

Aanwezig	Fabienne Blavier, voorzitter. Christiaan Backx, Catherine François, Melikan Kucam, Indrani Muyldermans, Glenn Nason, Frank Nobels, Patrick Princen, Jan Verbergt, commissieleden.
Aanwezig niet- commissieleden (raadsleden)	
Verslaggever:	Caroline Van Steen
Externen:	Bart Pelgrims
Verontschuldigd	Greet Geypen, Marina De Bie, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, schepenen. Wesley Doms, Karel Geys, Tom Kestens, Magda Van Loon, commissieleden.
Datum	27 september 2018 – van 20.00 tot 21.10 uur

1. Goedkeuring verslag vergadering 6 september 2018.

Goedgekeurd zonder opmerkingen.

2. Toelichting Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Mechelen (Toelichting door Bart Pelgrims)

Coördinator Bart Pelgrims geeft een toelichting over het sociaal verhuurkantoor Mechelen. De powerpoint gaat als bijlage.

De presentatie wordt opgedeeld in volgende hoofdstukken:

- Geschiedenis
- Doel
- Werking
- Structuur
- Evolutie
- Doelstellingen

De gemeenteraadcommissie vraagt zich af waarom de plaatsbeschrijving sinds kort wordt uitbesteed? Tijdsbesparing, het opmaken van een plaatsbeschrijving is tijdsintensief. De vrijgekomen tijd wordt nu gebruikt voor het uitvoeren van prospecties en het uitvoeren van klusjes door de klusjesman van het SVK. Immotoop maakt de plaatsbeschrijvingen op. Zij waren na het opvragen van verschillende offertes de goedkoopste.

De kosten van de plaatsbeschrijving worden gedeeld: de helft wordt betaald door de verhuurder, de helft wordt betaald door het SVK als huurder. Dit gebeurt dus met andere woorden zoals op de private huurmarkt.

Wanneer kan een huurovereenkomst met het SVK opgezegd worden?

Het SVK streeft naar een duurzame verhuring voor negen jaar. Het SVK vraagt op zijn minst dat de eigenaar zich engageert voor drie jaar. Een eigenaar kan de huurovereenkomst verbreken en dit volgens de voorwaarden zoals opgenomen in de huurwetgeving. Zo kan het

huurcontract verbroken worden bijvoorbeeld wanneer de eigenaar een grondige renovatie van het pand plant, een familielid in de woning laat wonen, Er dient dan steeds een schadevergoeding betaald te worden. De grootte van deze schadevergoeding is afhankelijk van de resterende looptijd van de lopende huurovereenkomst. De schadevergoeding gaat naar het SVK die een nieuwe woning zoekt voor de huurder die de woning moet verlaten.

Het is ook mogelijk om de woning te verkopen als verhuurder. Deze wordt dan verkocht met de zittende huurder er bij in en dus samen met een huurovereenkomst met het SVK.

Hoe komt het SVK aan woningen om in huur te nemen?

Het SVK heeft reeds drie infosessies georganiseerd in samenwerking met de stad. Deze sessies zijn zeer succesvol en zullen in de toekomst herhaald worden. Het is sowieso positief voor de naambekendheid van het SVK. Dit blijkt namelijk nog een probleem te zijn.

Naambekendheid bevorderen is absoluut noodzakelijk. Er wordt op meerdere fronten gewerkt: artikels in de Nieuwe Maan en andere media, de wagen van de klusjesman zal bestickerd worden, de website moet nog verder uitgewerkt worden, netwerken verder uitbouwen zoals bijvoorbeeld met armoedeorganisaties,

Daarnaast worden recent ook stadwachten ingezet om te huur staande woningen (door particulieren niet door immokantoren) te melden zodat het SVK de eigenaars kan contacteren.

Het SVK heeft ook contact opgenomen met de Immosector. Dit blijkt geen makkelijke samenwerking te worden omdat het SVK en de immokantoren in elkaars vaarwater komen wat werkingsgebied betreft.

De gemeenteraadcommissie stelt vast dat het SVK veel verloop kent onder het personeel.

De coördinator merkt op dat dit eigen is aan de sector. Het is vaak emotioneel belastend om in deze sector te werken: de plaatsbezoeken die moeten uitgevoerd worden zijn zeer vaak in moeilijke omstandigheden, bij mensen die in precieze situaties leven. De job bij een SVK vraagt veel van de draagkracht van personen. Je boekt zelden grote vooruitgang, mensen nemen je inspanning niet altijd in dank af,

Hoe wordt de huurprijs bepaald?

Er worden geen normen opgelegd vanuit Vlaanderen. De lokale markt is vaak bepalend voor het bepalen van de huurprijs. De huurprijzen in een centrumstad zullen niet te vergelijken zijn met die op het platteland. In Mechelen merken ze een stijging van de huurprijzen. Het SVK streeft naar een huurprijs die betaalbaar is voor de huurders. Zij kunnen ook nog genieten van een huursubsidie die gemiddeld rond de 120 € schommelt.

