Agence Immobilière Sociale - Saint-Gilles
Sociaal Verhuurkantoor - Sint-Gillis

Activiteitenverslag
SVK VERHAEGEN
2022



Agence Immobilière Sociale - Saint-Gilles
Sociaal Verhuurkantoor - Sint-Gillis

Inhoud

INLEIDING 4

I. VOORSTELLING VAN HET SVK 5

1.1. Wat is het SVK? 5

1.1.1. Geschiedenis van het SVK 5

1.1.2. Gegevens in het Belgisch Staatsblad / ondernemingsnummer van het SVK 6

1.2. Interne administratie 6

1.2.1. Personeel van het SVK 6

1.2.2. Besluitvormende organen 8

1.3. Overeenkomsten en partnerschappen 9

1.3.1. Overeenkomsten met een OCMW en/of een gemeente 9

1.3.2. Interne partnerschapsovereenkomsten 9

1.3.3. Externe partnerschapsovereenkomsten 10

1.4. Andere activiteiten 10

II. FINANCIEEL BEHEER VAN HET SVK 11

2.1. Analyse van de rekeningen en/of balans 11

2.2. Boekhoudkundig beheer 12

2.3. Financieringsmiddelen van het SVK 13

III. VERHUURPARK 14

3.1 Aantal woningen en geografische spreiding 14

3.2 Aantal eigendommen, erfpachten en (onder)-verhuurde panden 15

3.3 Schommelingen in het park gedurende het jaar 15

3.3.1 Inkomende panden 15

3.3.1.1 Aantal inkomende panden 15

3.3.2 Uitgaande panden 16

3.3.2.1 Aantal uitgaande panden 16

3.3.3 Aantal woningen met een formele overeenkomst met de verhuurder 16

3.4 Technisch beheer en onderhoud van de wooneenheden 17

3.4.1 Samenstelling van het technisch team van het SVK 17

3.4.2 Onderhoudsbeheer en oplossen van technische problemen in de woningen 17

3.5 Renovatie en herinrichting van woningen 17

3.5.1 Werken uitgevoerd zonder aanvraag renovatie- of energiepremie 18

3.5.1.1 Vorig jaar in het bestaande verhuurpark 18

3.5.1.2 Enkele nieuwe projecten 18

3.5.2 Werken uitgevoerd met een aanvraag voor een renovatie- of energiepremie 18

3.5.2.1 Vorig jaar in het bestaande verhuurpark 19

3.5.2.2 Enkele nieuwe projecten 19

3.6 Leegstaande huurwoningen 20

3.6.1 Bezettingsgraad per woning 20

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be

De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be

Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

3.6.2 Reden voor huurleegstand per woning 20
IV. DE EIGENAARS 21
4.1 Profiel van de eigenaars per accommodatie 21
4.2 Type afgesloten contract per accommodatie 21
4.3 Prospectie 21
V. DE HUURDERS EN BEWONERS 23
5.1.1 Totaal aantal huurdershuishoudens 23
5.1.2 Totaal aantal bewonende huishoudens 23
5.1.3 Totaal aantal personen geholpen door het SVK 23
5.1.4 Profiel van de huurders 24
5.1.4.1 Samenstelling van het huishouden / gezinssituatie 24
5.1.4.2 Inkomstenniveau en/of belangrijkste bron van inkomsten 25
5.1.5 Stroom van huurders gedurende het jaar 25
5.1.6 Type sociale begeleiding 26
5.1.7 Huisvestingseducatie 26
VI. DE KANDIDAAT-HUURDERS 27
6.1 Status van registratie- en toewijzingsprocedures 27
6.2 In een paar cijfers 27
6.3 Beheer van de wachtlijst en wachttijden 27
6.4 Profiel van de kandidaat-huurders 28
6.4.1 Samenstelling van het huishouden / gezinssituatie 28
6.4.2 Inkomstenniveau en/of belangrijkste bron van inkomsten 29
6.4.3 Redenen voor het aanvragen van accommodatie en het gevraagde type van accommodatie 29
6.4.4 Redenen voor het weigeren van accommodatie 29
VII. BEHEER VAN HUURVORDERINGEN 30
7.1 Methode voor het opvolgen van onbetaalde huur 30
7.2 Dubieuze en oninbare vorderingen 30
7.3 Beslissingsprocedures van de raad van bestuur voor vorderingen 32
VIII. STATUS VAN LOPENDE OF AFGERONDE GERECHTELIJKE PROCEDURES 33
8.1 Met eigenaars 33
8.2 Met huurders 33
8.3 Overige 33
IX. BIJZONDERE PROJECTEN EN GECONVENTIONEERDE HUISVESTING 34
9.1 Projecten voor mensen die dakloos zijn of het dreigen te worden 34
9.1.1 De voorziening 'Platanen' 34
9.1.2 Housing First 35
9.2 Projecten voor alleenstaande vrouwen met kinderen 36
9.3 Projecten voor jongeren (KAP) 36
9.4 Het intergenerationele project 38

