worden eveneens niet meer in huur genomen. Vaak worden hier onveilige bijverwarmingen gebruikt als blijkt dat de woningen onvoldoende kunnen verwarmd worden.

In 2019 werd opgemerkt, tijdens een toevallig huisbezoek met Vrederechter en politie, dewelke niets met het SVK had te maken, dat één van onze huurders zijn appartement verwarmde met petroleumvuurtjes. De deur werd opgemaakt in bijzijn met de politie, er bleek een babysitter opgesloten te zitten samen met de 2 kleine kinderen van onze huurder. De babysitter van dienst beschikte niet over een sleutel. De geur van de petroleumvuurtjes was niet te harden in het appartement, de situatie was ronduit gevaarlijk. Onze huurder was telefonisch niet te bereiken (op de vlucht voor het bezoek van de Vrederechter die een inbeslagname kwam doen).

Het SVK contacteerde onmiddellijk de sociale cel om deze situatie aan te kaarten. Er werd in die week overgegaan tot overleg met onze huurder. Onze huurder werd gewezen op de gevaren van het gebruik van de petroleumvuurtjes, deze werden ook onmiddellijk in beslag genomen. Tot slot bleek dat onze huurder sedert enkele weken geen gebruik kon maken van elektriciteit wegens wanbetaling. De huurbegleiter contacteerde hierop de maatschappelijk werker, deze zorgde ervoor dat onze huurder binnen een termijn van een 2-tal weken terug kon genieten van elektriciteit.

Na dit voorval bracht de coördinator alle hoofdmaatschappelijk werkers op de hoogte over het gevaar van het gebruik van petroleumvuurtjes. We merken dat zelfs na de opmerking enkele vragen kwamen vanuit MW's van het OCMW of we toch niet konden toestaan om de vuurtjes oogluikend toe te staan omdat facturen van elektriciteit niet kunnen betaald worden. Uiteraard maken we hier vanuit het SVK geen uitzondering!

Vele huurders hebben financiële moeilijkheden en het betalen van een maandelijkse factuur wordt steeds vaker op de lange baan geschoven. Petroleum is goedkoop en de aanschaf van een petroleumvuurtje is ook niet de grootste kost. Het SVK doet, bij het zien van het gebruik van petroleumvuurtjes, een inbeslagname. Jaren geleden waren er huurders die een BBQ gebruikten in huis om te verwarmen. Gelukkig behoren deze zaken (voorlopig?) tot het verleden.

Bij een andere huurder merkten we tijdens een huisbezoek dat er overal elektrische bijverwarmingen stonden en hij het financieel al niet breed had. De huurder vermoedde dat de stookolieketel aan vervanging toe was, echter bleek dat er geen druppel stookolie meer in zat. Het OCMW van de gemeente werd gecontacteerd en SVK deed verschillende voorstellen aan de huurder met informatie rond een stookoliepremie waar hij recht op had. Tot op heden is de ketel niet bijgevuld omdat de huurder zijn eindejaarspremie nog niet heeft ontvangen en geen financiële ruimte heeft en de hulp van OCMW weigert.

¹ Jaarlijkse barometer Energiearmoede

Verplichte dakisolatie tegen 1-1-2020

Er werd de voorbije jaren sterk ingezet op de aangepaste wetgeving rond verplichte dakisolatie. Ook in 2019 werden eigenaars er attent op gemaakt dat de woningen uit huur zouden gaan indien er geen dakisolatie werd geplaatst. Bovendien werd afgesproken, indien het SVK noodgedwongen opzeg zou moeten geven, het adres van deze woningen worden door gegeven aan de gemeente omdat dakisolatie eveneens verplicht is bij private verhuring.

Op vandaag zijn zo goed als alle woningen die het SVKLWW in beheer heeft, geïsoleerd. Bij de enkele woningen waar dit nog niet het geval is, werd reeds een goedgekeurde offerte opgemaakt waaruit blijkt dat de plaatsing van dakisolatie wordt uitgevoerd in de loop van 2020.

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

a) Geef een beschrijving van de wijze waarop dit georganiseerd wordt, met vermelding van de genomen initiatieven.

Het SVK blijft inzetten op het inhuren van nieuwe woningen. We merken dat het grote deel van eigenaars zelf de weg vinden naar het SVK. Mond-aan-mond reclame blijft de beste reclame. Infoavonden net als affiches en folders of advertenties geven ons inziens niet de gehoopte resultaten.

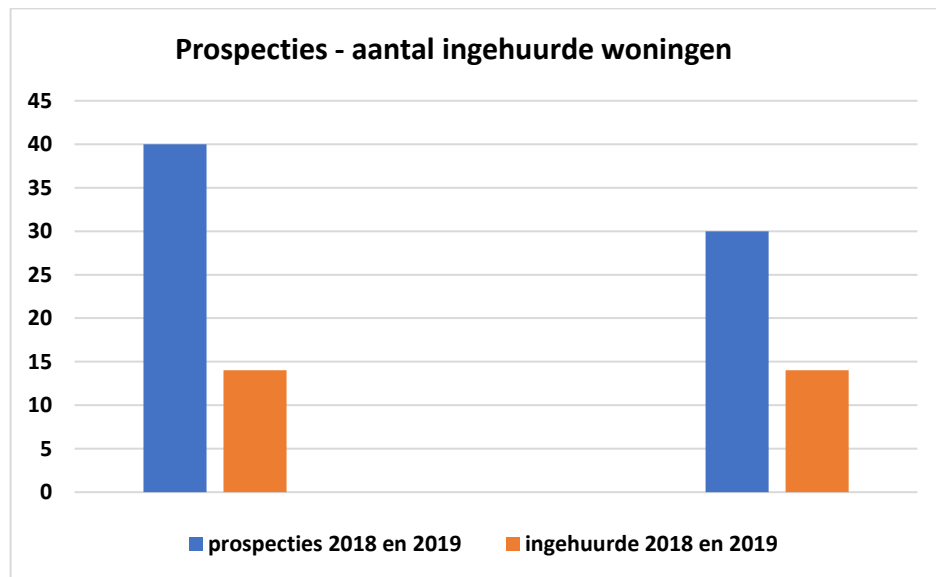
Het SVK had op 31.12.2019, 155 woningen in beheer.

Een eerste contact met de eigenaar verloopt meestal via telefoon of mail. Eigenaars mailen of bellen met de vraag naar informatie omtrent de werking van een SVK.

De coördinator of een medewerker geeft de eerste uitleg aan de eigenaar en luistert naar de eerste verwachtingen. De informatiebrochure wordt via mail verzonden. Als de eigenaar dit wenst, wordt een afspraak gemaakt om vrijblijvend de woning te bezichtigen. Deze brochure werd op maat opgemaakt en aangepast in 2019.

- 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 inhuurprijs 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.
- Procedure voor inhuurname kan van start gaan:
 - 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 (indien van toepassing):
 - Keuringsattest van de elektriciteitsinstallatie
 - Bewijs van het laten kuisen van schouwen,
 - Bewijs van reinigen septische putten indien aanwezig
 - EPC is niet verplicht bij inhuurname SVK-woningen. In woningen waar de dakisolatie niet zichtbaar is, wordt een EPC gevraagd of bewijs van isolatie.

- Er werden 30 prospecties gedaan in 2019
- Er werden 14 woningen in huur genomen



Genomen initiatieven en activiteiten:

- Folder om te verspreiden via gemeentehuizen, OCMW 's, SVK...
- Up to date houden van de website
- Up to date houden van facebook-pagina
- Infobrochure SVKLWW

Promotie

- Spontane contacten. Mond aan mond reclame blijft een zeer belangrijke rol spelen.
- OCMW 's, woondiensten ... verwijzen vaak door naar het SVK bij leegstand, problemen met huurders op de private markt...
- In 2020 worden de mogelijkheden nagekeken om een promofilm te maken rond het SVK om te verspreiden onder de eigenaars.

a) Overzicht van de ervaren moeilijkheden

We merken over de verschillende gemeenten dat het aanbod van betaalbare, kwaliteitsvolle huurwoningen beperkt is. Alle eigenaars van huurwoningen werden aangeschreven in het kader van het verplichte C-atteest, zij werden bij grotere werken aan de woning, doorverwezen naar het SVKLWW als mogelijk alternatief om te verhuren. Slechts een handvol eigenaars namen contact op met het SVK.

Jaarlijks organiseert Woonplus een info-avond rond huren en verhuren waarop ook het SVK wordt uitgenodigd. De return uit deze avond is zeer klein. Mond-aan-mond reclame en kandidaat-huurders zelf een woning laten aanbrenge, blijkt nog steeds de meest efficiënte manier om woninggroei te realiseren.

Laarne is zeer landelijk, het aanbod van woningen om via het SVK te verhuren is er beperkt. De woningen die mogelijks in aanmerking zouden kunnen komen om te verhuren, zijn meestal oudere woningen. Deze voldoen niet altijd aan de huidige kwaliteitsvereisten. De eigenaars zien vaak de grotere investeringen niet zitten waardoor ze overgaan tot verkoop van de woning of misschien de woning via de private markt verder verhuren.

Het grootste aanbod van woningen situeert zich in Wetteren. Het aanbod van kleinere woningen in en rond het centrum is groter dan in de omliggende gemeenten. Wichelen bevindt zich tussenin, het is een zeer landelijke gemeente met een relatief aanbod van huurwoningen. De grootste groei blijft zich echter realiseren in Wetteren. We merken dat het steeds moeilijker wordt om huurwoningen te vinden omdat steeds meer nieuwbouw wordt gezet en heel wat woningen gerenoveerd worden. Eigenaars hebben hier onmiddellijk kandidaten voor en staan niet te springen om te verhuren via het SVK omdat ze niet weten hoe hun woning er op termijn zal voorkomen en omdat ze niet zelf kunnen kiezen wie de woning zal betrekken.