Als voorbeeld zegt SVK Mechelen dat ze maximaal 650 € aan huur kan betalen voor een nieuwbouw woning met vier slaapkamers. Dit is opmerkelijk lager dan de marktprijs.

Wat zijn de beste redenen om in zee te gaan met een SVK als eigenaar van een huurwoning?

De grootste troef van een SVK naar eigenaars toe is de garantie dat ze maandelijks de afgesproken huuropbrengsten ontvangen. De opbrengsten zijn lager dan de marktprijzen maar de garantie is 100%, wat je op de private huurmarkt niet hebt.

De eigenaar krijgt de woning ook terug zoals hij of zij ze heeft afgeleverd. Veel eigenaars stappen naar het SVK omdat ze slechte ervaringen hebben met huurders en die onzekerheid en zorgen niet meer willen dragen.

Welke initiatieven, maatregelen de Vlaamse of federale overheid zou kunnen nemen om nog meer eigenaars over de streep te trekken is moeilijk te zeggen. Op fiscaal vlak moeten er mogelijkheden liggen.

Zelf stelt het SVK aan haar Raad van Bestuur binnenkort voor om eigenaars te belonen die een nieuwe verhuurder aanbrengen. Zij zouden dan de plaatsbeschrijving terugbetaald krijgen.

De gemeenteraadscommissie stelt zich de vraag waarom de sociale huisvestingsmaatschappijen woningen verkopen in plaats van te renoveren en verhuren?

Of waarom koopt de stad deze woningen niet op om sociaal te verhuren?

Het is gewoon niet rendabel om een aantal uit elkaar gelegen woningen in huur te houden als deze aan een grondige renovatie toe zijn. Het is geen kerntaak van de stad om de verhuring van woningen op zich te nemen. Ze heeft al haar huurpatrimonium afgestoten en laat dit over aan zij die daarin gespecialiseerd zijn.

De commissie informeert naar het aantal verzoekschriften die het SVK reeds heeft ingediend bij de vrederechter.

De commissie vraagt het overzicht. Dit overzicht wordt toegevoegd aan het verslag.

Bart Pelgrims vertegenwoordigt steeds het SVK. Het is kostenbesparend als hij zelf de vertegenwoordiging op zich neemt.

Hoe zit het met de verzekeringen?

Het SVK sluit een brandverzekering af voor elke woning.

Worden de huurders begeleid bij de opzeg van hun voorgaande huurcontract?

Welke soort begeleiding is er? Worden huurders geïnformeerd over het correct opzeggen van hun huurcontract?

Vaak is deze problematiek niet aan de orde omdat een SVK werking zich focust op noodopvang en mensen helpt die in de meest preciaire situaties leven. Vaak zijn het mensen die dakloos zijn, tijdelijk bij familie wonen, net uit een echtscheiding komen, Uiteraard ondersteunen de woonbegeleiders de huurders. Daarnaast zorgen de lokalen van het SVK in het Sociaal Huis er ook voor dat de stap naar een maatschappelijk assistent zeer klein is.

Wie staat er op de wachtlijst?

Er staan momenteel een 1.000-tal personen op de wachtlijst. Over wie spreken we dan? Een overzicht van de profielen wordt aan de gemeenteraadsleden bezorgd en gaan als bijlage aan het verslag.

Vraag is of de profielen te matchen zijn aan het patrimonium? Wie maakt kans op een woning en wie niet? Moet er gericht aan prospectie gedaan worden?

De meest aangeboden woningen zijn twee tot drie slaapkamers, het meerendeel zijn appartementen, enkele studio's en een minderheid zijn zelfstandige woningen. Het SVK heeft weinig keuze bij haar inhuurnames. Ze nemen alle typologieën van woningen aan. Momenteel is het niet noodzakelijk om gericht te gaan screenen, alles geraakt direct ingevuld. De wachtlijst is te lang, de vraag is te groot.

Als je het economisch bekijkt is het inhuren van studio's het interessantste. Als je het sociaal bekijkt zijn grote woning het meest noodzakelijk.

De kandidaat-huurders van het SVK staan ook op de wachtlijsten bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. We hebben dus te maken met dubbele wachtlijsten.

Wanneer stopt een verhuring?

Wanneer beslist het SVK om de woning niet meer verder in huur te nemen? Soms beslissen eigenaars om de woning terug in eigen eigen beheer te nemen. Heel wat van de woningen zijn niet kwalitatief meer en zijn aan renovatie toe. Als eigenaars die investering van een grondige renovatie maken, verhuren ze liever op de private huurmarkt waar ze een hogere huurprijs kunnen krijgen.