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

9.5 Solidariteitshuis 'BAMBOO' 39
9.6 MODULO 40
9.5 Initiatief voor beschut wonen 42
X. CONCLUSIE EN DOELSTELLINGEN VOOR DE TOEKOMST 43

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

INLEIDING

Sociale verhuurkantoren (SVK) zijn verenigingen zonder winstoogmerk (vzw's) die woningen van particuliere of openbare verhuurders huren of voor hen beheren en deze voor onderhuur aanbieden, tegen een matige huurprijs, aan huurders die voldoen aan de voorwaarden voor sociale huisvesting.

Door de economische crisis is het voor veel huishoudens die een leefloon, een werkloosheidsuitkering of andere uitkeringen ontvangen, of zelfs voor werknemers met een zeer laag inkomen bijna onmogelijk geworden om een fatsoenlijke woning te vinden tegen een redelijke huurprijs.

Voor mensen met een inkomen dat niet hoger is dan het plafond dat recht geeft op sociale huisvesting, biedt het SVK al vele jaren een alternatieve huisvestingsoplossing.

Stabiele huisvesting kan mensen die zich in een penibele situatie bevinden vaak een sprankje hoop geven. Ook voor heel wat huiseigenaars die financiële problemen ondervinden of hebben ondervonden door onbetaalde huur of aanzienlijke schade aan hun eigendom, bieden de SVK duurzame oplossingen, met gegarandeerde betaling van de huur en herstel van de woning in de staat waarin ze zich bevond op het moment van de plaatsbeschrijving bij intrek.

Er zijn SVK's over heel België, waaronder een dertigtal in Wallonië, een twintigtal in Brussel en een vijftigtal in Vlaanderen, met vergelijkbare doelstellingen.

Opmerkelijk dit jaar is tot slot de toetreding van nieuwe spelers tot de SVK-sector: kleine (of grotere) investeerders die er een kans in zien om hun doelstelling(en) te bereiken met een ethisch verantwoord en zinvol project, en vastgoedprofessionals die projecten wensen te creëren die bestemd zijn voor doorverkoop, waarbij ze zullen wijzen op de voordelen die de SVK's aan potentiële kopers te bieden hebben.

De verschillende fiscale voordelen voor eigenaars, in combinatie met een grotere zichtbaarheid en professionalisering van de sector, hebben geresulteerd in een toegenomen interesse van die nieuwe spelers.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

I. VOORSTELLING VAN HET SVK

1.1. Wat is het SVK?

1.1.1 Geschiedenis van het SVK:

Het SVK 'Theodore Verhaegen' uit Sint-Gillis is een vzw die actief is in de sector van de sociale huisvesting. Het werd opgericht in 2002, voornamelijk op initiatief van verkozenen en verenigingen uit Sint-Gillis, vanuit het idee om gebruik te maken van een systeem dat in het leven was geroepen bij ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om een sociaal huisvestingsbeleid te voeren, voornamelijk op het grondgebied van Sint-Gillis. Vóór 2010 kende het SVK een turbulente periode, maar sinds het ingevoerde herstelplan van het OCMW en de gemeente Sint-Gillis, boekt het sinds 2011 positieve resultaten en zagen tal van projecten het licht.

In 2016 verhuisde SVK VERHAEGEN naar een ruimer pand dat uitnodigend oogt voor zowel de medewerkers als het publiek. Met werkzaamheden onder het toezicht van en deels uitgevoerd door het SVK-team, stemde de eigenaar ermee in het pand te verhuren tegen een gewaarborgde lagere prijs. In 2017 werd een gloednieuwe website gelanceerd, moderner en dynamischer dan de vorige, en vond er een feestelijke inhuldiging plaats in aanwezigheid van zowel de voorzitter van het OCMW van Sint-Gillis als de burgemeester van onze gemeente. In datzelfde jaar werd het team ook verder uitgebreid en kreeg een administratief medewerker een contract van bepaalde duur aangeboden.

Tot slot zal het werk dat in 2018 werd aangevat in 2020 worden voortgezet: het SVK verwacht immers de oplevering van enkele woningen die de voorbije jaren werden gerenoveerd en zal het beheer op zich nemen van nieuwe of volledig gerenoveerde accommodaties. Daarnaast zal het SVK een nieuw netwerk van eigenaars uitbouwen, mede dankzij de nieuwe fiscale maatregelen van het Brussels Gewest en de gemeente Sint-Gillis en de beslissing om, in overleg met de SVK-sector, de zoektocht uit te breiden naar de omliggende gemeenten van Sint-Gillis.

