

Jaarverslag 2021

SOCIAAL VERHUURKANTORENPLATFORM

WEST-LIMBURG VZW

Inhoudelijk gedeelte

**Aan de leden van de Algemene Vergadering van het Sociaal Verhuurkantorenplatform
West-Limburg vzw.**

**Het voorliggende jaarverslag over het jaar 2021 geeft een overzicht van de werking van het
Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg vzw in de gemeenten van het werkingsgebied.**

We hebben de eer dit jaarverslag aan de Algemene Vergadering voor te leggen.

Heusden-Zolder, 9 maart 2022

Michel Schepens, voorzitter

Ludo Vanoppen, secretaris

Inhoud

Inhoud	1
Deel 1: Inhoudelijk jaarverslag SVPWL 2021	2
1. Wijzigingen in beheer	2
2. Toewijzing en intern huurreglement	2
2.1 Intern huurreglement	2
2.2 Toewijzingsprocedure	2
3. Prospectie en inhuren van nieuwe woningen en begeleiden en ondersteunen (kandidaat-)verhuurders	3
3.1 Inzet prospectiemedewerker	3
3.2 Moeilijkheden.....	3
3.3 Projecten ikv SVKpro	5
4. Huurdersbegeleiding	5
4.1 Inschrijving en informatie	5
4.2 Financiële opvolging huurders	5
4.3 Bemiddeling	6
4.4 Individuele begeleiding	6
5. Aanvullende informatie.....	7
5.1 Actualisatie 2021	7
Deel 2: Sjabloon jaarrapport 2021 - tabbladen	8

Deel 1: Inhoudelijk jaarverslag SVPWL 2021

1. Wijzigingen in beheer

Geen wijzigingen in beheer.

Het SVPWL kiest ervoor de lokale steunpunten bij het OCMW in stand te houden. Hiermee wordt een maximale bereikbaarheid en drempelloosheid gerealiseerd. Kandidaat-huurders en huurders kunnen zich tot het lokale OCMW wenden met hun vragen en problemen. Het SVPWL huurt woningen in 7 gemeenten, waarbij het kantoor van het SVPWL meer dan 25 km van de verst wonende huurder verwijderd is.

De openingsuren van de steunpunten hangen af van deze van het OCMW. In Ham, Beringen, Leopoldsburg, Tessenderlo, Lummen en Heusden-Zolder werd in 2021 via afspraken gewerkt. In Houthalen-Helchteren bemant een medewerker van het SVPWL gedurende een halve dag per week het lokale steunpunt (cfr. samenwerkingsovereenkomst Houthalen-Helchteren).

Omwille van Covid-19 werd uit noodzaak afgeweken van de normale werkwijze. Gedurende een groot deel van 2021 gebeurden inschrijvingen van kandidaat-huurders vanop afstand (per mail of post) en/of op afspraak. Huisbezoeken gingen door met respect voor de noodzakelijke coronamaatregelen.

2. Toewijzing en intern huurreglement

2.1 Intern huurreglement

Het intern huurreglement werd in 2021 eenmaal ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur:

- 09/02/2021: Op 01/01/2021 trad het optimalisatiedecreet en -besluit in werking (verbeterde methode van woningkwaliteitsbewaking). Nieuwe technische verslagen en de conformiteitsattesten waardoor ook aanpassingen nodig aan puntensysteem.

2.2 Toewijzingsprocedure

De toewijzingsprocedure werd niet aangepast.

De toewijzingsprocedure verloopt conform het intern huurreglement en het Kaderbesluit Sociale Huur. Zolang de keuze van de kandidaat-huurder niet te beperkt is, wordt gewerkt met respect voor de vrije keuze van de kandidaten. Deze keuze betreft de gemeente waarin men wenst te wonen, het type woning (huis, appartement of studio), het aantal slaapkamers, de huurprijs, enzovoort.

De woningzoeker wordt aangemoedigd om zelf actief te zoeken naar een woning op de private huurmarkt. Wanneer de kandidaat dan zelf een woning vindt, waarvan de eigenaar aarzelt om te verhuren, kan het SVK worden ingeschakeld om de inhuring en verhuring te organiseren. De kandidaat-huurder brengt in dit geval zelf een woning aan en krijgt absolute voorrang op dit pand. In 2021 waren er 5 kandidaat-huurders die zelf een pand voor verhuring via het SVPWL hebben aangebracht.

Omwille van Covid-19 werd bij het toepassen van de toewijzingsprocedure rekening gehouden met de coronamaatregelen en de hierbij opgelegde werkwijzen.

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

3.1 Inzet prospectiemedewerker

- Tijdens de eerste contacten met eigenaars worden de werking en de mogelijkheden van het SVPWL voor inhuring aan de eigenaars uitgelegd. De kwaliteitsvereisten voor inhuring worden besproken. Naast de verplichtingen die de wetgever oplegt (EPC, onderhoudsattest verwarming, dakisolatie, enzovoort) licht het SVPWL haar bijkomende verwachtingen toe om over te kunnen gaan tot een inhuurname (extra verluchting natte ruimtes, algemeen afwerkingsniveau, tuinafscheiding, enzovoort). Er wordt ook ingegaan op de voordelen die de eigenaar kan genieten zoals de diverse premiemogelijkheden, verlaagde registratierechten bij aankoop van een pand dat verhuurd gaat worden via een SVK, vermindering onroerende voorheffing, verlaagd btw-tarief bij aankoop nieuwbouw panden en verhuur via het SVK, ...
Tijdens dit eerste contact wordt ook gepolst naar de huurprijsverwachtingen. Als deze naar SVK-normen toe niet haalbaar zijn, volgt er geen bezoek ter plekke.
- Als na deze eerste contacten een prospectie volgt, gebeurt er na de prospectie en na interne bespreking binnen SVPWL een terugkoppeling naar de kandidaat-verhuurder waarbij het SVPWL duidelijk maakt of er interesse is in het pand. Bij interesse wordt een voorstel van huurprijs geformuleerd al dan niet gekoppeld aan een opsomming van aanpassingen en/of renovaties die dienen te gebeuren. Bij het formuleren van een huurprijsvoorstel wordt een rekentool gebruikt die het voor kandidaat-verhuurders zichtbaar maakt wat hun financiële voordelen/zekerheden zijn bij verhuur via een SVK. Door financiële voordelen als verlaagde registratierechten, verlaagd btw-tarief, renovatiepremie, sociale dakisolatiepremie, enzovoort uit te spreiden over de duurtijd van de huurovereenkomst, krijgt de kandidaat-verhuurder een goed zicht op de financiële voordelen die hij kan genieten bij verhuur via een SVK.
Indien de kandidaat-verhuurder nog renovatie- en isolatiewerken dient uit te voeren, kan Stebo in de prospectiefase al ingeschakeld worden om advies en concrete toelichting te geven bij de mogelijke sociale dak-, glas- en spouwmuurisolatiepremie.
- Indien er een akkoord wordt bereikt rond de inhuurname wordt de hoofdhurovereenkomst besproken, samen met rechten en plichten van de eigenaar-verhuurder en de aansprakelijkheden van het SVPWL.
Concrete afspraken worden gemaakt in verband met de uitvoering van de overeenkomst: betaling van de huur, afrekening van de kosten (indien van toepassing), wijze van contactname in geval van eigenaarsverplichtingen, de verzekering, enzovoort.
De plaatsbeschrijving wordt door het SVPWL opgemaakt en samen met de hoofdhurovereenkomst digitaal geregistreerd via My Rent Pro.
- Gedurende de looptijd van de huurperiode is de prospector meestal het eerste aanspreekpunt voor de eigenaar-verhuurder bij vragen en problemen. Het SVPWL fungeert als tussenpersoon tussen de eigenaar en onderhuurder betreffende eigenaarsaansprakelijkheden. Ook in de looptijd van de huur wordt technische ondersteuning verleend betreffende de herstellingen van mankementen die tot de eigenaarsverplichtingen behoren.
Aan de eigenaar wordt steeds de mogelijkheid geboden zelf in te grijpen. Bij bepaalde renovaties tijdens de verhuurperiode kan de eigenaar zich tot het SVPWL wenden voor de nodige (premie)info. Waar nodig wordt doorverwezen naar andere instanties.
- In 2021 werd een bijkomende halftijdse prospectiemedewerker aangeworven met de extra subsidies die daarvoor voorzien werden (€ 25.000)