Vaak schrikken de eigenaars van de lagere huurprijs tegenover hun volledig vernieuwde woning waardoor ze afhaken en eerst wensen te proberen via de private huurmarkt.

b) Waarom haken sommige kandidaat verhuurders af en hoe zou dat verholpen kunnen worden?

- Te veel werk aan het pand en de eigenaar is niet bereid om nodige werken uit te voeren.
- Naar aanleiding van bovenstaande redenen, merken we dat steeds meer eigenaars beslissen om de woning te verkopen.
- Vaak gaat het over kinderen die een woning erven/geschonken kregen en waar de ouders nog leven. De ouders zien niet te meerwaarde van het uitvoeren van renovatiewerken waardoor het gesprek vastloopt.
- Sommige eigenaars vinden de huurprijs te laag waardoor ze eerst willen proberen verhuren via de private markt.

5. Wijzigingen in het beheer

Er werden gedurende 2019 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.

Op maandag is het SVK nog altijd na afspraak aanwezig in de Rode Heuvel (administratief centrum) in Wetteren om inschrijvingen vanuit Wetteren te laten doorgaan. We merken echter dat heel wat kandidaat-huurders gewoon tot in Wichelen komen om in te schrijven. Omdat een minderheid inschrijft vanuit Laarne en inschrijvingen ook vanuit het OCMW gebeuren, heeft het weinig zin om een zitdag te houden in deze gemeente.

In 2019 wijzigde de samenstelling van de algemene vergadering. Voor de gemeenten Wichelen en Wetteren werden de namen van de nieuwe leden bekendgemaakt tijdens de AV die plaatsvond in september. Voor de gemeente Laarne moesten we even wachten op enkele namen waardoor de statuten pas in oktober konden worden gepubliceerd. De publicatie kon toen door het ontbreken van een klein woord, niet doorgaan.

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 vaak samen met de overkoepelende organisatie Woonplus, waar het SVK mee deelneemt aan de activiteiten en de huurders aanspreekt. In 2019 probeerde het SVK nog steeds te investeren in de participatie van huurders d.m.v. het versturen van de huurderskrantjes waarbij we ook een huurder interviewden die sedert 2010 bij ons een woning huurt en zijn getuigenis wilde delen met de andere huurders.

Op 20 mei 2019 ging het SVK langs bij het PWO om de werking van het SVK uit te leggen en met mensen in dialoog te gaan over de woonproblematiek en uithuiszettingen. Dit was een zeer fijne ervaring. In de huurderskrant van juli 2019 werd vermeld dat alle huurders van het SVK ook welkom zijn in het PWO en sindsdien proberen we vooral sociaal geïsoleerde mensen vaker door te verwijzen voor een babbeltje, een koffie of een warme maaltijd tegen een zeer correcte prijs.

Tijdens dit bezoek hebben we geprobeerd meer informatie te verzamelen over initiatieven die huurders met financiële moeilijkheden ervaren. Hierop volgend gingen we langs bij de werkgroep Onthaal VZW in Wichelen die voedselpakketten en tweedehandskledij verdeelt. Er werd in de huurderskrant gepubliceerd dat men bij het OCMW kon langsgaan om te weten of men al dan niet in aanmerking kwam voor een voedselpakket.

In de huurderskrant van oktober 2019 werd er informatie gegeven over initiatieven in het Wetterse zoals 't Ensemble, een organisatie die baby- en kinderkleding (+toebehoren), jongvolwassenen kledij en interessante materialen voor gezinnen inzamelt en onder bepaalde voorwaarden gratis aan diegenen die er het meest behoefte aan hebben verdelen, onder voorwaarde van een doorverwijsbrief van het OCMW, CAW of Kind en Gezin..

Er werden kerstkaartjes verzonden naar alle huurders met een foto van de huurbegeleiders en de technisch medewerker van het SVK.

Om de huurders positief te stimuleren en onze waardering te laten blijken voor het harde werk dat soms nodig is om goed bezig te blijven maakten we 'goed bezig' en 'bedankt' kaartjes. Wanneer een huisbezoek aantoonde dat de woning mooi onderhouden is of als de huurder bv. werk gevonden heeft, stuurt de huurbegeleider hen een kaartje toe. Het is goed om soms ook eens positief te bevestigen en niet enkel de boeman te moeten zijn.

Huurdersparticipatie zorgt voor een toename van de tevredenheid bij de huurders maar ook voor een verbetering van de leefbaarheid. Inspraak is hierbij zeer belangrijk. Het SVKLWW heeft in zijn patrimonium vooral aparte woongelegenheden. Aangezien onze huurders verspreid wonen en zeer verschillend zijn, is het niet evident om iets te organiseren dat elke huurder aantrekt. Uit ervaringen van andere SVK's in bv. West-Vlaanderen blijkt dat het niet evident is om huurders bijeen te brengen². Wel kan het volgens hen interessant zijn om een aantal huurders ad hoc bijeen te brengen wanneer er veranderingen doorgevoerd worden die een rechtstreekse impact hebben op hen.

Vanuit het SVKLWW proberen we in de toekomst toch een aantal ideeën op termijn uit te werken:

Een poetssemmer geven aan huurders indien bij huisbezoek gemerkt wordt dat het onderhoud van de woning te wensen overlaat. De huurbegeleiders geven op de maandelijks vergadering door wie zij het nodig achten een poetssemmer te schenken.

- Dit idee kwam vanuit de vaststelling dat heel wat huurders geen idee hebben hoe een woning te onderhouden. Opvallend is dat sommige huurders de basismiddelen niet hebben om een woning te onderhouden, zoals vb. een vod, dweil en aftrekker of een veegborstel. We keken uit en de kostprijs werd geraamd op 9,59 euro per stuk.

1 van de huurbegeleiders zorgt er voor dat er 5 gevulde poetssemmers aangekocht worden via de Action (factuur). Van zodra er nog 2 emmers in voorraad zijn, worden deze terug aangevuld tot maximum 5.

De poetssemmer zou het volgende bevatten: Emmer, 2 schuursponsjes, 1 dweil, 1 vod, allesreiniger, ontvetter, zeemvel, ruitentrekker, tips rond goedkoop en milieuvriendelijk schoonmaken (oven, dampkap, wc, sanitair, kranen,...), tips rond frequentie van schoonmaken, nummer antigifcentrum

- Interculturele middag
Een aantal nieuwe huurders van andere origine die tijdens huisbezoeken hun traditionele hapjes of drankjes aanbieden en in soms kleurrijke gewaden, brachten de huurbegeleiding op het idee een middag te organiseren gereserveerd voor de huurders van verschillende nationaliteiten en culturele achtergronden.
De aandacht ligt hierbij vooral op het samen bereiden van traditionele gerechtjes in hun eigen traditionele kledij. Huurders van Belgische achtergrond zijn uiteraard ook welkom!
Kennismaking en ontmoeting staan bij deze activiteiten centraal. Hierbij krijgen ook zij de kans om een stukje van hun cultuur aan ons te laten zien, aangezien men zich al voortdurend moet aanpassen.

- Receptie voor alle SVK huurders en hun gezin met als doel elkaar beter te leren kennen op een locatie in het centrum van Wetteren. Prijzen werden opgevraagd voor locaties en attracties zoals een springkasteel of ijskar. Aangezien we graag hebben dat de kinderen van de huurders ook aanwezig kunnen zijn zal het feest best doorgaan op een woensdagnamiddag. We bekeken het voorbeeld van SVK Meetjesland die ter ere van hun 20 jarig bestaan een tuinfeest hielden.

De huurbegeleiders proberen daarnaast zoveel mogelijk op maat van de huurders te werken en te luisteren naar wat zij belangrijk vinden. Voorlopig doen ze dit vooral door voldoende contact te houden en regelmatig langs te gaan op huisbezoek. Ze benadrukken bij elk gesprek dat huurders het SVK steeds mogen contacteren als er iets is. Door dit te zeggen en telkens vragen te stellen over hun tevredenheid, hopen we zoveel mogelijk te weten te komen over wat huurders vinden van de diensten die het SVK biedt. We merken dat er door regelmatig contact een vertrouwensband gecreëerd wordt waardoor meer huurders durven aangeven waar ze nood aan hebben.

Vanuit het SVK verzenden wij ook op regelmatige tijdstippen brieven naar huurders i.v.m. het onderhoud van de woning, voorzorgsmaatregelen in verband met winteronderhoud, onderhoud van elektrische installaties...