Dit jaar kan **het SVK van Sint-Gillis dan ook met trots aankondigen dat het zijn vastgoedportefeuille verder in stand houdt en ontwikkelt met innovatieve projecten zoals de verhuizing van het MODULO-project en de aankoop van een pand met een bouwvergunning voor 5 uitgeruste wooneenheden voor het SVK.**

Het SVK blijft een essentiële speler op het maatschappelijke toneel en in het verenigingsleven van Sint-Gillis. Het biedt ondersteuning op maat voor alle lagen van de bevolking en zet zich elke dag een beetje meer in voor het recht op betaalbare, degelijke huisvesting.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

1.1.2 Gegevens in het Belgisch Staatsblad / ondernemingsnummer van het SVK:

Het SVK is in het Belgisch Staatsblad terug te vinden onder het ondernemingsnummer 478.423.497 en voert geen btw-plichtige handelingen uit.

1.2 Interne administratie

1.2.1 Personeel van het SVK:

- **Functies, werktijden en financieringsmiddelen:**

BEDIENDEN

Functies	Stelsel	Financieringsmiddelen
1 directeur	*Voltijds*	*Subsidie MBHG*
1 polyvalente boekhouder	*Voltijds*	*Subsidie MBHG*
4 verhuurbeheerders / M.W	*Voltijds*	*Subsidie MBHG*
1 administratief medewerker	*Voltijds*	*Subsidie MBHG*
1 architect – renovatieadviseur	*1/5*	*Subsidie MBHG*
1 artikel 60-medewerker	*Voltijds*	*OCMW van Sint-Gillis + MBHG*

ARBEIDERS

Functies	Stelsel	Financieringsmiddelen
1 technisch beheerder	*4/5*	*Subsidie MBHG*

- **Organisatie van het werk en taakverdeling:**

Het werk wordt georganiseerd met verschillende afdelingen:

1. De afdeling prospectie: coördinator en architect doen aan projectontwikkeling met nieuwe eigenaars/investeerders om een van de missies van het SVK te vervullen, namelijk het creëren van nieuwe, degelijke en betaalbare woningen in het Brussels Gewest;

2. De verhuurafdeling: de verhuurbeheerder en de onthaalmedewerker (met een artikel 60-contract) werken samen met de huurders en de verschillende sociale partners om erop toe te zien dat de woningen 'als een goed huisvader' worden beheerd;

3. De financiële afdeling: de polyvalente boekhouder en de administratief medewerker (met een artikel 60-contract) beheren dagelijks alle financiële aangelegenheden met betrekking tot de vereniging;

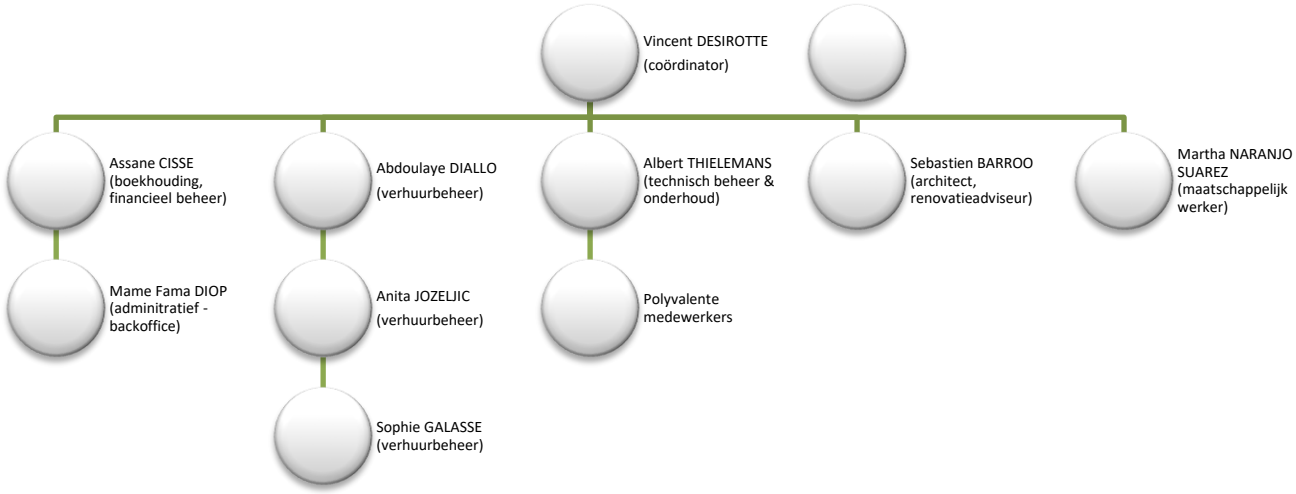
121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

4. De technische afdeling: de coördinator, de architect en de technisch verantwoordelijke voor de opvolging van de werkzaamheden coördineren de afhandeling van eventuele technische vragen in verband met de gebouwen die het SVK onder zijn hoede heeft. Sommige worden intern afgehandeld, andere door externe aannemers.