3.2 Moeilijkheden

- De beschikbaarheid van betaalbare, kwaliteitsvolle huurwoningen in de regio is moeilijk in te schatten. Het SVPWL is actief in een vrij groot werkingsgebied met een grote diversiteit aan beschikbare woningen. Het aanbod in het oude mijngebied verschilt zeer sterk van de verstedelijkte dorpskernen, die dan weer danig afwijken van de meer landelijke buitengebieden. Woningen gelegen in landelijk

buitengebied zijn vaak ook door de afgelegen ligging minder interessant voor inhuurnames voor ons doelpubliek.

- De gevraagde huurprijs ligt vaak hoger dan hetgeen het SVPWL, met het oog op de betaalbaarheid voor de bewoners, kan bieden. De gevraagde huurprijs voor een bepaald type pand kan ook danig verschillen van gemeente tot gemeente, wat het moeilijk maakt om in sommige gemeentes extra inhuurnames te realiseren.
- De betaalbare woningen zijn vaak oudere woningen. Deze voldoen niet altijd aan de moderne kwaliteitsvereisten. Het is niet omdat een woning voldoet aan de conformiteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen, dat deze woning geschikt is voor inhuurnames door het SVPWL. Sommige eigenaars wenden zich tot het SVPWL als laatste redmiddel. Men twijfelt tussen verhuren of verkopen. Verhuren wordt gezien als een tijdelijke oplossing in afwachting van een meer definitieve bestemming voor de woning. Eigenaars willen hier vaak ook niet verder gaan dan de noodzakelijke herstellingen. Dit leidt nogal eens tot discussies met de eigenaar als er 'weeral' iets defect is (normale slijtage versus onoordeelkundig gebruik).
- Als een toekomstige SVK-verhuurder bepaalde extra investeringen wil doen omwille van de van kracht zijnde premiemogelijkheden, dan wil deze ook zekerheid hebben rond de inhuurname door het SVK en de huurprijs. Hiertoe kunnen engagementsverklaringen worden afgesloten, maar omdat er niet met lastenboeken wordt gewerkt, bestaat de kans dat een afgeronde renovatie door de eigenaar niet overeenkomt met wat het SVPWL voor ogen had (bv. afwerkingsniveau van keuken, badkamer, elektrische installatie, enzovoort).
- Een huurcontract voor 9 jaar en het feit dat de eigenaar geen zicht heeft op wie er uiteindelijk komt wonen, schrikt een eigenaar soms af.
- Het hele premiekluwen werkt soms ongeloof en wantrouwen bij kandidaat-verhuurders in de hand. Het SVPWL is ook slechts maar interpreteerder van de regelgeving en kan geen garanties bieden rond de te verkrijgen tussenkomsten.
- Bijzonder jammer blijft de afschaffing van de belastingvermindering (45%) voor renovaties aan (toekomstige) SVK-woningen. Deze belastingvermindering werd eind 2018 afgeschaft en de impact daarvan blijft voelbaar. De mogelijkheid om inhuurnames van grondig gerenoveerde woningen te realiseren werd hierdoor ernstig beperkt. Deze belastingvermindering in combinatie met de renovatiepremie en energiepremie kon in het verleden eigenaars veel gemakkelijker overtuigen om met het SVPWL in zee te gaan. Als een eigenaar geen gebruik kan maken van de renovatiepremie en/of de verlaagde registratierechten, dan blijft de kloof tussen de huurprijsverwachting van de eigenaar en hetgeen het SVPWL kan bieden vaak te groot.
- Het al dan niet in huur kunnen nemen van nieuwbouw is gelinkt aan het al dan niet kunnen genieten van de btw-korting (6% of 12% btw i.p.v. 21% btw). De huidige stand van zaken is en blijft dat het plaatselijke btw-kantoor de scepter zwaait en veel gelijklopende visie tussen die kantoren is er helaas niet. Vanuit het SVK kan geen eenduidige boodschap richting deze kandidaat-verhuurders gebracht worden.
- Doordat de diverse financiële voordelen waar verhuurders is sommige gevallen van kunnen genieten mee in rekening worden gebracht bij huurprijsonderhandelingen, treedt er een onevenwicht op in de contractuele huurprijzen voor vergelijkbare panden. Naar verhuurrendement toe zijn deze panden wel logisch vergelijkbaar, maar naar naakte contractuele huurprijzen toe lijken hierdoor de verhoudingen soms zoek. Voor kandidaat-huurders die meerdere malen worden opgeroepen om een pand gaan te bezichtigen is dit soms moeilijk te begrijpen.

In 2021 heeft het SVPWL in totaal 149 prospectievragen ontvangen (= som van de individuele panden). Een deel van deze prospectievragen werd telefonisch of op bureel direct afgehandeld (te duur, te slecht, eigenaar haakt af op SVK-regelgeving, enzovoort). Een ander deel vragen betrof dan weer eigenaars die renovatieplannen hadden of die overwogen een of meerdere panden aan te kopen om te verhuren via het SVPWL. Zij hadden voornamelijk nood aan info omtrent premies.

Dit alles mondde uit in 70 ter plaatse uitgevoerde prospecties. In 2021 werden 34 nieuwe hoofdhuurcontracten afgesloten. Enkele van deze panden werden reeds in 2020 geprospecteerd. Ook in 2022 zullen nog panden in beheer genomen worden die reeds in 2021 geprospecteerd werden.

3.3 Projecten ikv SVKpro

Er zijn geen projecten lopende in kader van SVKpro. Wel diende het SVPWL in 2021 in functie van de projectoproep SVKpro 2021 opnieuw dezelfde behoeftepeiling.

4. **Huurdersbegeleiding**

4.1 Inschrijving en informatie

Kandidaat-huurders die in een van de gemeentes van het werkingsgebied wonen, kunnen zich op volgende momenten inschrijven op de wachtlijst van het SVPWL bij het steunpunt van de gemeente waarin zij woonachtig zijn.

Kandidaat-huurders die niet woonachtig zijn in een van de gemeentes van het werkingsgebied, kunnen zich laten inschrijven op het kantoor van SVPWL in Heusden-Zolder. Indien de kandidaat-huurders reeds bij een ander SVK is ingeschreven, kan de inschrijving doorgestuurd worden naar het SVPWL.

Het SVPWL is toegankelijk en laagdrempelig bereikbaar. Het SVPWL is zowel telefonisch, per mail, per sms of via WhatsApp bereikbaar. Tijdens de kantooruren, met uitzondering van dinsdagvoormiddag, donderdagnamiddag en vrijdagnamiddag is het SVPWL telefonisch bereikbaar. Eveneens kan men op afspraak terecht bij het SVPWL.

Huurders en kandidaat-huurders worden voldoende geïnformeerd door het SVPWL en/of de lokale steunpunten. Zowel bij inschrijving als bij toewijzing worden de rechten en de plichten van de huurder en kandidaat-huurder uitgebreid overlopen. Wanneer een (kandidaat-)huurder met vragen zit, wordt steeds getracht om tijdig en correct de juiste informatie aan te leveren.

