

# Jaarverslag 2022

## 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 2022 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, 8 maart 2023**

**Michel Schepens, voorzitter**

**Ludo Vanoppen, secretaris**

# Inhoud

Inhoud .....	1
Deel 1: Inhoudelijk jaarverslag SVPWL 2022 .....	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 .....	2
4. Huurdersbegeleiding .....	3
4.1 Bereikbaarheid/nabijheid.....	3
4.2 Financiële opvolging huurders .....	3
4.3 Individuele begeleiding .....	3
Deel 2: Sjabloon jaarrapport 2022 .....	5

# Deel 1: Inhoudelijk jaarverslag SVPWL 2022

## 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 2022 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).

## 2. Toewijzing en intern huurreglement

### 2.1 Intern huurreglement

Het intern huurreglement werd in 2022 eenmaal ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur: Wijziging inschrijvingsmomenten + verfijning puntensysteem woonnod

### 2.2 Toewijzingsprocedure

De toewijzingsprocedure werd niet aangepast.

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

In 2022 heeft het SVPWL in totaal 197 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, ...). Een ander deel vragen betrof dan weer eigenaars die renovatieplannen hadden, die overwogen een of meerdere panden aan te kopen of projectontwikkelaars die de mogelijkheden om te ontwikkelen en te verhuren via het SVPWL kwamen afoetsen.

Dit alles mondde uit in 71 ter plaatse uitgevoerde prospecties. In 2022 werden 29 nieuwe hoofdhuurcontracten afgesloten. Enkele van deze panden werden reeds in 2022 geprospecteerd. Ook in 2023 zullen nog panden in beheer genomen worden die reeds in 2022 geprospecteerd werden.

Van de 29 panden waarvoor een hoofdhuurovereenkomst werd afgesloten waren er 4 waar het een vernieuwing van het reeds bestaande hoofdhuurcontract betrof (eigenaarswissel en aansluitend afsluiten nieuwe hoofdhuurovereenkomst zodat de eigenaar slechts 7% ipv 12% registratierechten diende te betalen).

In 2022 werden 9 nieuwbouwpanden in huur genomen (2 huizen en 7 appartementen). Het huidig BTW-voordeel (6% of 12% ipv 21% BTW) bij bouw of aankoop nieuwbouw en verhuring voor minimaal 15 jaar via een sociaal verhuurkantoor zorgt er voor dat deze inhuurnames mogelijk worden gemaakt.

## 4. Huurdersbegeleiding

### 4.1 Bereikbaarheid/nabijheid

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 vrijdagmiddag is het SVPWL telefonisch bereikbaar. Eveneens kan men op afspraak terecht bij het SVPWL.

### 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 huurbegleiters 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 vredegerecht nemen ook bij duidelijke wanbetaling soms heel veel tijd in beslag.

In 2022 diende SVPWL 21 verzoekschriften in bij het vredegerecht. 14 dossiers werden ingediend naar aanleiding van huurachterstal, 3 dossiers naar aanleiding van wanonderhoud, 2 dossiers naar aanleiding van overlast, 1 dossier naar aanleiding van onrechtmatige bewoning en 1 dossier naar aanleiding van huurschade na vertrek.

Van alle in 2022 ingediende verzoekschriften zijn er op 01/02/2023 nog 12 dossiers lopende of wachtende op een vonnis. In 9 dossiers werd in 2022 een vonnis uitgesproken. Hiervan werd bij 7 dossiers de huurovereenkomst ontbonden. In 2 dossiers werd bij vonnis een afbetalingsplan aan de huurder opgelegd dat de huurder strikt dient na te leven om een ontbinding van de huurovereenkomst te vermijden.

### 4.3 Individuele begeleiding

De huurbegleiters 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, Arktos, 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 EKWo (Eigen Kracht Wonen). 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.

In 2022 werden drie nieuwe aanvragen ingediend bij het CAW voor preventieve woonbegeleiding. Eén begeleiding werd na het intakegesprek stopgezet omdat de huurder gebrek aan inzet toonde, de overige twee aanvragen werden succesvol opgestart. Twee begeleidingen die aangevraagd waren in 2021 werden in 2022 opgestart, maar zijn na gebrek aan inzet van de huurder vroegtijdig stopgezet.

In 2022 werden er vijf huurders aangemeld bij EKWo. Hiervan zijn er twee begeleidingen effectief opgestart, twee huurder werden doorverwezen naar het Mobiel Herstelteam en één huurder stond uiteindelijk niet open voor de begeleiding. In 2022 werden er drie begeleidingen beëindigd. Deze begeleidingen werden allen opgestart in 2021.

Het SVPWL nam in 2022 deel aan acht Lokale Cliëntoverleggen (4 huurders).

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.

## **Deel 2: Sjabloon jaarrapport 2022**

Omwille van de onpraktische afdrukmogelijkheden en de hoeveelheid wordt het sjabloon jaarrapport 2022 enkel in het excel-sjabloon aangeboden.