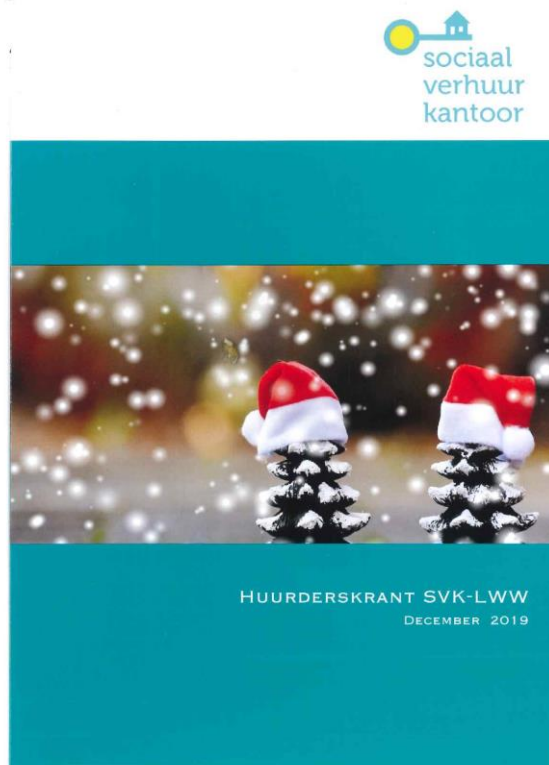
In 2019 werden brieven gestuurd rond volgende onderwerpen:

- Wijzigingen rond vereenvoudiging Sociale Huur – eigendomsvoorwaarde – bijwoner - ...
- Verplichte dakisolatie tegen 1-1-2020
- Project energiearmoede Eandis februari 2019 waar 14 personen uit Wichelen aan wilden deelnemen

Andere realisaties uit 2019:

Huurderskrant

Sinds juli 2018 verschijnt er elke drie maand een huurderskrant. Hiermee willen we de huurder informeren over belangrijke en nuttige zaken: informatie over het SVK of andere hulpverleningsinstanties, uit-tips, onderhoudstips, zoekertjes, budgettips, ... Ook in 2019 verschenen vier krantjes. Enkele van de krantjes:



Vrijwilligerswerk

In 2018 besliste het SVK om meer te werken met vrijwilligers. We krijgen af en toe de vraag van huurders of we geen kleine klusjes hebben. Huurders zitten vaak dagen alleen thuis en nu en dan wenst iemand zich nuttig bezig te houden. Vanuit deze optiek werd vorig jaar 2x beroep gedaan op een huurder-vrijwilliger.

Het SVK moet hiervoor een aangifte doen bij OCMW of RVA (afh. van waar het inkomen van de huurder komt) en een verzekering aan vragen bij Belfius.

In februari 2019 werd op deze manier de keuken/vergaderruimte van het kantoor van het SVKLWW geleverd. Beide partijen waren zeer tevreden en alles verliep vlot.

Er werd met deze man ook afgesproken om de technisch medewerker te helpen een zolder leeg te maken. Ondanks het enthousiasme van de huurder om te helpen, stuurde hij de dag zelf zijn kat en bleef hij onbereikbaar. We informeerden nog even bij een andere huurder die aangaf vrijwilligers werk te willen doen maar deze had net via interim een job gevonden en wou deze kans niet laten voorbij gaan. De technisch medewerker heeft de klus alleen geklaard.

We ervaren een aantal obstakels bij de organisatie van het vrijwilligerswerk omdat het SVK de huurder wenst te vergoeden per dag maar dit botst met het inkomen dat een huurder vaak heeft (leefloon, ziekte-uitkering...).

Wie werkloosheidsuitkering ontvangt moet toestemming krijgen via RVA en dat duurt enige tijd voor het papierwerk voor dit rond is. Soms wordt dit geweigerd. Wie leefloon ontvangt moet toestemming krijgen via het OCMW.

Messenger / facebook

Het SVK is al enige tijd actief op facebook. Het laagdrempelige karakter van het communicatiekanaal 'Messenger' werpt zichtbaar zijn vruchten af. Huurders zijn vaak niet bereikbaar via telefoon, niet alleen omdat ze de telefoon niet beantwoorden, veelal ook omdat de nummers al dan niet tijdelijk geblokkeerd worden, of omdat ze voortdurend wisselen van telefoonnummer.

Op deze momenten biedt Messenger vaak een oplossing. Via deze weg kunnen we toch boodschappen overbrengen en krijgt het SVK een antwoord of worden we verwittigd indien men niet aanwezig is voor een afspraak tot huisbezoek. Soms gebeurt het dat huurders het SVK willen contacteren maar geen belwaarde hebben en via Messenger vragen om door de huurbegleiter opgebeld te worden.

Facebook wordt ook gebruikt om algemene boodschappen mee te geven met huurders.

GSM SVK

In 2019 kregen de huurbegleiters van het SVK 2 smartphones.

Dit om nog meer in te zetten op laagdrempeligheid en gemakkelijker te kunnen communiceren met de huurders via SMS of messenger.

Wanneer een huisbezoek wordt afgelegd en de huurder doet de deur niet meteen open, kan er opgebeld of gestuurd worden zonder dat we het bureau moeten vragen om de huurder te contacteren en ons dan de nodige informatie te verschaffen. Het werkt sneller en gemakkelijker.

De smartphone laat ons ook toe om foto's te nemen tijdens huisbezoeken of bijvoorbeeld technische zaken te filmen zoals een toilet dat voortdurend doorloopt, een waterlek, lawaai van een boiler,...

7. Klachtenprocedure

De procedure werd niet aangepast in 2019

Resultaten 2019

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

8. Aanvullende informatie

/



Deel II: Tabellen

Vertegenwoordiging Algemene vergadering

Samenstelling Algemene vergadering

Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersonen: vertegenwoordigd door:	Stemgerechtigd	Achtergrond leden
Hilde Nobels	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Ignace De Baerdemaeker	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Marianne Matthijs	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Igor Rogiers	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Kristien Bruggeman	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Luk van Meensel	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Alice De Wilde	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige
Kevin Lammens	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Jolien Dethaey	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Lucas Van Damme	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Michaël Beeckman	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige
Alain Pardaen	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Jan Tondeleir	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Lieve De Gelder	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Marianne Gorré	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Claudine De Pauw	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Herman Maudens	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Luc De Brauwer	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige
Willy Scheirlinck	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige
Franky Van Poucke	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting
Anja Missotten	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Christoph Van de Wiele	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Wouter Van Hauwermeiren	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Eric Scheire	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Conny De Corte	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Marie-Louise Fiers	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Johan Henderickx	Natuurlijke persoon		Ja	Welzijnsactor
Inge Van steendam	Natuurlijke persoon		Ja	Andere
Jo Van Gasse	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Kathleen Bruyland	Natuurlijke persoon		Ja	Andere

Vertegenwoordiging Bestuursorgaan en dagelijks bestuur

Samenstelling Raad van Bestuur

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

Personeelbestand

Het SVK werkt met een team van 7 personeelsleden. Een hechte groep die door de omvang, vlot met elkaar kan communiceren en inspringen waar nodig.

In juli 2019 besliste één van de huurbegeleiders om bij onze collega's in Gent, korter bij huis te gaan werken. Er werd een nieuwe vacature uitgeschreven en begin oktober werd een nieuwe medewerker aangeworven.

De aard van het werk, de dagelijkse job en de doelgroep maken het echter vaak 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. Zoals vaak binnen de hulpverlening is de job een dagelijks leerproces waarbij een goede teamgeest uiterst belangrijk is. 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.

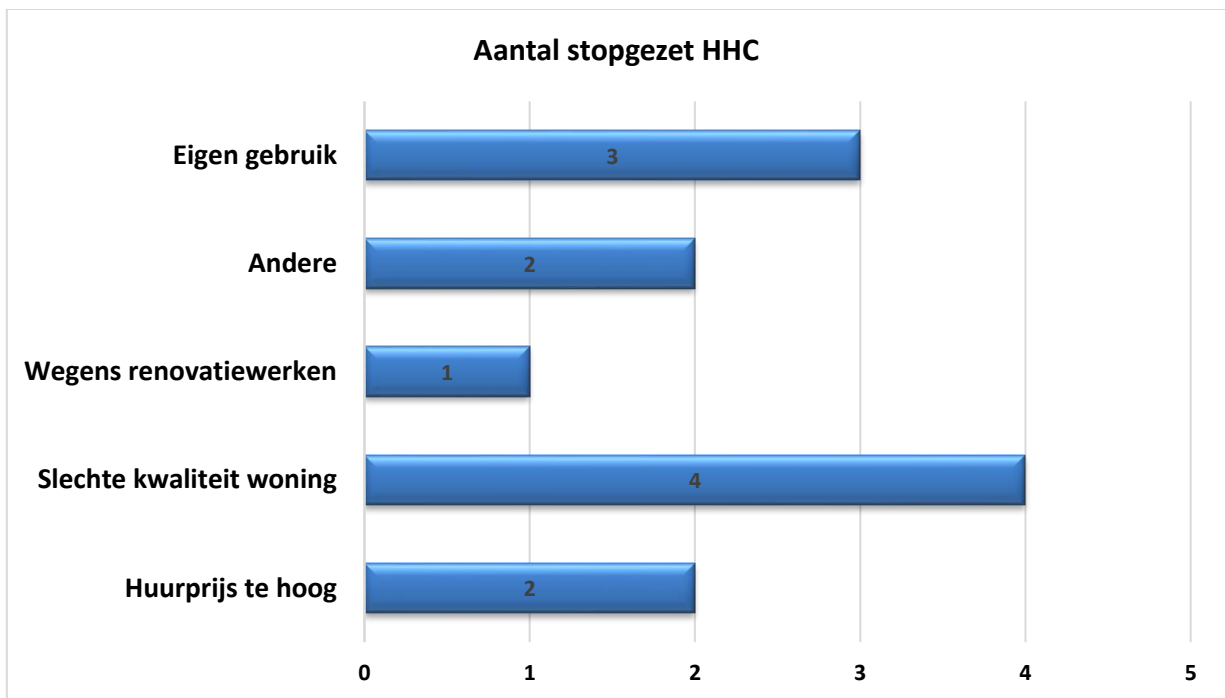
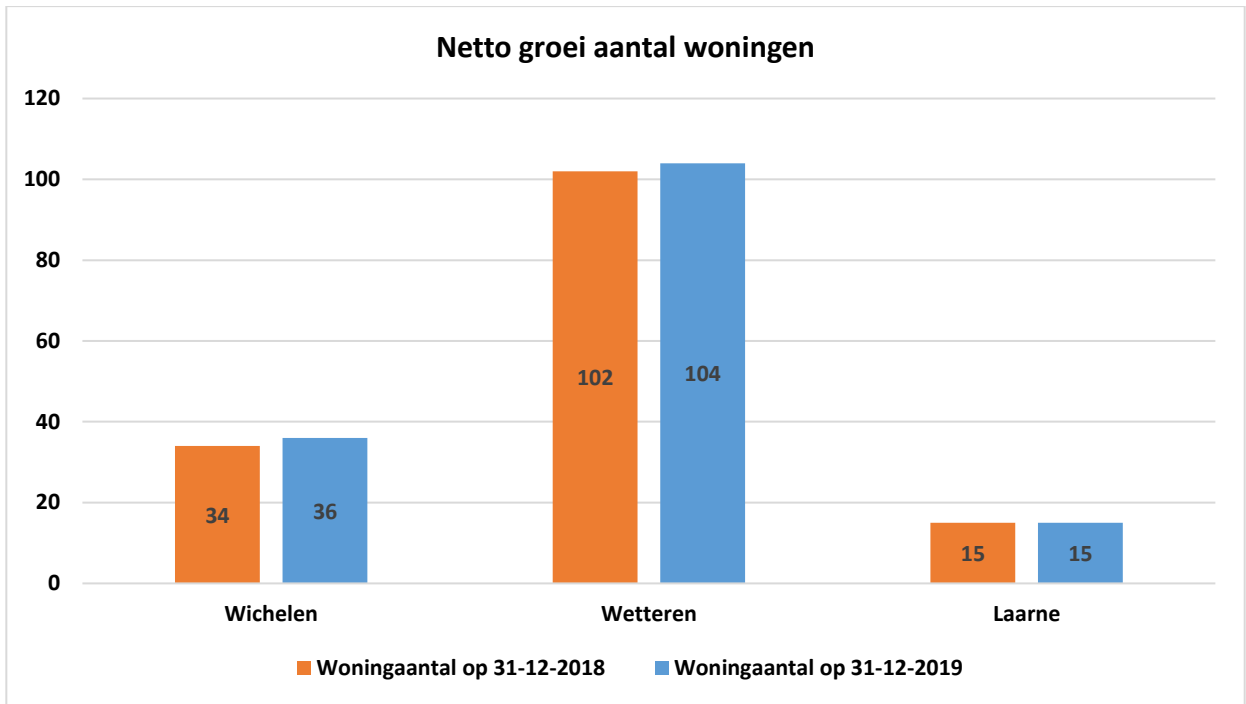
Het SVKLWW kent nog steeds een klein personeelsverloop en werkt sinds enkele jaren met een vrij vaste personeelskern.

