



- Commissie Wonen 5/2/2020 -



- Bestuursakkoord
- SVK:
 - Structuur
 - Doel
 - Wie krijgt een woning?
 - Waarom verhuren via een SVK?
- Huidig patrimonium
- Enkele cijfers
- Wat houdt de toekomst?

AMBITIE – SOCIAAL WONEN

- **2.** We streven naar **tien procent sociale huurwoningen** in Mechelen. Deze sociale mix willen we nastreven in alle wijken van de stad.
- **9.** Voor kandidaat-huurders komt er een **centraal inschrijvingsregister voor de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen die in Mechelen actief zijn.** (...)
- **14.** Mechelen onderzoekt de meerwaarde van een **huurwaarborgfonds**. Bij dreigende uithuiszetting wegens huurachterstal kan Woonpunt hiervan gebruik maken. Gelijktijdig zal het Sociaal Huis een begeleiding opstarten. Op die manier voorkomen we dat mensen uit hun huis worden gezet wanneer ze door onverwachte omstandigheden (bijvoorbeeld jobverlies) de huur niet kunnen betalen. (...)
- **20.** De leefbaarheid van sociale woonwijken garanderen hangt onvermijdelijk samen met het respect voor de **leefregels** en het **respect voor de rechten en verantwoordelijkheden** van zowel de huisvestingsmaatschappij als de huurders. We zullen kordaat optreden tegen misbruiken en verwaarlozing, omdat andere huurders hiervan het eerste slachtoffer zijn.

AMBITIE - SVK

- **3.** Om deze doelstellingen te realiseren zorgt het sociaal verhuurkantoor (SVK) met een ambitieus beleid tegen 2025 voor **400 extra sociale huurwoningen**.
- **4.** We starten een **SVK+ voor het middensegment van de woningmarkt**. We bieden zo ook verhuurders uit dat segment de garantie op verzekerde huurinkomsten. Ook kandidaat-huurders met een bescheiden inkomen die niet onder de voorwaarden van sociale huur vallen krijgen zo een duwtje in de rug. We verbreden zo de aanpak, de professionalisering en de naamsbekendheid van het Sociaal Verhuurkantoor.
- **12.** We zetten een **vernieuwende samenwerking op tussen het Sociaal Huis en het Sociaal Verhuurkantoor (SVK)**. Senioren met een eigendom die verhuizen naar een woonzorgcentrum en wensen te verhuren kunnen dat eenvoudig via het SVK. De verhuurder heeft zo meer zekerheid en ondersteuning en de inkomsten kunnen meteen helpen bij het betalen van het woonzorgcentrum.
- **13.** We bekijken hoe het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) een **actieve rol kan opnemen inzake renovatie**. Gerenoveerde wooneenheden kunnen dan door het SVK verhuurd worden. Voor panden in de schoot van het SVK kan ook een klusjeswerking worden opgezet, al dan niet in samenwerking met Woonpunt.

STRUCTUUR SVK MECHELEN

AV

RvB

Inschrijving en
toewijzing

Huurbegeleiding

Prospectie

Hersteldienst
Boekhouding
ICT
...

Coördinator

HET DOEL VAN EEN SOCIAAL VERHUUR- KANTOOR

- Betaalbare woningen
- Van goede kwaliteit
- Voor maatschappelijk kwetsbaren



WIE KRIJGT EEN WONING?

Puntensysteem o.b.v.:



Woonnood



Inkomen



Kinderlast



Mutatie zittende
huurder

Ook rekening gehouden met:

- Voorkeur huurder
- Rationele bezetting
- Voorrangsregels, bv. lokale binding, renovatie, etc.
- Plaats op wachtlijst

WAAROM VERHUREN VIA SVK?



GARANTIES

Stipte betaling huur
Gegarandeerde
huuropbrengst
Oorspronkelijke staat
Huurdersverplichtingen
nagekomen
Contract van 9-18 j



HERSTELDIENST

Schade
Onderhoud
Renovatieadvies



ADMINISTRATIEVE TAKEN

Opmaak huurcontract
Plaatsbeschrijvingen
Registratie van het
contract
Overname energie



