

Aanwezig Marc Van hammée, voorzitter  
Katleen Den Roover, Koen Anciaux, schepenen  
Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Martine De Raedemaeker, Zineb El Boussaadani, Klaartje Heiremans, Kerstin Hopf, Ingrid Kluppels, Glenn Nason, Patrick Princen, Hamid Riffi, Ali Salmi, Johan Timmermans, Rita Van den Bossche, Alexander Vandersmissen, commissieleden  
Hilde Baetens, Kathleen De Wolf, Tom Geys, Ward Leemans, Indrani Muyldermans, Frie Niesten, Christophe Stienlet, raadsleden Sociaal Huis

Externen: Bart Van der Auwera – Coördinator SVK Bodukam

Ambtenaren: Gert Eeraerts, Jan Bal, Caroline Van Steen

Verontschuldigd

Datum 12 januari 2015 – van 19.00u tot 20.00 uur

**1. Goedkeuring verslag 1 december 2014.**

Goedgekeurd

**2. Sociaal Verhuurkantoor Bodukam vzw: Voorstelling werking aan de hand van PPT-presentatie (door Bart Van der Auwera, coördinator).**

De PPT-presentatie gaat als bijlage.  
Tijdens de nabespreking werden volgende vragen gesteld:

**- Hoe zoekt SVK Bodukam woningen?**

Momenteel moeten ze niet actief op zoek gaan naar woningen. Eigenaars komen hun woningen spontaan aanbieden.

Er worden wel door de Vlaamse overheid campagnes gevoerd, spotjes op televisie, informatievergaderingen, ...

**- Over hoeveel verschillende eigenaars spreken we? Hebben we te maken met een 1 op 1-relatie of spreken we over slechts enkele eigenaars die meerdere woningen in huur geven?**

In de dorpen gaat het meestal over een eigenaars met een woning te huur. Vaak erven mensen een woning en weten ze niet wat ze er mee moeten. Het in huur geven aan een SVK is dat een interessante optie.

In de steden komt het vaker voor dat eigenaars meerdere woningen in huur geven. Zo werd er in Mechelen recent een appartementsgebouw met twaalf woningen in huur genomen.

**- Wat is de verhouding tussen de huurprijs van Woonpunt Mechelen en die van SVK Bodukam?**

De huurprijzen worden een heel andere manier berekend. SVK Bodukam moet met de eigenaar onderhandelen over de huurprijs. Zij maakt er een zaak van om de huurprijs niet meer te laten bedragen dan de bovengrenzen van de Vlaamse huursubsidie. Zo kan elke huurder in aanmerking komen voor de subsidie en blijft de huurprijs van hen betaalbaar.

De huurprijs berekening bij een sociale huisvestingsmaatschappij zoals Woonpunt wordt gebaseerd op het inkomen van de huurders. Deze huurprijzen zijn veel lager dan die van een SVK. Bij beide organisaties moeten er uiteraard ook nog vaste kosten betaald worden.

### **- Heeft SVK Bodukam een groeitraject?**

De Vlaamse regering heeft de sociale verhuurkantoren een groeitraject opgelegd. SVK's moesten tegen eind 2014 100 woningen verhuren. Hier is SVK Bodukam in geslaagd. Tegen eind 2017 moeten ze 150 woningen binnen hun patrimonium beheren.

De Raad van Bestuur van SVK Bodukam heeft dit traject verstrengd en verwacht meer inhuurnames:

01/2015 = 134 (juist niet gehaald – toch een groeipercentage van 150% tegenover 2013)  
01/2016 = 174 (zal waarschijnlijk niet gehaald worden met de komende personeelsswissels)  
01/2017 = 214

### **- Hoe kan dit groeitraject bereikt worden?**

Via informatiecampagnes, informatieavonden, via het opvragen van leegstandsregisters, consultatie van immokantoren, ...

### **- Kunnen kandidaten een woning die hen wordt toegewezen weigeren?**

Woningen kunnen geweigerd worden. Vanaf de derde weigering krijgt de huurder min-punten die een effect hebben op zijn rangorde. Schrappen van de wachtlijst gaat niet. Bij een sociale huisvestingsmaatschappij wordt een kandidaat-huurder bij de tweede weigering van de wachtlijst geschrapt en moeten ze zich opnieuw inschrijven. Ze komen zo met andere woorden onderaan de wachtlijst terecht.

De toewijzing van woningen bij een sociale huisvestingsmaatschappij gebeurt voornamelijk chronologisch. Bij een SVK wordt gebruik gemaakt van een puntensysteem om de woonnod van de kandidaat-huurders te kunnen bepalen. Dit systeem maakt het moeilijk om mensen een indicatie te geven van wanneer ze in aanmerking zouden kunnen komen voor een woning.

Bij de toewijzing van een sociale woning via een sociale huisvestingsmaatschappij, is het makkelijker om kandidaat-huurders een indicatie te geven van op welke plaats zij op de wachtlijst staan omdat hier meer rekening gehouden wordt met de chronologie van de lijst.

### **- Kunnen kandidaat-huurders een voorkeur van gemeente doorgeven?**

Ja. Dit beperkt wel de kans op een toewijzing.

### **- In Walem heeft Waterwegen & Zeekanaal een aantal woningen aangekocht. Deze staan momenteel leeg. Kunnen deze in huur genomen worden door SVK Bodukam?**

In principe wel, maar gezien Waterwegen & Zeekanaal deze woningen op korte termijn wil slopen, is het niet opportuun om deze woningen nu in huur te nemen. Het SVK streeft naar een looptijd van negen jaar om de huurders huurgaranties te geven.

### **- Kan een sociaal verhuurkantoor woningen aankopen?**

Neen. Zij nemen alleen woningen op de private huurmarkt in huur. Zij kunnen wel woningen van steden en gemeenten in huur nemen, maar daarvoor geeft de Vlaamse overheid geen huursubsidie.

### **- Hoeveel woningen gaan er uit beheer?**

De aantallen per jaar vindt u op slide nummer 9. Dit aantal zal in stijgende lijn gaan, wanneer er meer woningen door SVK Bodukam verhuurd worden. Deze moeten mee in rekening gebracht worden.

Het SVK heeft zelf ook al huurcontracten opgezegd omdat eigenaars weigerden de nodige renovatiewerken te laten uitvoeren.

SVK Bodukam heeft zelf een klusjesman in dienst die tegen betaling, 8 €/uur voor de huurders en 25 €/uur voor de verhuurders, werken in de woningen uitvoert. SVK Bodukam zoekt ook mee naar alle mogelijke renovatiepremies waarvoor de eigenaars in aanmerking zouden kunnen komen: renovatie- en verbeteringspremie van het Vlaams gewest, premie van Eandis,

lening voor energiebesparende maatregelen zoals het plaatsen van nieuw schrijnwerk, dakisolatie, verwarmingstoestel, ... bij Energiepunt Mechelen, ...

SVK Bodukam rekent 5% kosten aan op de huurprijs, dit om uithuiszettingen, huurdelving, ... te kunnen betalen.

Verslaggever: Caroline Van Steen  
Coördinator - Diensthoofd  
Dienst Wonen | Stad Mechelen