Het aantal uren VTE blijft op 6.36. 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. Elke huurbegeleider heeft naarmate het aantal werkuren tussen 40 en 55 begeleidingen per jaar. Na het vertrek van de vorige huurbegeleider werd geopteerd om een medewerker aan te werven die voornamelijk zou inzetten op inschrijvingen, administratie, telefonische permanentie om zo de taak van de overige huurbegeleiders te ontlasten. We merken nog dagelijks een steeds zwaarder wordende doelgroep en dat heeft zijn effect op elk deelaspect van de werking. 2 huurbegeleiders zijn nu voornamelijk bezig met de huurders en minder tot niet meer met inschrijvingen en kandidaat-huurders. Iedereen draagt de eindverantwoordelijkheid voor zijn/haar deelterrein.

	Datum in dienst		%
Geoffrey Goubert	3/06/2013	Administratie/ boekhouding	100%
Kris Minnaert	1/12/2004	Administratie/ inschrijvingen	90%
Stefanie Lierman	24/03/2014	Huurbegeleider	66%
Jenny Oosterlinck	14/03/2011	Coördinator	90%
Jessica De Vos	02/05/2017	Huurbegeleider	90%
Kenneth Elpers	02/05/2017	Technisch medewerker	100%
Eline Barbier	15/01/2018	Huurbegeleider – nam ontslag 19/07	100%
Anja Van De Wiele	08/10/2019	Administratieve medewerker /huurbegeleider	100%

Overzicht woningen

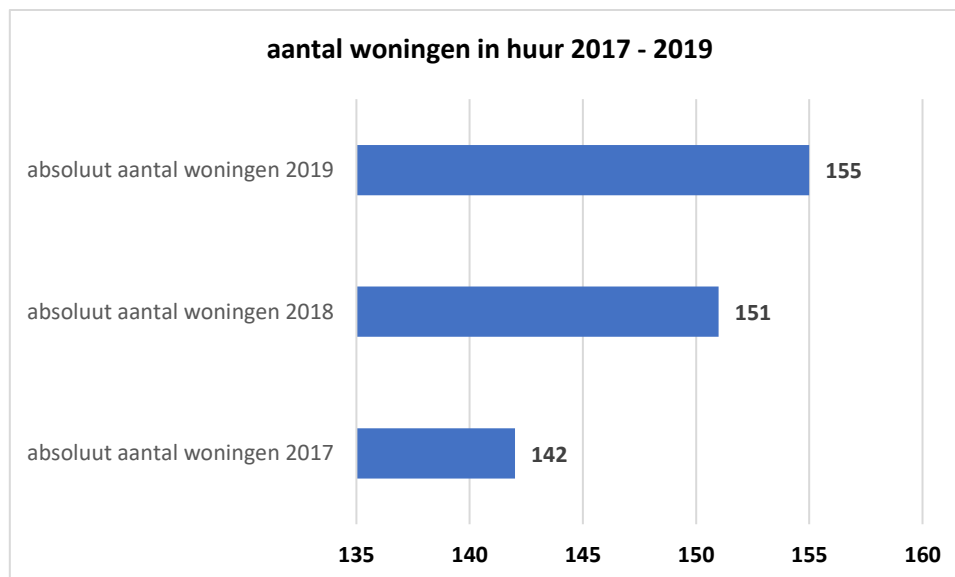
	Laarne	Wetteren	Wichelen
aantal woningen nieuw in beheer in 2015	0	8	2
aantal woningen nieuw in beheer in 2016	2	8	5
aantal woningen nieuw in beheer in 2017	0	15	10
aantal woningen nieuw in beheer in 2018	5	7	2
aantal woningen nieuw in beheer in 2019	0	11	5
aantal woningen uit beheer in 2015	1	8	1
aantal 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
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
	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



Nieuwe woningen in beheer in 2019	Woningen uit beheer in 2019	Netto woninggroei 2019	Woningaantal op 31-12-2019
5	3	2	36
11	9	2	104
0	0	0	15

Drie woningen zijn uit beheer gegaan omdat de eigenaar zelf de woning wou betrekken. Bij één van deze woningen, was het de SVK-huurder die de woning zelf aankocht om er te blijven wonen. 4 woningen werden opgezegd omdat de woning van minder goede kwaliteit was en er dringend werken nodig waren die de eigenaar niet wenste uit te voeren. 1 woning werd door de nieuwe eigenaar zelf opgezegd om te renoveren. Indien het SVK opzeg geeft, gaat het vaak over oudere eigenaars die niet inzien waarom de huurwoning renovatie nodig heeft en de tijd of energie niet meer hebben om werken te laten uitvoeren. Vaak worden deze woningen te koop gezet. 2 woningen werden door het SVK opgezegd omdat door de jaren heen de huurprijs te hoog was geworden. Destijds werd vaak een hogere huurprijs betaald omdat rekening werd gehouden met het toen nog hoger bedrag van de huursubsidie. Uitzonderlijk wordt aan een enkele eigenaar gevraagd om een nieuwe (lagere) huurprijs af te spreken. Sommige eigenaars stemmen hier mee in. Wie hier niet mee instemt, wordt helaas vanuit het SVK opzeg gegeven. Het is weinig zinvol om deze woningen te behouden omdat we merken dat ze veel te lang leef blijven staan omdat huurders de prijs niet aankunnen.

Overzicht nieuwe woningen in- en uit huur 2017 – 2019



De voorbije jaren is het SVK blijven inzetten op woningkwaliteit. We merken dat steeds meer eigenaars overwegen om de woning te verkopen als de kosten te hoog worden. Voornamelijk bij prospectie is dit opvallend geweest het voorbije jaar. Elke woning werd onder de loep genomen en voor alle woningen die onvoldoende scoorden naar woningkwaliteit werd de huurovereenkomst stopgezet indien de eigenaar niet bereid gevonden werd om de nodige werken te laten uitvoeren. Bij het uit huur gaan wordt de eigenaar er wel op gewezen dat deze woning ook privé niet meer aangeboden mag worden. De dienst wonen van de gemeentes worden op de hoogte gebracht van het uit huur gaan, ook de eigenaar wordt ook hiervan op de hoogte gebracht.