Het SVPWL ervaart enkele moeilijkheden:

- Communicatie: huurders en kandidaat-huurders beschikken vaak niet over de kennis en/of vaardigheden om brieven en/of documenten te begrijpen. Ook is er geregeld sprake van een taalbarrière tussen huurders, kandidaat-huurders en het SVPWL.
- Kandidaat-huurders beschikken vaak niet over de kennis van het wettelijk kader of worden te weinig ondersteund. Zo komt het regelmatig voor dat een kandidaat-huurder onder druk gezet wordt door zijn verhuurder om zijn woning te verlaten, terwijl de gegeven opzeg niet wettelijk blijkt te zijn. Dit levert bij inschrijving bij een SVK niet de verhoopte punten woonnood op en dat leidt regelmatig tot onbegrip bij de kandidaat-huurder.
- Het SVPWL dient haar huurdersverplichtingen ten opzichte van de eigenaar van het pand na te komen. Om een situatie niet te laten escaleren zal het SVPWL ingrijpen wanneer een huurder het nalaat zijn huurdersverplichtingen na te leven. Hierdoor ontstaan er geregeld foutieve verwachtingen vanuit de huurder ten opzichte van het SVPWL. Dit zorgt voor onvermijdelijke discussies.
- De controle op de feitelijke gezinssamenstelling is moeilijk, zowel bij inschrijving als bij toewijzing.
- De correctheid van een verklaring op eer is moeilijk te controleren.
- Verwachtingen van de huurders en kandidaat-huurders komen niet altijd overeen met de werkelijkheid en zijn vaak niet haalbaar. Zo hebben veel kandidaat-huurders een uitgebreide lijst met voorkeuren voor een woning. Hierdoor weigeren kandidaat-huurders op regelmatige basis een woning omdat deze niet voldoet aan hun eerder subjectieve verwachtingen.
- Bij een woningaanbod is de opkomst van uitgenodigde kandidaat-huurders regelmatig vrij beperkt, waardoor kandidaat-huurders een mogelijke toewijzing mislopen.

4.2 Financiële opvolging huurders

De financiële opvolging van de huurders gebeurt in eerste instantie door de boekhouder die alles strak opvolgt en de huurders officieel aanmaant tot betaling van hun openstaande schuld (cf. procedure huurachterstallen). Naast deze officiële aanmaningen worden ook de huurbegeleiders en de coördinator betrokken en ingeschakeld om de huurders aan te zetten tot betaling, om een realistisch afbetalingsplan op te stellen, om toe te leiden naar het OCMW voor budgetbegeleiding of -beheer, om contact op te nemen met de bewindvoerder of de schuldbemiddelaar, enzovoort.

De problemen die we op vlak van financiële opvolging van onze huurders ondervinden, zijn voor een deel eigen aan het doelpubliek dat we bereiken. Enkele zware dossiers hebben als snel impact op de totale huurachterstal. Procedures voor het vredegericht nemen ook bij duidelijke wanbetaling soms heel veel tijd in beslag.

4.3 Bemiddeling

Op regelmatige basis moest er het voorbije jaar bemiddeld worden tussen huurders van het SVPWL onderling, maar ook tussen huurders van het SVPWL en private huurders of eigenaars. Meestal betrof het een bemiddeling omwille van overlastproblemen in een appartementsgebouw. Het is dan zaak om een objectief zicht te krijgen op de situatie en tegelijkertijd rekening te houden met de subjectieve beleving van de verschillende partijen er rond. De huurder van het SVPWL wordt steeds zeer grondig gehoord in het verhaal, net als de andere betrokken partijen. We proberen tot een verzoening te komen maar niet ten koste van eender wat. Ernstige en aantoonbare overlast wordt aangepakt, maar omgekeerd zal het SPVWL de SVK-huurder verdedigen als blijkt dat hij ten onrechte geïsoleerd wordt.

4.4 Individuele begeleiding

De huurbegeleiders volgen de huurders systematisch op. De huisbezoeken en de nodig geachte bezoekfrequentie worden opgenomen in een registratietabel. De bezoekfrequentie kan sterk variëren van huurder tot huurder en is afhankelijk van de noden en/of de problematieken die zich stellen.

Het SVPWL voert de opgelegde basisbegeleidingstaken uit, maar moet bij specifieke ondersteunings- of begeleidingsnoden doorverwijzen naar gespecialiseerde welzijnsinstanties.

Er zijn verschillende begeleidende diensten actief ter ondersteuning van bewoners bij het SVK, zoals begeleid wonen CAW, preventieve woonbegeleiding CAW, EKWo, Yar, enzovoort. Veel huurders worden ondersteund en begeleid door het lokale OCMW (budgetbeheer, leefloon, enzovoort). Daarnaast zijn er vaak diverse andere gespecialiseerde begeleidende instanties actief, maar hier hebben we niet altijd een volledig zicht op (beroepsgeheim, huurders die deze info niet wensen mee te delen, ...).

Als vanuit het SVPWL de inschatting gemaakt wordt dat er nood is aan extra ondersteuning buiten het begeleidingsaanbod vanuit het SVPWL, dan richt het SVPWL zich met haar vraag naar intensievere begeleiding vaak in eerste instantie naar het CAW (preventieve woonbegeleiding) of naar Reling (Eigen Kracht Wonen (EKWo)). Samen wordt dan bekeken wat de noden zijn en of het aanbod van deze instanties voldoende toereikend is. In de loop van een dergelijke begeleiding kan dan eventueel verdere gespecialiseerde begeleiding gezocht/ingeschakeld worden.

De methodiek preventieve woonbegeleiding van het CAW richt zich tot de doelgroep sociale huurders waarbij de sociale verhuurder woonproblemen vaststelt. De woonproblemen zijn van die aard dat verandering noodzakelijk is om een mogelijke uithuiszetting te vermijden. Woonproblemen moeten aangepakt worden om verdere escalatie te vermijden. De vaststelling van woonproblemen, het gevaar voor escalatie dat kan leiden tot uithuiszetting en de bereidheid van de huurder om begeleiding toe te laten zijn de belangrijkste criteria om toe te leiden naar de methodiek interventie. Het gaat om een korte en tijdelijke begeleiding. In 2021 werden zo 3 nieuwe aanvragen ingediend. 1 begeleiding kon niet van start gaan omdat de huurder de begeleiding weigerde, de overige twee aanvragen zullen in 2022 opgestart worden. 1 begeleiding die aanvang nam in 2020 werd in 2021 beëindigd.

Begeleid Wonen (CAW) helpt de huurder om vaardigheden aan te leren die nodig zijn om zelfstandig te wonen en de huurdersverplichtingen na te komen. Begeleid Wonen is een begeleiding op langere termijn. In 2021 werden er geen nieuwe aanvragen ingediend voor begeleid wonen vanuit het SVPWL.

Het EKWo-team richt zich op 'zorgvuldige zorgzoekers' die ook wel bekend staan als 'zorgwekkende zorgmijders'. Het gaat over personen waarbij er een vermoeden van psychische problematiek bestaat die al dan niet bewust een behandelrelatie ontwijken. Het vermijden van die behandelrelatie gaat vaak gepaard met een gebrek aan ziekte-inzicht, een complexe problematiek waarop geen eenduidig antwoord bestaat en/of

een gebrek aan kennis over het bestaande hulpverleningsaanbod. In 2021 zijn er 5 EKWo-begeleidingen gestart. In 2021 werden er 2 begeleidingen beëindigd, waarvan 1 werd opgestart in 2020.

In 2021 heeft SVPWL aan 5 Lokale Cliëntoverleggen (LCO's) deelgenomen.