SOCIAAL DOEL

HUIDIG PATRIMONIUM

142
woningen

+139
woningen

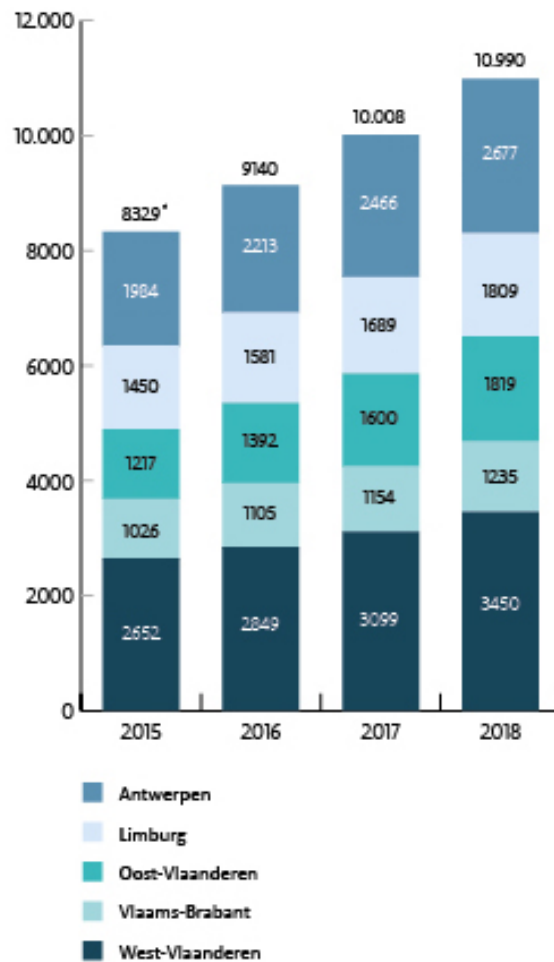
= 281
woningen



© David Legreve - Xavier Mertens (Inclusio), Elisabet Okmen (voorzitter SVK Mechelen) en schepen Greet Geypen voor het gebouw in de Dellingenstraat

MECHELEN Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Mechelen verdubbelt in een klap haar woonaanbod. Dankzij een samenwerking met sociale vastgoedbeheerder Inclusio komen er tussen nu en pakweg negen jaar in totaal 139 appartementen bij. De samenwerking maakt de wachtlijst van 1.062 mensen een tiende korter.

WONINGAANTAL SVK'S PER PROVINCIE



WONINGGROEI SVK'S PER PROVINCIE VAN 2017 NAAR 2018



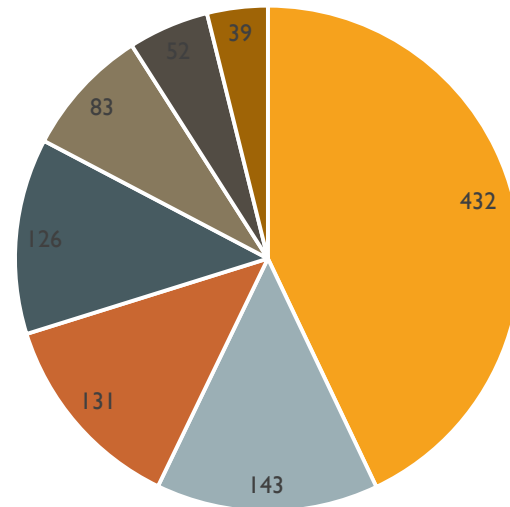
* In het jaarverslag 2015 rapporteerde de VMSW voor 2015 8350 woningen (i.p.v. 8329). De verschillen kwamen voor bij SVK Midden-West-Vlaanderen, SVK Veurne-Diksmuide, SVK Westkust, SVK De Poort, SVK Regio Roselare, SVK vereniging Bredene-Oostende, SVK vereniging Woonwiel Knokke-Heist, SVK vereniging regio Ieper, SVK Zuid-Oost-Vlaanderen, SVK Woonleert, SVK Bodskam, SVK ODMW Essen en SVK Antwerpen.

1062

(18/10/2019)

WACHTLIJST

Aantal gezinsleden van gezinnen op wachtlijst



1 2 3 4 5 6 >=7

WAT HOUDT DE TOEKOMST?

- Deals à la Inclusio
- SVK Pro
- Fusie Woonpunt - SVK
- Bestuursakkoord:
 - SVK+
 - Renovatie





SVK PRO

- SVK-Pro-decreet: goedgekeurd in 12/2018
- Kader om samenwerking tussen sociale verhuurkantoren (SVK's) en investeerders te faciliteren
- SVK's kunnen huurcontracten afsluiten voor nog te bouwen nieuwbouwwoningen
- Via open oproep door VMSW
- Voordelen:
 - Contracten met duurtijd van 18 jaar
 - Projectontwikkelaar betaalt verlaagde btw (12%)
- vs.
- Extra aanbod kwaliteitsvolle woningen