Vanuit het SVK wordt blijvend ingezet op woningkwaliteit. Ook vanuit de gemeenten wordt dit ondersteund: alle woningen gebouwd vóór 1946, waarbij geen van de eigenaars de woning effectief bewoont, zullen een conformiteitsonderzoek moeten ondergaan bij een nieuwe verhuring. Indien de minimumnormen van comfort en veiligheid behaald worden, kan er een conformiteitsattest uitgereikt worden. Voor het uitvoeren van deze kwaliteitsonderzoeken werken de gemeenten samen met vzw Goed Wonen en Wonen Vlaanderen. Om eigenaars te stimuleren om een geschikte woning aan te bieden op de huurmarkt, kan een conformiteitsattest tot 31.12.2020 gratis worden aangevraagd en

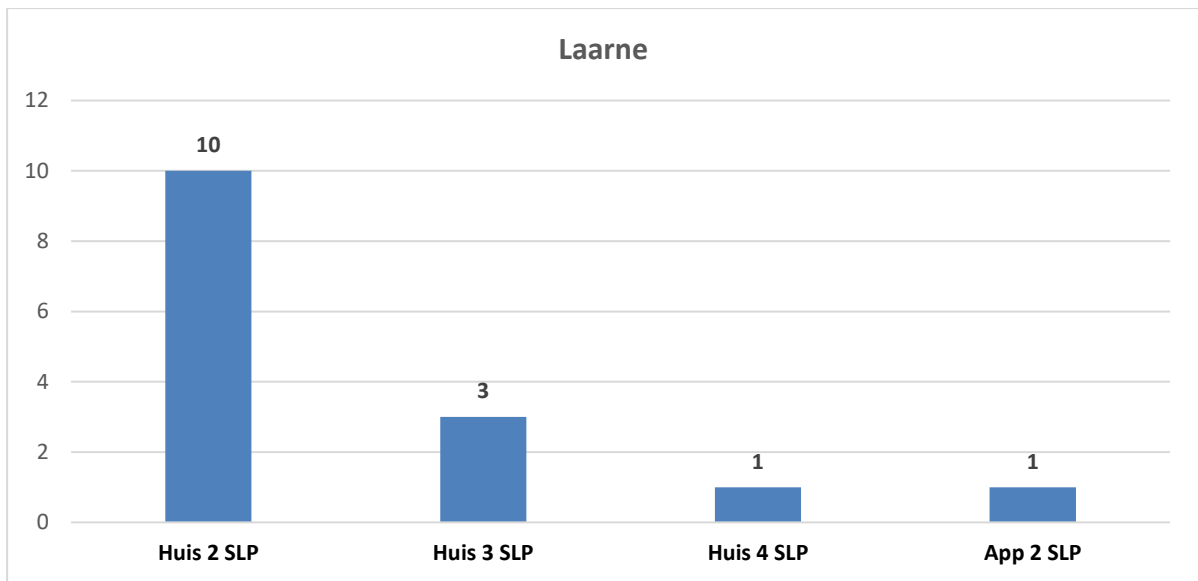
ontvangen, indien de woning geschikt is bij de eerste controle. Bij elke aangeschreven eigenaar gaf men vanuit de gemeente informatie mee over het SVK.

Omdat naast kwaliteit de veiligheid primeert, werd elke SVK-woning voorzien van één of meerdere rookmelders. Via huurderskrant, facebook en rondschrijven worden huurders meerdere keren per jaar gewezen op het belang van rookmelders en de verplichting om deze te onderhouden of te vervangen bij defect.

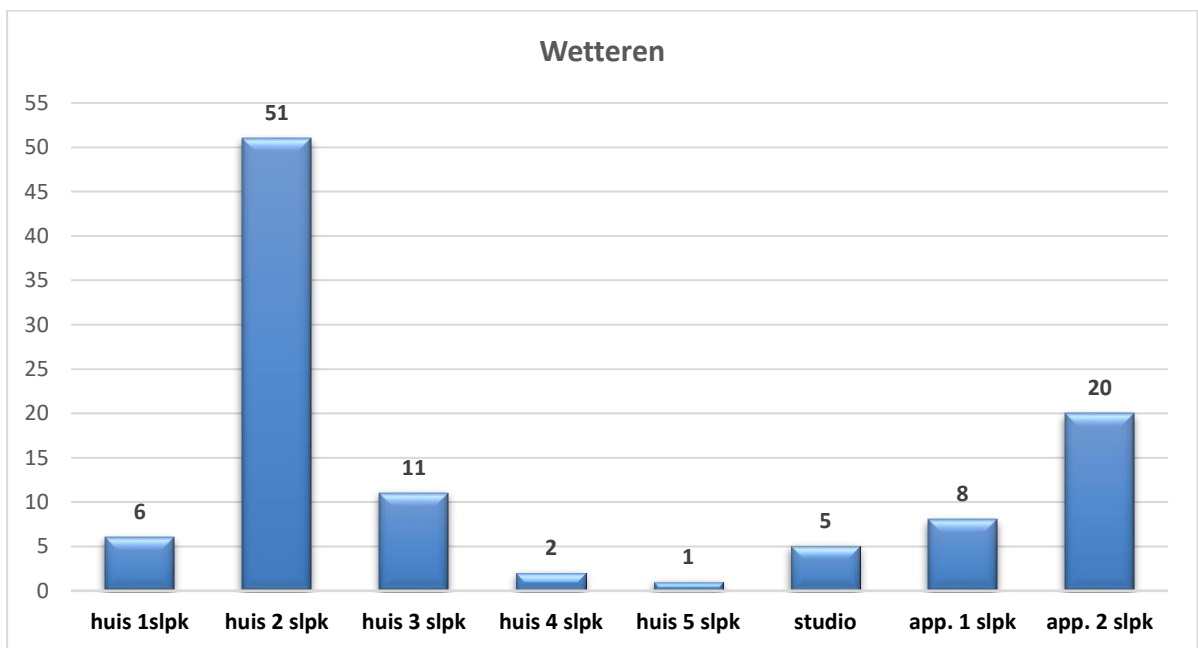
Hoofdhuurcontracten

Het SVK-patrimonium is als volgt op te splitsen: 106 woningen, 43 appartementen, 6 studio's. Er wordt met eigenaars duidelijk afgesproken bij de start dat het de bedoeling is om negen jaar te verhuren om op die manier woonzekerheid te bieden aan onze huurders. 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 nooit de dupe worden van de opzeg door de eigenaar of het SVK. Het gebeurt zelden dat eigenaars vervroegd opzeg geven.

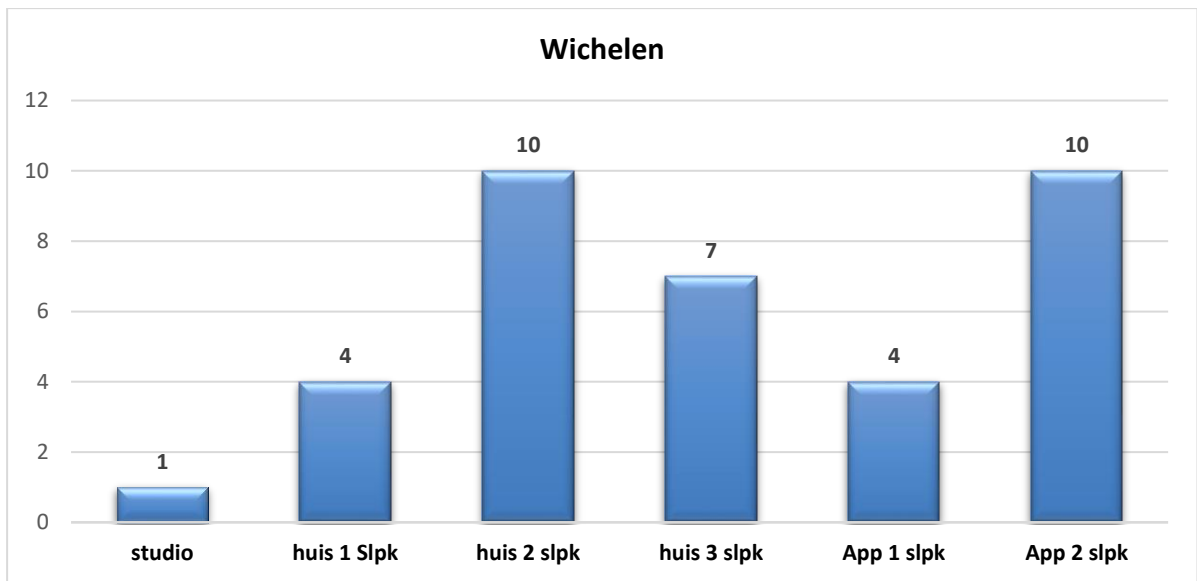




Gemiddelde huurprijs hoofdhuurcontracten in Laarne: € 529,39



Gemiddelde huurprijs hoofdhuurcontracten Wetteren: € 538,2



Gemiddelde huurprijs hoofdhuurcontracten Wichelen: € 541,18

Aard van de woning nieuw in beheer en volledig patrimonium

Met een steeds groter wordende wachtlijst zal het aanbod altijd kleiner zijn dan de vraag. De grootste vraag blijft naar woningen of appartementen met 2 tot 3 slaapkamers, al merken we steeds meer dat de nood aan woningen met 4 tot 5 slaapkamers ook toeneemt.

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 lastig.