Om kort op de bal te kunnen spelen als huurders technische problemen doorgeven of als huurbegeleiders deze vaststellen, werd in 2021 een patrimoniumbeheerder aangeworven. Deze staat in contact met de verhuurders rond ingrepen die onder eigenaarsverantwoordelijkheden vallen, ziet toe op de opvolging van de gemelde problemen en stuurt de twee klusjesmannen van het SVPWL aan

Standaard krijgt iedere nieuwe huurder ook een medewerker van Stebo over de vloer een energiescan komt doen. Een energiescan is een snelle doorlichting van het energieverbruik van je woning. De energieadviseur van Stebo geeft de huurder tips over hoe energie kan bespaard worden (isolatie, verwarming, verlichting, huishoudtoestellen, enzovoort). Tijdens het gratis huisbezoek voert de adviseur ook meteen de nodige, kleine energiebesparende maatregelen uit. Als de energieadviseur stoot op eventuele structurele problemen wordt dit doorgegeven aan het SVPWL, zodat hier dan de nodige stappen richting de eigenaar kunnen genomen worden.

De ervaren tevredenheid over de samenwerking met andere welzijnsorganisaties is vaak eerder afhankelijk van de aanpak van de individuele medewerker dan van de visie van deze diensten en de methodieken die ze hanteren.

5. Aanvullende informatie

5.1 Actualisatie 2021

Wegens Covid-19 kon de maandelijkse actualisatie maar beperkt uitgevoerd worden in 2021. In juni 2021 wijzigde de VMSW de kleurcode van rood naar oranje. Dit bracht met zich mee dat actualiseren terug toegelaten was. In het najaar werden vervolgens alle uitgestelde actualisaties uitgevoerd.

Hieronder een overzicht van de, naar aanleiding van de actualisatie, geschrapte kandidaat-huurders per gemeente.

	Aangeschreven	Geschrap	%
Binnen werkingsgebied	427	139	32,55%
Beringen	121	30	24,7%
Ham	24	9	37,5%
Heusden-Zolder	93	34	36,5%
Houthalen-Helchteren	78	24	30,7%
Leopoldsburg	56	21	37,5%
Lummen	29	7	24,1%
Tessenderlo	26	14	53,8%
Buiten werkingsgebied	165	92	55,75%
Totaal	592	231	39,02%

Deel 2: Sjabloon jaarrapport 2021 - tabbladen

1. Basisgegevens

Basisgegevens	
I. Identificatie	
SVK-naam :	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
II. Rapportagejaar	
Jaar:	2021
III. Werkingsgebied SVK (=Gemeenten waar SVK effectief woningen in beheer heeft)	
<i>Wordt automatisch ingevuld nadat 'Actieve HHC'en op 31-12' is ingevuld</i>	
Gemeenten:	Beringen Ham Heusden-Zolder Houthalen-Helchteren Leopoldsburg Lummen Tessenderlo

2. Samenstelling Raad van Bestuur

Samenstelling Raad van Bestuur					
Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersonen: vertegenwoordigd door:	Stemgerechtigd	Achtergrond leden	SVK
Gemeente Heusden-Zolder	Rechtspersoon	Eddy Pools	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Heusden-Zolder	Rechtspersoon	Koen Clijsters	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeente Beringen	Rechtspersoon	Jonathan Indeherberge	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Beringen	Rechtspersoon	Lien Hendrix	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeente Ham	Rechtspersoon	Stefanie Engelen	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Ham	Rechtspersoon	Yolande Claeys	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeente Tessenderlo	Rechtspersoon	Tim Lodts	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Tessenderlo	Rechtspersoon	Jozef Van Genechten	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeente Lummen	Rechtspersoon	Heidi Lamotte	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Lummen	Rechtspersoon	Monique Claes	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeente Houthalen-Helchteren	Rechtspersoon	Göksal Kanli	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Houthalen-Helchteren	Rechtspersoon	Hakim Ahkim	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Leopoldsburg	Rechtspersoon	Franky Geypen	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeente Leopoldsburg	Rechtspersoon	Michel Schepens	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Jan Gilissen	Natuurlijke persoon		Ja	Welzijnsactor	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Bert Cox	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Hans Vermeulen	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Ludo Vanoppen	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Diede De Meyer	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg

3. Samenstelling Algemene Vergadering

Samenstelling Algemene vergadering

Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersonen: vertegenwoordigd door	Stemgerechtigd	Achtergrond leden	SVK
Gemeentebestuur Heusden-Zolder	Rechtspersoon	Pools Eddy	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Heusden-Zolder	Rechtspersoon	Koen Clijsters	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Heusden-Zolder	Rechtspersoon	Yves Kenens	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Heusden-Zolder	Rechtspersoon	Pol Bosmans	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Beringen	Rechtspersoon	Jonathan Indeherberge	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Beringen	Rechtspersoon	Lien Hendrix	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Beringen	Rechtspersoon	Siegfried Van Braband	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Beringen	Rechtspersoon	Marieke Meelberghs	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Ham	Rechtspersoon	Stefanie Engelen	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Ham	Rechtspersoon	Yolanda Claeys	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Ham	Rechtspersoon	Bart Claes	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Tessenderlo	Rechtspersoon	Tim Lodts	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Tessenderlo	Rechtspersoon	Jozef Van genechten	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Tessenderlo	Rechtspersoon	Brigitte Lauwers	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Tessenderlo	Rechtspersoon	Hugo Bertels	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Lummen	Rechtspersoon	Heidi Lamotte	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Lummen	Rechtspersoon	Alois Van Grieken	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Lummen	Rechtspersoon	Axel Geerts	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Lummen	Rechtspersoon	Maarten Aerts	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Houthalen-Helcht	Rechtspersoon	Göksal Kanli	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Houthalen-Helchteren	Rechtspersoon	Hakim Ahkim	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Houthalen-Helchteren	Rechtspersoon	Erik Vangeneugden	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Houthalen-Helcht	Rechtspersoon	Katrien Timmers	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Leopoldsburg	Rechtspersoon	Franky Geypen	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Gemeentebestuur Leopoldsburg	Rechtspersoon	Michel Schepens	Ja	Gemeentebestuur	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Leopoldsburg	Rechtspersoon	Lode Denyft	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
OCMW Leopoldsburg	Rechtspersoon	Yvette Bruyninckx	Ja	OCMW	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Jan Gilissen	Natuurlijke persoon		Ja	Welzijnsactor	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Bert Cox	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Hans Vermeulen	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Kantonale Bouwmaatschappij Beri	Rechtspersoon	Ine Baptist	Ja	Huisvesting	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Stebo vzw	Rechtspersoon	An Dreesen	Ja	Welzijnsactor	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Ludo Vanoppen	Natuurlijke persoon		Nee	Deskundige	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg
Diede De Meyer	Natuurlijke persoon		Nee	Deskundige	Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg

4. Personeel - loonlijst SVK: taken

II. Tabel "Taken"												
#	Aantal dagen gewerkt + gelijkgestelde dagen in rapporteringsjaar (top te vragen bij en 1)	VTE volgens contract (Vul een decimaal getal in tussen 0 en 1)	Coördin	Huurbeg	Admin	Boekh	Inschrijven en toewijzen (VTE)	Prospectie en woningen (VT inuren (VT	Onderhoud klusjeswerk ken (VTE)	Ondersteuning bij renovatie door eigenaar (VTE)	Uitvoeren van renovaties (VTE)	Andere functies (VTE)
Personeelslid 1	261	1,00	0,70					0,20		0,10		
Personeelslid 2	261	0,71			0,11		0,60					
Personeelslid 3	261	0,50							0,50			
Personeelslid 4	261	1				1						
Personeelslid 5	185	1,00		0,65			0,35					
Personeelslid 6	179	0,66			0,66							
Personeelslid 7	240	1,00		0,65			0,35					
Personeelslid 8	261	1,00						0,50		0,10		0,40
Personeelslid 9	260	1,00		0,35			0,15					0,50
Personeelslid 10	261	1,00						0,50		0,10		0,40
Personeelslid 11	148	0,50							0,50			
Personeelslid 12	110	1,00		0,65			0,35					