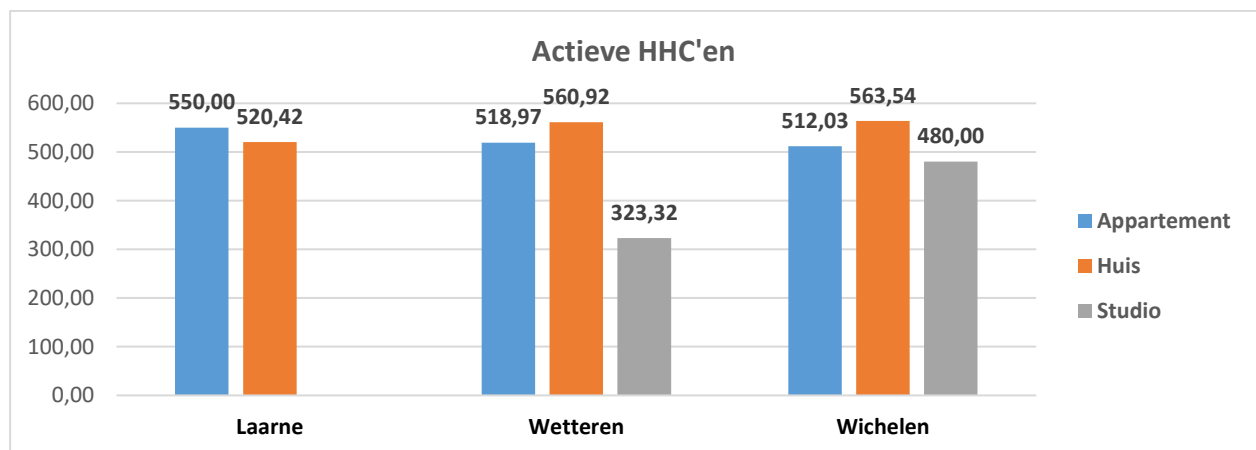
Opvallende trend is dat kandidaat-huurders ondanks de hoge woonneed hele hoge eisen stellen naar bereikbaarheid (willen bv. niet verder wonen dan 1 km van de school van de kinderen) Kandidaat-huurders en huurders zijn steeds weinig tot niet bereid om gebruik te maken van bv. bus, auto of fiets om kinderen naar school te brengen of om boodschappen te doen. Opvallend is ook dat het aantal huurders toeneemt 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 blijkt een immense barrière te worden bij het verhuren van woningen. Tot over enkele jaren konden huurbegeleiders 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.

Inhuurprijs

Huurprijzen, energieprijzen... alles wordt duurder. Het is een gegeven dat geldt voor iedereen maar die misschien nog net iets meer doorweegt voor de meest kwetsbare huurders. 59 zittende huurders hebben achterstand.

Overzicht lopende onderhuurcontracten + gemiddelde huurprijs



	Appartement	Huis	Studio	Eindtotaal
Laarne	550,00	520,42		522,39
Wetteren	518,97	560,92	323,32	538,20
Wichelen	512,03	563,54	480,00	541,19
Algemeen	517,43	556,09	349,43	537,37

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
Profiel huurders binnen totaal patrimonium 2019				150
Alleenstaanden of koppels met kinderen				69
Alleenstaanden of koppel zonder kinderen				81
Alleenstaanden zonder kinderen				70
Koppel zonder kinderen				11

In 2019 werden 38 toewijzingen gedaan waarvan 12 mutaties (huurders die verhuisden binnen het SVK-patrimonium).

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.

Er werden 24 woningen toegewezen, 11 appartementen en 3 studio's.

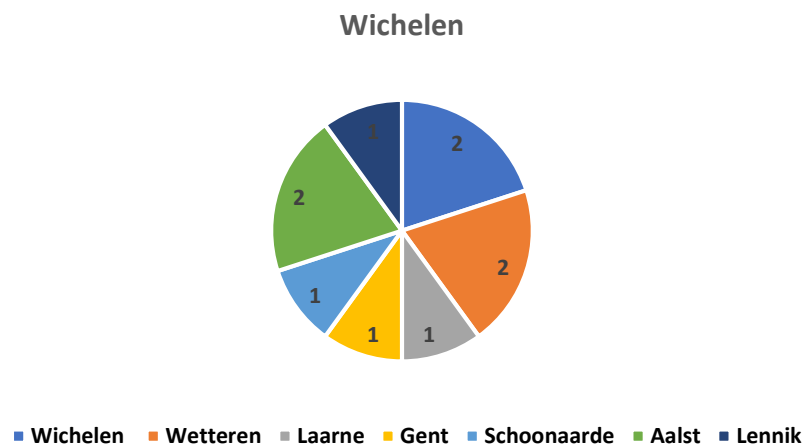
22 huurders betalen na aftrek huursubsidie een huurprijs tussen 157 euro (1) en 390 euro. 12 huurders betalen tussen 410 euro en 530 euro. 2 huurders betalen meer dan 530 euro maar max. 570 euro.

Toewijzen per aangesloten gemeente uit het werkingsgebied

In **Laarne** kregen 1 KH's een toewijs. Deze kandidaat was afkomstig van de gemeente zelf.

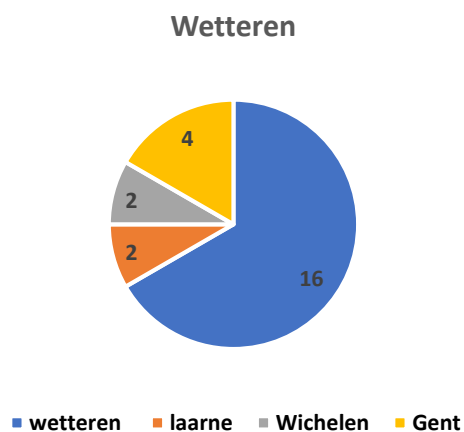
In de gemeente **Wichelen** kregen 11 KH's een nieuwe woning toewijzen. 2 KH's waren afkomstig uit Wichelen zelf of hadden Wichelen als woonplaats.

- Wichelen 2
- Wetteren 3
- Laarne 1
- Gent 1
- Schoonaarde 1
- Aalst 2
- Lennik 1



In gemeente **Wetteren** werden 24 woningen toegewezen. 16 KH's waren afkomstig uit Wetteren zelf of hadden Wetteren als woonplaats.

- Wetteren 16
- Laarne 2
- Wichelen 2
- Gent 4



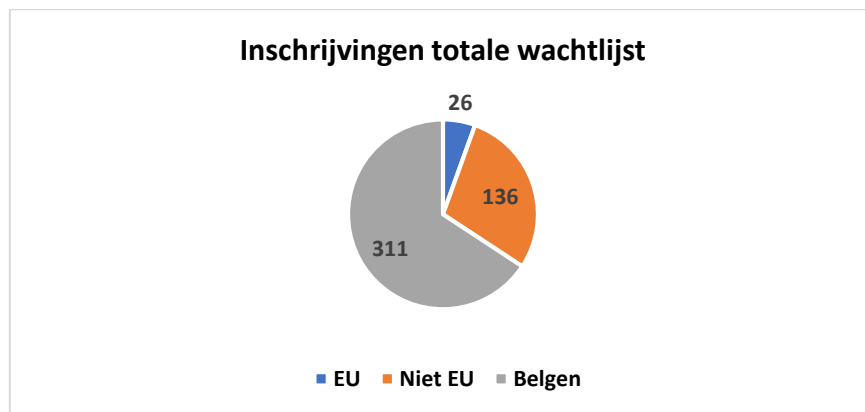
Wachtlijstbeheer

In de loop van 2019 schreven 222 nieuwe kandidaat-huurders zich in, op 31.12.2019 stonden 473 kandidaten op de wachtlijst.

Een opvallende trend is de stilaan toenemende vraag van kandidaat-huurders (KH) van buiten de aangesloten gemeenten die wensen in te schrijven.

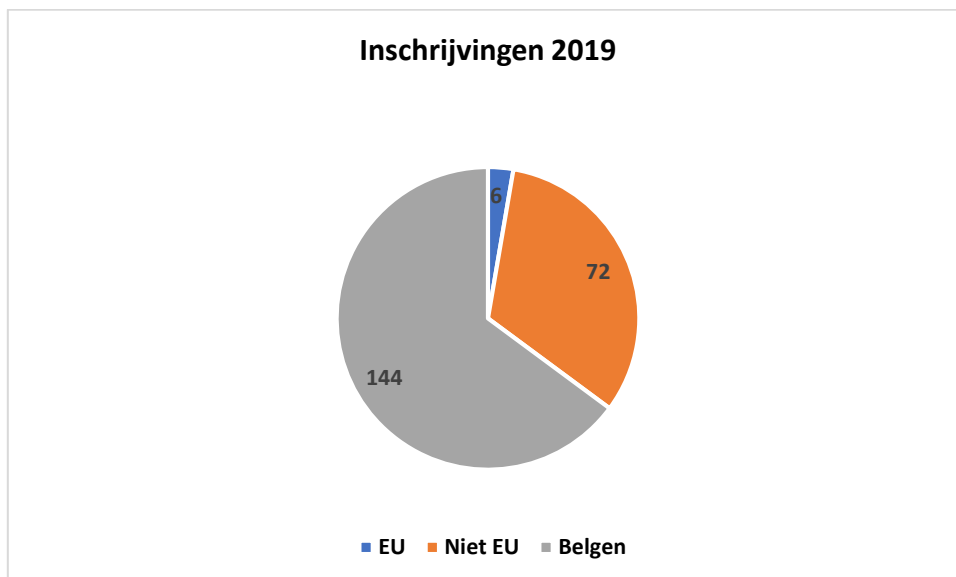
Bij 222 nieuwe inschrijvingen hebben 33 kandidaten als woonplaats Wichelen, voor 98 kandidaten is dit Wetteren en 13 wonen in Laarne. 78 kandidaten komen uit andere steden of gemeenten

Op een totale wachtlijst van 473 kandidaat-huurders, hebben 311 kandidaten de Belgische nationaliteit, 26 kandidaten zijn EU-onderdaan en 136 personen komen van buiten de Europese Unie.



Inschrijvingen 2019 (222):

- 6 EU
- 72 niet EU
- 144 Belgen



Enkele aanvullende cijfers:

- 21 kandidaten/gezinnen die inschreven in 2019 waren Syrische vluchtelingen
- 12 kandidaten/gezinnen zijn afkomstig uit Nederland
- 11 kandidaten/gezinnen hebben Afghaanse nationaliteit
- 9 kandidaten/gezinnen komen uit Irak, 4 uit Iran
- Telkens 1 kandidaat/gezin is afkomstig uit: Sierra Leone, Armenië, Burundi, Groot-Brittannië, Kenia, Portugal, Rusland, Indië, Filipijnen

Absolute prioriteit gaat naar kandidaten die zelf een woning aanbrengen, in 2019 waren dat 3 kandidaat-huurders die zelf een woning aanbrachten in Wetteren. 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 bv. 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.