5. Personeel – loonlijst SVK: lonen

#	Loonbarema	% Gewestelijke SVK-middelen	% DAC	% Gesco	% Sociale maribel	% Sociale tewerkstelling (art. 60, Wep+, ...)	% Ander subsidiestelsel (lokaal, provinciaal, ...)	% Eigen middelen
Personeelslid 1	K5	100,00%						
Personeelslid 2	A1	100,00%						
Personeelslid 3	L2	100,00%						
Personeelslid 4	A1	68,68%			31,32%			
Personeelslid 5	B1c	100,00%						
Personeelslid 6	A2	100,00%						
Personeelslid 7	B1c	100,00%						
Personeelslid 8	A2	70,75%					29,25%	
Personeelslid 9	B1b	100,00%						
Personeelslid 10	B1c	100,00%						
Personeelslid 11	L2	100,00%						
Personeelslid 12	B1c	94,86%			5,14%			

6. Personeel – gedetacheerd: taken (niet van toepassing)

7. Personeel – gedetacheerd: lonen (niet van toepassing)

8. Personeel - uit dienst: taken

#	Aantal dagen gewerkt + gelijkgestelde dagen in rapporteringsjaar (op te vragen bij sociaal)	VTE (Vul een decimaal getal in tussen 0 en 1)	Coördinatie	Huurbeg.	Admin	Boekh.	toewijzen	Inschrijven en	Prospectie en	Onderhoud/ klusjeswerk	Ondersteuning bij renovatie door	Uitvoeren van
Personeelslid uit dienst 1	0	1,00		0,65				0,35				

9. Personeel - uit dienst: lonen

#	% Gewestelijke SVK-middelen	% DAC	% Gesco	% Sociale maribel	% Sociale tewerkstelling (art. 60, Wep+, ...)	% Ander subsidiestelsel (lokaal, provinciaal, Europees, ...)	% Eigen middelen
Personeelslid uit dienst 1	100,00%						

Tabbladen 10 t.e.m. 18 werden omwille van de hoeveelheid en onpraktische afdrukmogelijkheden niet mee opgenomen in Deel 2. Alle tabbladen zijn digitaal te raadplegen.

10. Actieve hoofdhuurcontracten op 31-12-2021
11. Hoofdhuurcontracten stopgezet in 2021
12. Actieve onderhuurcontracten op 31-12-2021
13. Alle huurders op 31-12-2021
14. Versnelde toewijzingen in 2021
15. Onderhuurcontracten stopgezet in 2021
16. Actieve kandidaat-huurders op 31-12-2021
17. Gemotiveerde weigeringen in 2021
18. Geschrapte kandidaat-huurders in 2021

19. Financiële bijdrage lokale besturen

II. Overzicht financiële bijdragen						
Gemeente	Provincie	Totaalbedrag	Berekeningsbasis	Recurrent/eenmalig/meerjarenovereenkomst	Duur meerjarenovereenkomst	Toelichting bij berekeningsbasis (vrij veld)
Houthalen-Helchteren	Limburg	€ 24.755,54	Andere	Meerjarenovereenkomst	onbepaalde duur	Een inschrijffloket in de gemeente voor kandidaat-huurders. Informatie en ondersteuning voor (kandidaat-) eigenaars die aan het SVK (willen) verhuren. Een minimum aanbod van SVK-woningen en huurbegeleiding voor de huurders in deze SVK-woningen. Op basis van het aantal inwoners in de gemeente EN Op basis van het aantal woningen in de gemeente Opvang van verlies met een maximum van € 0,5/inwoner Huren van woningen in de gemeente + huurdersbegeleiding.
Beringen	Limburg	€ 4.512,87	Opvangen verlies	Meerjarenovereenkomst	onbepaalde duur	Opvang van verlies met een maximum van € 0,5/inwoner Huren van woningen in de gemeente + huurdersbegeleiding.
Tessenderlo	Limburg	€ 4.474,89	Opvangen verlies	Meerjarenovereenkomst	onbepaalde duur	Opvang van verlies met een maximum van € 0,5/inwoner Huren van woningen in de gemeente + huurdersbegeleiding.
Ham	Limburg	€ 0,00	Opvangen verlies	Meerjarenovereenkomst	onbepaalde duur	Opvang van verlies met een maximum van € 0,5/inwoner Huren van woningen in de gemeente + huurdersbegeleiding.
Lummen	Limburg	€ 7.554,50	Op basis van het aantal inwoners	Meerjarenovereenkomst	onbepaalde duur	Opvang van verlies met een maximum van € 0,5/inwoner Huren van woningen in de gemeente + huurdersbegeleiding.
Heusden-Zolder	Limburg	€ 3.763,00	Opvangen verlies	Meerjarenovereenkomst	onbepaalde duur	Opvang van verlies met een maximum van € 0,5/inwoner Huren van woningen in de gemeente + huurdersbegeleiding.
Leopoldsburg	Limburg	€ 8.342,88	Op basis van het aantal inwoners	Meerjarenovereenkomst	onbepaalde duur	Opvang van verlies met een maximum van € 0,5/inwoner Huren van woningen in de gemeente + huurdersbegeleiding.

20. Andere bijdragen lokale besturen

II. Overzicht andere bijdragen van 2021					
Gemeente	Provincie	Aard tussenkomst	Indien personeel : functie	Indien personeel: Aandeel tewerkstelling (%)	Indicatie bedrag
Houthalen-Helchteren	Limburg				
Beringen	Limburg	Personeel	Inschrijven en toewijzen	Obv aantal inschrijvingen (geen toewijzingen)	Niet te bepalen
Tessenderlo	Limburg	Personeel	Inschrijven en toewijzen	Obv aantal inschrijvingen (geen toewijzingen)	Niet te bepalen
Ham	Limburg	Personeel	Inschrijven en toewijzen	Obv aantal inschrijvingen (geen toewijzingen)	Niet te bepalen
Lummen	Limburg	Personeel	Inschrijven en toewijzen	Obv aantal inschrijvingen (geen toewijzingen)	Niet te bepalen
Heusden-Zolder	Limburg	Personeel	Inschrijven en toewijzen	Obv aantal inschrijvingen (geen toewijzingen)	Niet te bepalen
Leopoldsburg	Limburg	Personeel	Inschrijven en toewijzen	Obv aantal inschrijvingen (geen toewijzingen)	Niet te bepalen

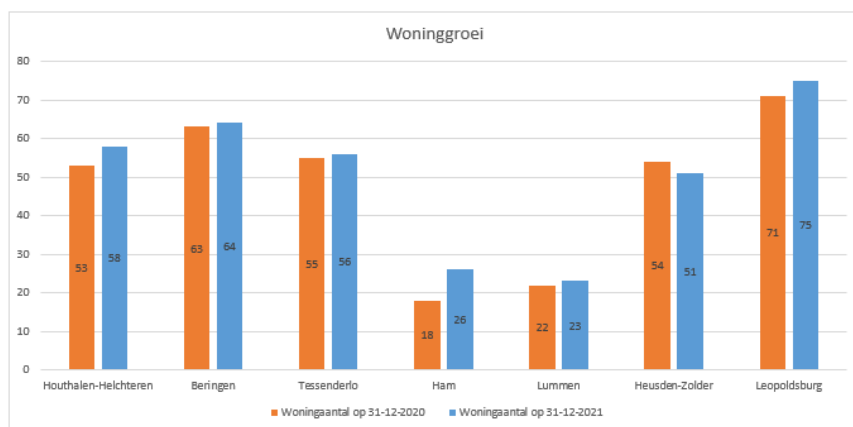
21. Woninggroei

Woninggroei

A. Samenvatting

Totale woningaantal op 31-12-2020	336	rapportering jaarrapport 2020 =	336
Nieuwe woningen in beheer in 2021	34		
Woningen uit beheer in 2021	17		
Totale netto woninggroei 2021	17		
Totale woningaantal op 31-12-2021	353		

B. Grafiek



C. Tabel

Gemeente	Provincie	Woningaantal op 31-12-2020	Nieuwe woningen in beheer in 2021	Woningen uit beheer in 2021	Netto woninggroei 2021	Woningaantal op 31-12-2021
Houthalen-Helchteren	Limburg	53	7	2	5	58
Beringen	Limburg	63	3	2	1	64
Tessenderlo	Limburg	55	4	3	1	56
Ham	Limburg	18	8	0	8	26
Lummen	Limburg	22	2	1	1	23
Heusden-Zolder	Limburg	54	5	8	-3	51
Leopoldsburg	Limburg	71	5	1	4	75

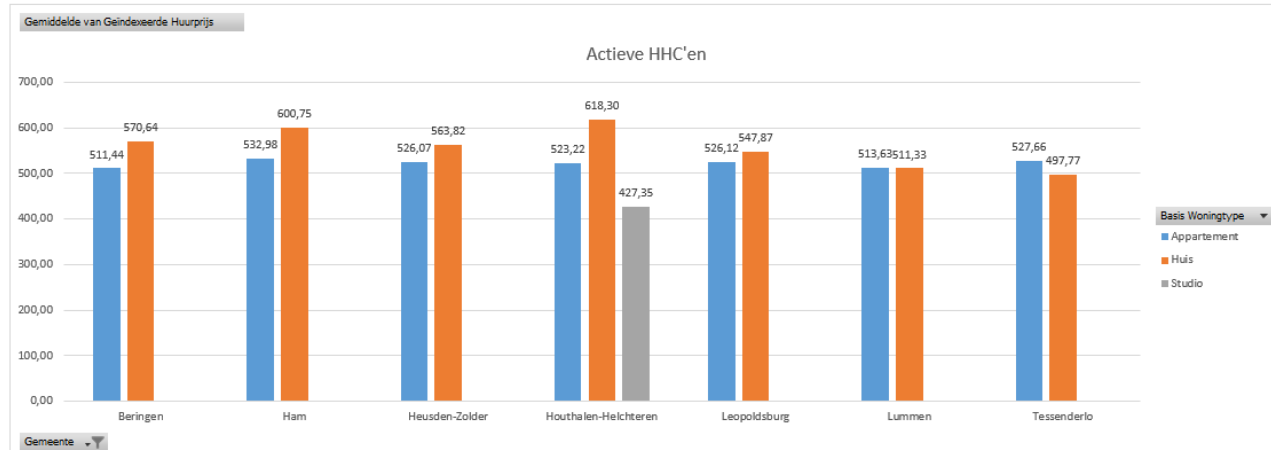
22. Leegstand

Leegstand op 31-12-2021						
A. Samenvatting						
Totale leegstand op 31-12-21		2				
B. Tabel						
Gemeente	Provincie	Basis Woningtype	Aantal slaapkamer	HHC'en op 31-12-2021	OHC'en op 31-12-2021	Leegstand op 31-12-2021
Beringen	Limburg	Appartement	1	21	21	0
Beringen	Limburg	Appartement	2	20	20	0
Beringen	Limburg	Appartement	3	2	2	0
Beringen	Limburg	Appartement	4	1	1	0
Beringen	Limburg	Huis	1	3	3	0
Beringen	Limburg	Huis	2	5	5	0
Beringen	Limburg	Huis	3	12	12	0
Ham	Limburg	Appartement	1	1	1	0
Ham	Limburg	Appartement	2	6	6	0
Ham	Limburg	Appartement	3	3	3	0
Ham	Limburg	Huis	1	2	2	0
Ham	Limburg	Huis	2	1	1	0
Ham	Limburg	Huis	3	12	12	0
Ham	Limburg	Huis	4	1	1	0
Heusden-Zolder	Limburg	Appartement	1	12	12	0
Heusden-Zolder	Limburg	Appartement	2	23	23	0
Heusden-Zolder	Limburg	Appartement	3	1	1	0
Heusden-Zolder	Limburg	Huis	2	6	6	0
Heusden-Zolder	Limburg	Huis	3	8	8	0
Heusden-Zolder	Limburg	Huis	4	1	1	0
Houthalen-Helchteren	Limburg	Appartement	1	14	13	1
Houthalen-Helchteren	Limburg	Appartement	2	24	24	0
Houthalen-Helchteren	Limburg	Appartement	3	3	3	0
Houthalen-Helchteren	Limburg	Huis	2	3	3	0
Houthalen-Helchteren	Limburg	Huis	3	10	10	0
Houthalen-Helchteren	Limburg	Studio	0	4	4	0
Leopoldsburg	Limburg	Appartement	1	18	18	0
Leopoldsburg	Limburg	Appartement	2	29	28	1
Leopoldsburg	Limburg	Appartement	3	3	3	0
Leopoldsburg	Limburg	Huis	2	11	11	0
Leopoldsburg	Limburg	Huis	3	12	12	0
Leopoldsburg	Limburg	Huis	4	1	1	0
Leopoldsburg	Limburg	Huis	5	1	1	0
Lummen	Limburg	Appartement	1	7	7	0
Lummen	Limburg	Appartement	2	8	8	0
Lummen	Limburg	Huis	1	2	2	0
Lummen	Limburg	Huis	2	4	4	0
Lummen	Limburg	Huis	3	2	2	0
Tessenderlo	Limburg	Appartement	1	15	15	0
Tessenderlo	Limburg	Appartement	2	28	28	0
Tessenderlo	Limburg	Appartement	3	5	5	0
Tessenderlo	Limburg	Huis	2	2	2	0
Tessenderlo	Limburg	Huis	3	5	5	0
Tessenderlo	Limburg	Huis	4	1	1	0