5 kandidaten die inschreven in 2019 hadden een woonnood waarvoor 20 punten werd toegekend. 63 personen hadden een hoge woonnood waarvoor 17 punten werden toegekend.

118 kandidaten kregen voor hun actueel besteedbaar inkomen 20 punten, 12 KH's kregen 17 punten, 14 kandidaat-huurders kregen 14 punten en 17 kandidaten kregen 11 punten, 61 kandidaten die inschreven in 2019 kregen 8 of 5 punten.

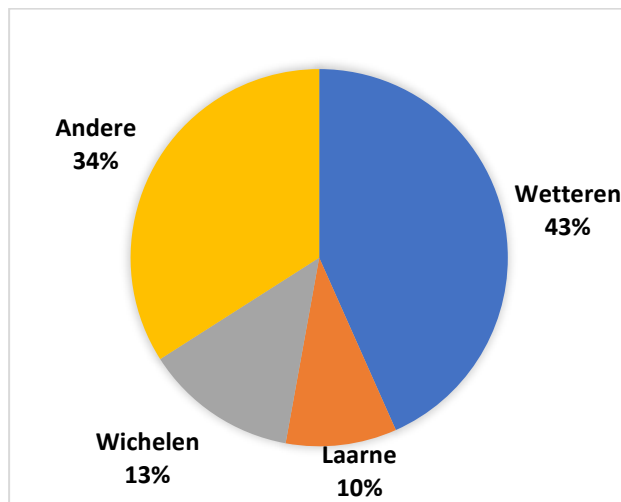
Sinds oktober 2019 krijgen kandidaat-huurders die inschrijven op de wachtlijst een extra punt toegekend indien ze zes maand op de lijst voorkomen met een max. van drie punten.

Voor 36 kandidaat-huurders die inschreven in 2019 werden 2 punten toegekend. 93 personen kregen één extra punt toegekend.

Enkele cijfers uit de wachtlijst:

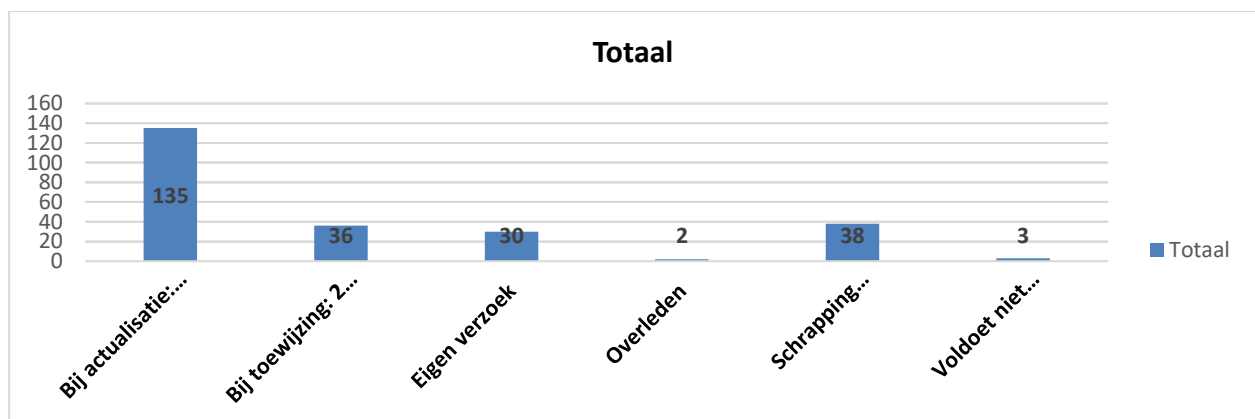
- 8 kandidaat-huurders dreigen uit huis te worden gezet op de private markt wegens onbewoonbaarheid van de woning (20 punten)
- 45 kandidaat-huurders verblijven in noodwoning, crisissituatie, (17 punten)
- 27 kandidaat-huurders verloren hun woonrecht en verblijven tijdelijk bij familie of vrienden, hier worden 17 punten toegekend
- 2 KH's wonen op een camping zonder permanent woonrecht, zij krijgen 17 punten toegewezen
- 3 KH's werden gerechtelijk uit huis gezet op de private markt en krijgen daardoor 17 punten woonnood binnen het puntensysteem
- 30 KH's moeten binnen een periode van 3 maanden een andere woning vinden wegens opzeg van de verhuurder, 1 KH heeft nog een opzeg lopende tussen 3 en 6 maanden.

Aandeel kandidaat – huurders uit het werkingsgebied Laarne, Wetteren en Wichelen



Actieve KH totaal op 31.12	Aantal
Wetteren	205
Laarne	45
Wichelen	62
Andere	161
Eindtotaal	473

Geschrapte Kandidaat-huurders 2019



2019 was een jaar van actualisatie. 135 kandidaat- huurders werden geschrapt wegens niet reageren.

	Aantal Geschrapte KH's
Bij actualisatie: Niet reageren	135
Bij toewijzing: 2 maal niet reageren	36
Eigen verzoek	30
Overleden	2
Schraping definitieve toewijzing	38
Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde	3
Eindtotaal	244

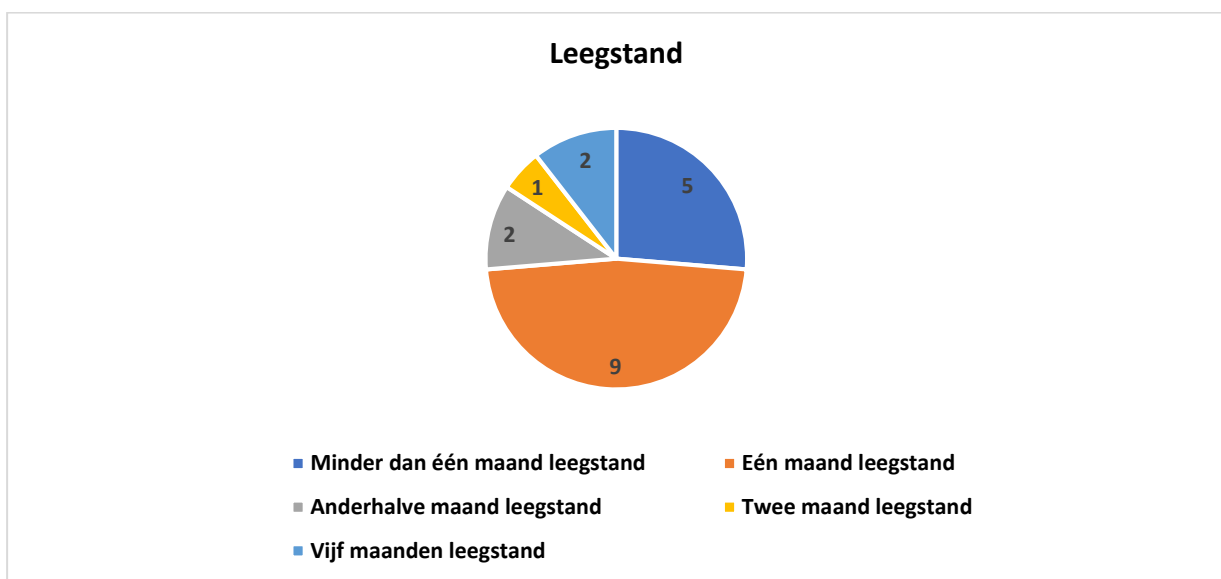
Alle SVK's actualiseren de wachtlijst minstens elke twee jaar in de oneven jaren (2021, 2023, 2025, ...). Dat wil zeggen dat aan elke kandidaat-huurder wordt gevraagd of hij/zij nog kandidaat wil blijven voor een woning. Het SVK raadpleegt de gezinssamenstelling en inkomen in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ). Er wordt een actualisatiebrief verzonden aan de kandidaat-huurder met alle gegevens. Een kandidaat-huurder moet reageren op deze actualisatiebrief. Hij/zij moet bevestigen bevestigd of de gegevens correct zijn. Wie niet reageert op deze brief en op de herinneringsbrief, zal geschrapt worden.

Leegstand

Op 31.12.2019 stonden 5 woningen leeg (4 in Wetteren, 1 in Laarne). Bij 2 woningen gaat het om langdurige leegstand door overlijden en de erfgenamen betwisten de nalatenschap. Bij de andere woning gaat het om schade aan schouw na storm. Voor deze woning wordt geen huur betaald aan de eigenaar omdat het schadegeval blijft aanslepen tussen eigenaar en verzekering. Van zodra de herstellingen worden uitgevoerd, zal het SVK de woning opnieuw toewijzen en zal huur worden betaald.

Kosten leegstand 2019: 13.446,29 EUR voor 19 woningen over het hele jaar.

Leegstand is binnen een SVK-werking onvermijdelijk, het is eigen aan het systeem van verhuren door de manier van toewijzen, door een gerechtelijke uithuiszetting of de tijd die nodig is om een woning op te kuisen/herstellingen uit te voeren na een gedwongen of vrijwillig vertrek.



Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe SVK-besluit mag de leegstand uit de werkingskosten gehaald worden en is de subsidiabele leegstand niet meer beperkt tot twee maanden. Uiteraard is dit geen groen licht om zomaar woningen te laten leegstaan! Vanuit het SVK wordt er nauw op toegekeken dat leegstand zo kort mogelijk blijft duren.