23. Actieve hoofdhuurcontracten

Actieve HHC'en op 31-12-2021

A. Grafiek



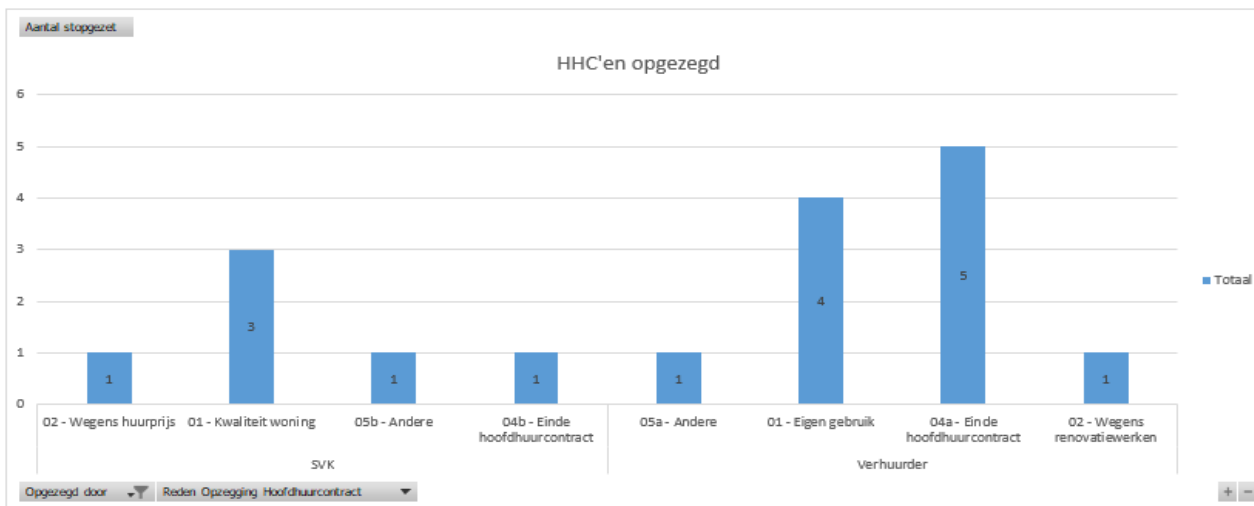
B. Tabel

Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs	Kolomlabels			Eindtotaal
	Rijlabels	Appartement	Huis	
Beringen		511,44	570,64	529,94
Ham		532,98	600,75	574,69
Heusden-Zolder		526,07	563,82	537,17
Houthalen-Helchteren		523,22	618,30	427,35
Leopoldsburg		526,12	547,87	533,37
Lummen		513,63	511,33	512,83
Tessenderlo		527,66	497,77	523,39
Eindtotaal		522,79	564,66	427,35

24. Hoofdhuurcontracten stopgezet

HHC'en stopgezet in 2021

A. Grafieken



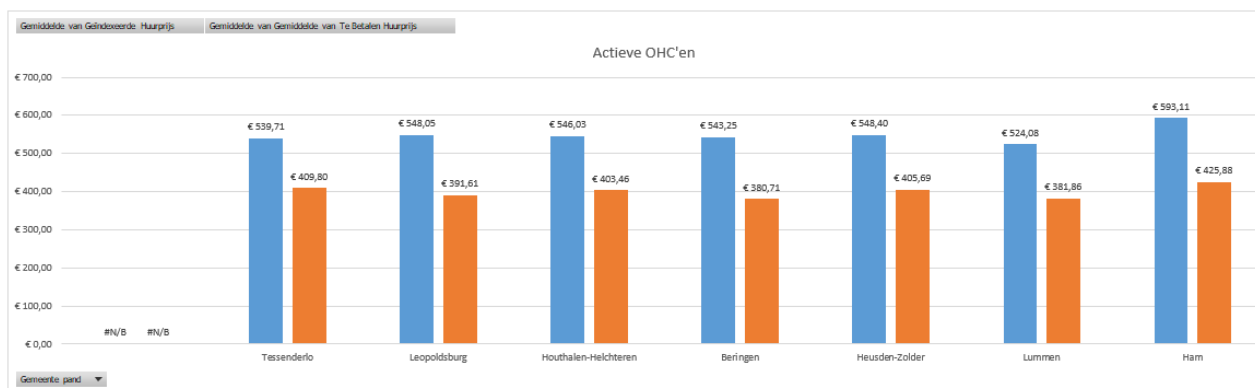
B. Draaitabellen

Rijlabels	Aantal stopgezet
SVK	6
02 - Wegens huurprijs	1
01 - Kwaliteit woning	3
05b - Andere	1
04b - Einde hoofdhuurcontract	1
Verhuurder	11
05a - Andere	1
01 - Eigen gebruik	4
04a - Einde hoofdhuurcontract	5
02 - Wegens renovatiewerken	1
Eindtotaal	17

25. Actieve onderhuurcontracten

Actieve OHC'en

A. Grafieken



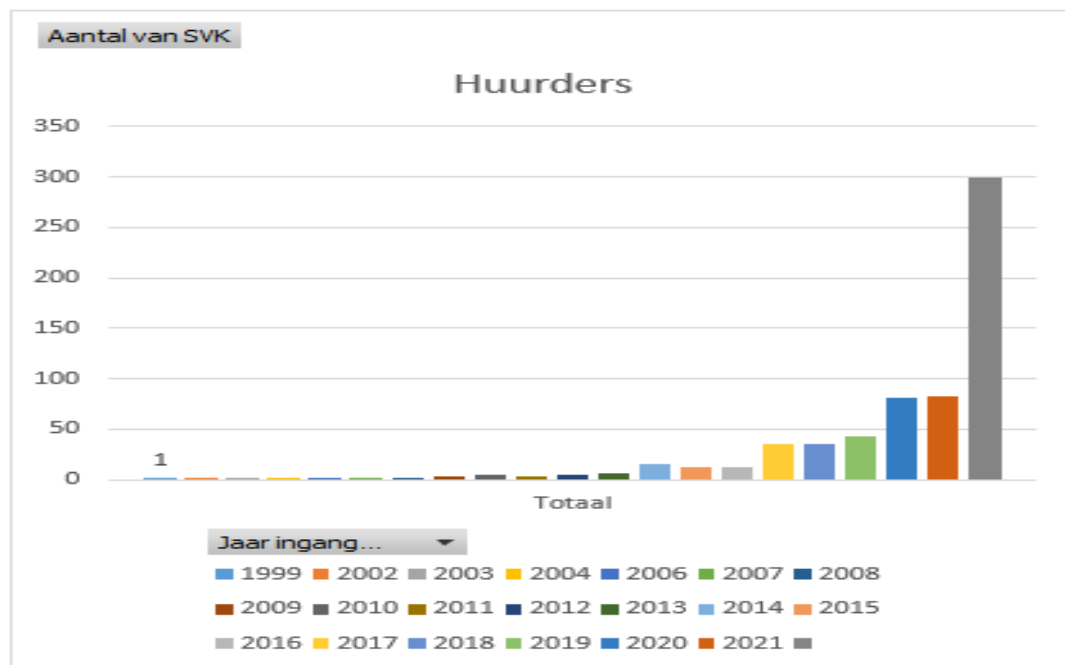
B. Tabel

	Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs		Gemiddelde van Gemiddelde van Te Betalen Huurprijs	
	#DEEL/0!		#DEEL/0!	
Tessenderlo		€ 539,71		€ 409,80
Leopoldsburg		€ 548,05		€ 391,61
Houthalen-Hechteren		€ 546,03		€ 403,46
Beringen		€ 543,25		€ 380,71
Heusden-Zolder		€ 548,40		€ 405,69
Lummen		€ 524,08		€ 381,86
Ham		€ 593,11		€ 425,88
Eindtotaal		€ 547,33		€ 398,39