Zo onderhandelen we bv. met de verhuurders bij de ingangsdatum van het HHC om de woning niet in huur te nemen zolang er geen eerste huurder werd gevonden. Uiteraard beperken we deze tijd tot max. 2 maanden. Het blijft moeilijk om procedures op elkaar af te stemmen, huurders die wensen te verhuizen, zullen pas opzeg geven van zodra er zicht is op een nieuwe inhuring privé of naar een SHM. Meestal er sprake van overlappende maanden waarin dubbele huur moet worden betaald. Dit blijft een moeilijk gegeven omdat huurders vaak al niet over voldoende financiële middelen beschikken.

Wanneer er sprake is van een gerechtelijke procedure duurt leegstand vaak langer. Ook na een overlijden (1 in 2019) is het moeilijk om toegang te krijgen tot de woning en stellen we vast dat er maanden leegstand volgen op het overlijden als de erfgenamen de erfenis verwerpen.

TER AFSLUITING

Er zijn heel wat veranderingen op til in het speelveld waarbinnen sociale verhuurkantoren actief zijn. Het staat buiten discussie dat SVK's broodnodig zijn om de steeds groter wordende groep aan kwetsbare huurders mee een plaats te geven binnen de huurmarkt. Wonen is een basisrecht, laten we dat in de eerste plaats en binnen elke discussie goed voor ogen blijven houden.

Het is geen geheim dat er een crisis heerst op de huurmarkt, het aantal problemen rond betaalbare woningen en woonkwaliteit stijgen bijna dagelijks. In een ideaal scenario besteden huurders niet meer dan 1/3 van hun inkomen aan huur. Cijfers leren ons helaas dat huurders steeds meer van hun inkomen opgeslorpt zien door stijgende huur- en energieprijzen. De betaalbaarheid van wonen wordt bepaald door de verhouding tussen het inkomen en de totale woonkosten waarbij rekening wordt gehouden met alle woonuitgaven zoals elektriciteit, verwarming, water...

We kunnen onze kop in het zand steken en doen alsof het niet bestaat, maar armoede is er en het probleem wordt helaas groter. Mensen in armoede leven ook hier, onder onze ogen en onder onze kerktoren. De groep van huurders die leven in vochtige en vervallen woningen en veel te kleine studio's, waar ze zich blauw betalen aan huur, wordt kleiner door de blijvende inzet op woningkwaliteit. Een mooie vooruitgang! Toch merken we dat op de private markt nog teveel vissen het net ontglippen... Het is dan ook aan het bestuur op alle niveaus om verantwoordelijkheid op te nemen en samen te zoeken naar oplossingen om blijvend oog te hebben en zorg te dragen voor de meest kwetsbare groep.

Nog te vaak horen we dat systemen zoals SVK's armoede aantrekken, terwijl ze net een antwoord zijn voor een deel van de bestaande problematieken. SVK's bieden betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aan voor huurders die op de private markt door een veelheid aan problemen niet aan een woning geraken. Armoede is zoveel meer dan een gebrek aan geld, het heeft gevolgen op alle vlakken: werk, onderwijs, huisvesting, gezondheid, netwerk en mobiliteit. Het bestrijden van armoede vraagt een globale aanpak waarbij zorgen voor huisvesting en begeleiding een prioriteit moeten zijn. Het aanbod aan sociale woningen zal altijd lager blijven dan de vraag, maar we moeten blijven streven om de kloof minder diep te maken.

Binnen de Vlaamse regering wordt deze dagen hevig aan de boom geschud waardoor heel wat veranderingen op til zijn. Op zich geen slechte zaak, stilstaan is vaak achteruitgaan. Laten we dus geen muren bouwen als de wind waait maar kijken hoe we met windmolens aan de slag kunnen... Laat ons kijken welke opportuniteiten de veranderingen kunnen brengen... MAAR ... laten we vooral ook goed de doelgroep voor ogen houden, laat ons blijvend energie steken daar waar het nodig is. Daar waar de meest kwetsbaren het nodig hebben. En laten we vooral luisteren naar ervaring en oog en oor hebben voor wat écht leeft vandaag.

De Vlaamse Regering stelt dat de verschillende tegemoetkomingen voor sociale huurders, binnen het model van het SVK en anderzijds binnen het model van de SHM's, dichter naar elkaar toe moeten groeien. Huurders, vaak de allerminderst, die huren bij een SVK, betalen vandaag een hogere huurprijs dan bij een SHM. De inhuurprijs voor woningen bij een SVK ligt gemiddeld 20% lager dan op de private markt. Het naar elkaar toegroeien van de tegemoetkomingen zal ongetwijfeld te maken hebben met het creëren van één woonactor SHM-SVK in 2023 binnen een gemeente. De overheid wil naar een gelijkere huurprijsberekening. De nieuwe prijzen worden aangepast in functie van de nieuwe marktwaarde van de woning, energiecorrecties en het inkomen van al wie in de woning woont.

Het voorstel om het puntensysteem af te schaffen dat ook op tafel ligt is ondoordacht. Door het huidige toewijssysteem worden kandidaat-huurders met het laagste inkomen en de hoogste woonneed eerst toegewezen via het systeem van SVK's. Via de maatregelen die worden voorgesteld, wordt de sociale huurmarkt minder toegankelijk gemaakt voor dak- en thuislozen en mensen in urgente leefsituaties.

Er ligt eveneens een voorstel ter tafel waarbij wordt voorrang gegeven aan lokale binding, wie de voorbije 10 jaar 5 jaar onafgebroken in een zelfde gemeente/stad van het werkingsgebied woont, zou meer punten krijgen. Door deze regel wordt nog meer druk gelegd en is betaalbare huisvesting voor de meest behoeftigen helemaal veraf! Het aantal kandidaat-huurders die van veraf of verder af komen, wordt groter maar maken vandaag niet de grote meerderheid uit van onze wachtlijsten voor sociale woningen!

Het wordt een immense oefening om beide systemen die elkaar aanvullen maar vanuit een ander idee hun oorsprong kenden, met elkaar te verbinden. De vrees is dat de doelgroep waarvoor beide destijds werden opgericht in de kou blijven staan, waardoor we nog meer druk zullen leggen op andere diensten. We kunnen mensen niet aan hun lot overlaten en vragen in tenten op straat te gaan wonen of panden te kraken om toch ergens een onderdak te kunnen vinden. Het lijken rampscenario's en paniek is nergens voor nodig maar we mogen niet blind zijn voor wat dergelijke maatregelen kunnen teweeg brengen.

Bijlagen: 1/ knack 15.02.2020 – artikel Eric Vos – directeur Huurpunt vzw over de maatregelen van de Vlaamse regering. 2/ De morgen 03/03/2020 – artikel Eric Vos over het puntensysteem.

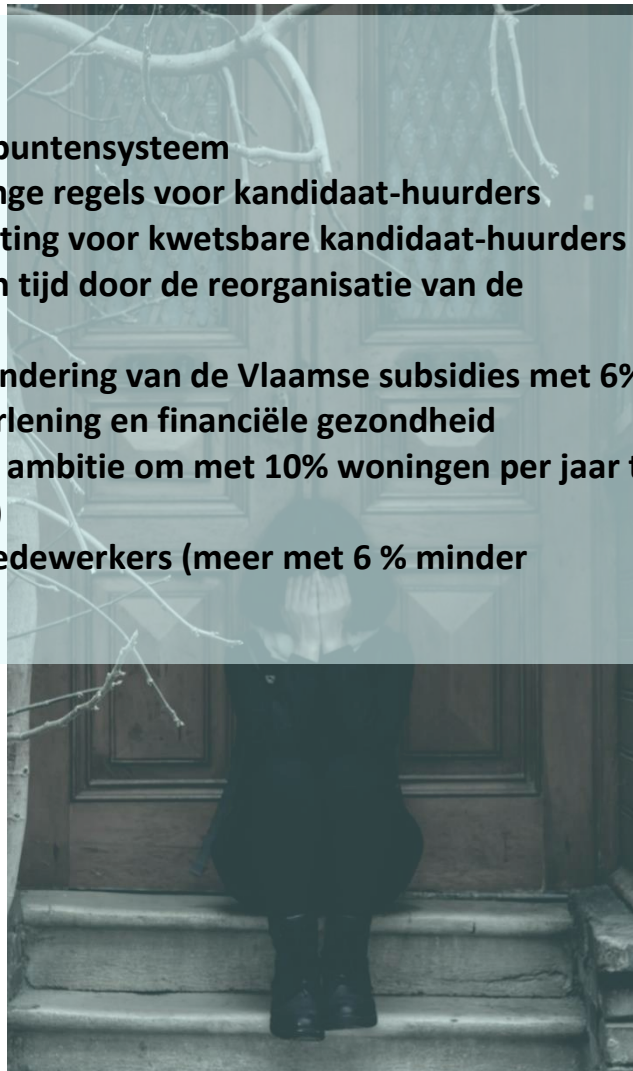
Te midden van de moeilijkheid ligt de mogelijkheid. (A.E.)



SVKLWW is bezorgd over de toekomst!

Bezorgd ...

- ✚ over het afschaffen van het puntensysteem
- ✚ over de aangekondigde strenge regels voor kandidaat-huurders
- ✚ over de toekomstige huisvesting voor kwetsbare kandidaat-huurders
- ✚ over de impact op energie en tijd door de reorganisatie van de huisvestingssector
- ✚ over de impact van de vermindering van de Vlaamse subsidies met 6% voor onze werking, dienstverlening en financiële gezondheid
- ✚ over de haalbaarheid van de ambitie om met 10% woningen per jaar te groeien (meer met minder!!)
- ✚ over het welzijn van onze medewerkers (meer met 6 % minder middelen!!)



SVKLWW alle dagen op scherp en houdt de focus op onze fundamentele doelstelling: mensen een kwalitatieve en betaalbare (t)huis bieden.