26. Huurders

Huurders

A. Grafieken

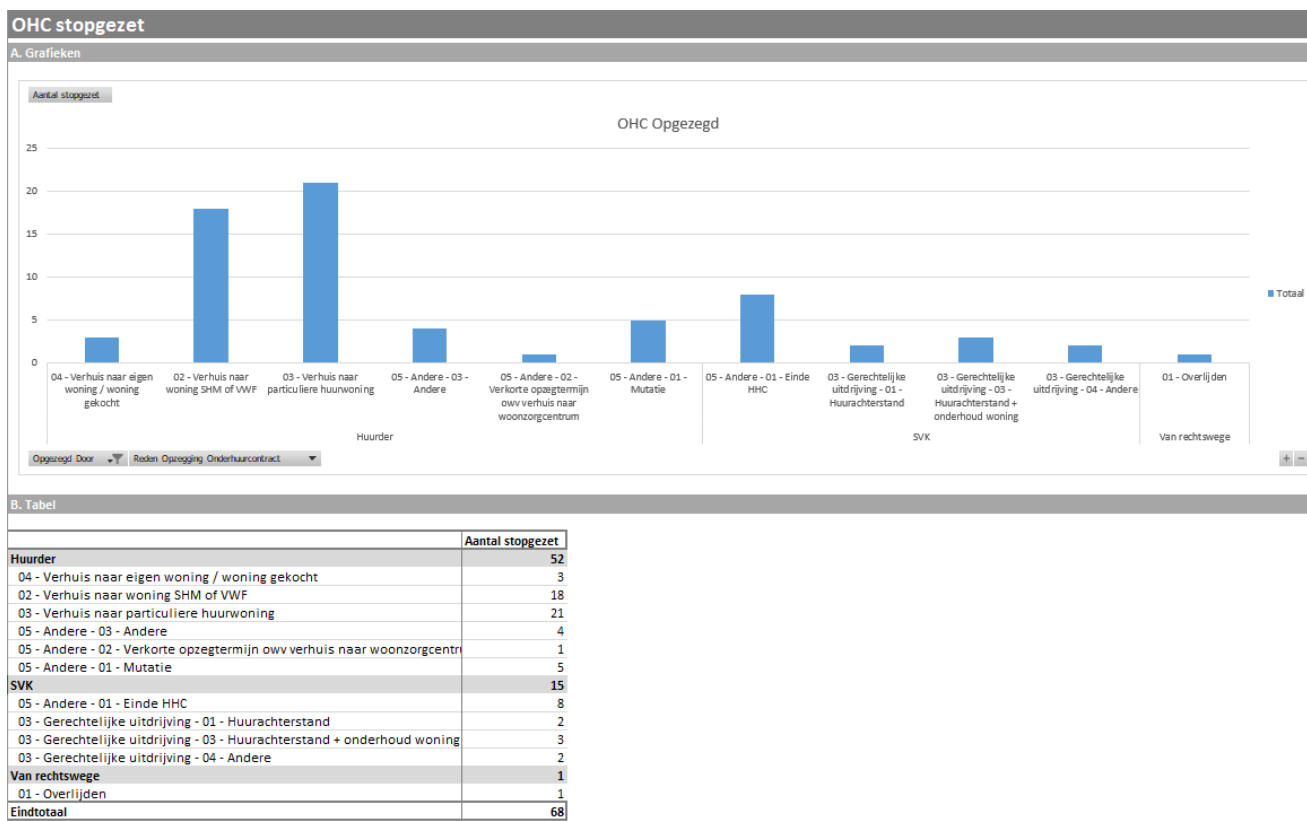


B. Tabel

	1999	2002	2003	2004	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal	
Aantal van SVK	1	1	1	2	2	1	1	3	5	3	5	7	15	13	13	36	35	43	81	83	300	651

27. Versnelde toewijzingen (niet van toepassing)

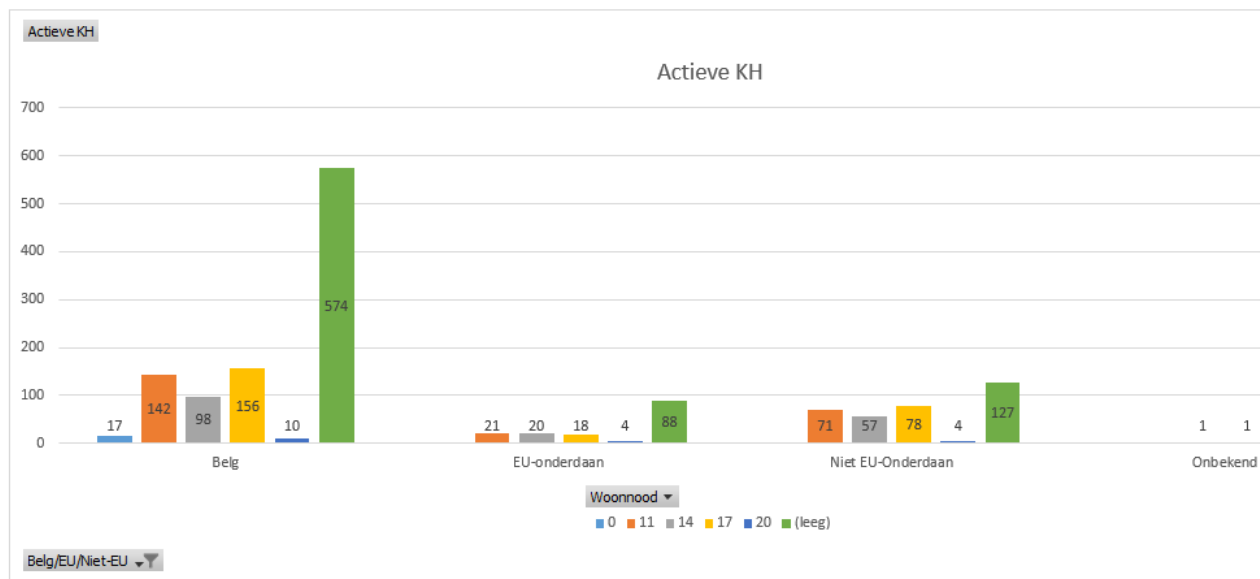
28. Onderhuurcontracten stopgezet



29. Actieve kandidaat-huurders

Actieve KH

A. Grafieken



B. Tabel

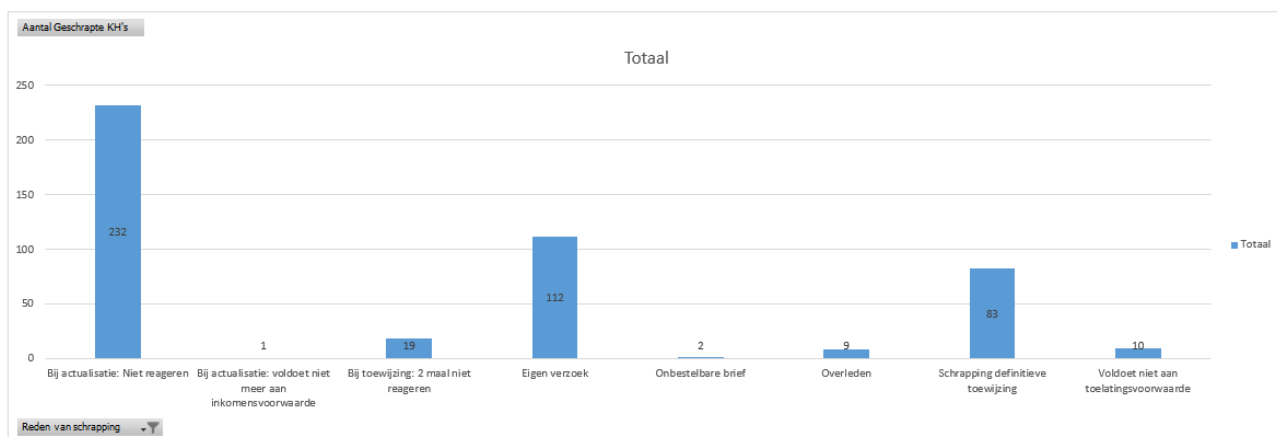
Actieve KH	0	11	14	17	20	(leeg)	Eindtotaal
Belg	17	142	98	156	10	574	997
EU-onderdaan	21	20	18	4	88		151
Niet EU-Onderdaan	71	57	78	4	127		337
Onbekend			1	1			2
Eindtotaal	17	234	176	253	18	789	1487

30. Gemotiveerde weigeringen (niet van toepassing)

31. Geschrapte kandidaat-huurders

Geschrapte KH

A. Grafieken



B. Tabel

	Aantal Geschrapte KH's
Bij actualisatie: Niet reageren	232
Bij actualisatie: voldoet niet meer aan inkomensvoorwaarde	1
Bij toewijzing: 2 maal niet reageren	19
Eigen verzoek	112
Onbestelbare brief	2
Overleden	9
Schrapping definitieve toewijzing	83
Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde	10
Eindtotaal	468