5. De maatschappelijke afdeling: er is een maatschappelijk werkster aangeworven om de huurders administratieve en psychosociale ondersteuning te bieden. Zij zal ook nauw samenwerken met partnerdiensten, een huisvestingseducatieproces opzetten en deelnemen aan collectieve of gemeenschapsprojecten;

Al deze afdelingen werken samen, want ze kunnen alleen optimaal functioneren als ze op elkaar kunnen rekenen. Formeel worden daarom wekelijks teamvergaderingen rond specifieke thema's gepland (met uitnodigingen voor de betrokkenen afhankelijk van de agenda).

- **Organogram**



Opleiding van het personeel:

Een van de bijzonderheden van het huisvestingskantoor van Sint-Gillis is dat alle administratieve en technische afdelingen mensen met een integratietraject verwelkomen, zodat ze professionele vaardigheden kunnen verwerven of deze opnieuw aanscherpen en tegelijkertijd het SVK ondersteunen in zijn verbintenissen tegenover eigenaars en huurders.

De meeste vaste leden van het team hebben initieel van die maatregel geprofiteerd, wat bewijst dat de aanpak doeltreffend is. De twee administratieve medewerkers met een artikel 60-contract hebben een tweedaagse opleiding gevolgd rond onthaaltechnieken en tijdsbeheer.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Agence Immobilière Sociale - Saint-Gilles
Sociaal Verhuurkantoor - Sint-Gillis

Het team neemt ook geregeld deel aan de opleidingen die elk jaar door het FEDSVK of het OCMW van Sint-Gillis worden aangeboden.

1.2.2 Besluitvormende organen:

- **Raad van bestuur:**

De raad van bestuur (op 31/12/2022) is samengesteld uit:

1.	Sandrine Debunne – Voorzitter
2.	Carine Graceffa – Penningmeester
3.	Mathieu Roper - Bestuurder
4.	Khaled Sor - Bestuurder
5.	Marie-José Martin Garcia - Bestuurder
6.	Thierry Uylenbroek - Bestuurder
7.	Georgios Maglis – Bestuurder
8.	Jos Beni - Bestuurder
9.	Franck Gilson - Bestuurder
10.	Jeannine De Decker - Bestuurder
11.	Michel Libouton - Bestuurder

- **Algemene vergadering:**

De algemene vergadering (op 31/12/2022) is samengesteld uit de bovenstaande leden van de raad van bestuur plus de vier onderstaande leden:

12.	Barbara de Radigues – Lid van de AV
13.	Cathy Marcus – Lid van de AV
14.	Jean Spinette – Lid van de AV
15.	Faruk Biçici – Lid van de AV
16.	Myriem Amrani – Lid van de AV

- **De toewijzingscommissie:**

De toewijzingscommissie is samengesteld uit (op 31/12/2022):

	Sandrine Debunne
	Mathieu Roper

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Marie-José Martin Garcia

De commissie kan langs elektronische weg vergaderen. Het is een intern controleorgaan voor de naleving van de toewijzingsregels van SVK VERHAEGEN (*zie hoofdstuk – kandidaat-huurders*).

1.3 Overeenkomsten en partnerschappen:

1.3.1 Overeenkomsten met een OCMW en/of een gemeente:

SVK VERHAEGEN is gebonden door partnerschapsovereenkomsten met de gemeente Sint-Gillis en het OCMW van Sint-Gillis, waarmee het een nauwe werkrelatie onderhoudt.

1.3.2 Interne partnerschapsovereenkomsten:

SVK VERHAEGEN is al vele jaren verbonden door partnerschapsovereenkomsten met CAFA vzw, evenals met CEMO vzw. Daarnaast werkt SVK Verhaegen sinds 2015 samen met Straatverplegers vzw, SMES-B en DIOGENES in het kader van de uitvoering van Housing First-projecten. In 2017 en 2018 kreeg de samenwerking met Home du Pré (Œuvres de l'hospitalité vzw), maison médicale ASaSo, 't Eilandje en onthaaltehuis "Onderweg" vorm.

In 2019 werden twee belangrijke projecten opgezet (zie specifiek hoofdstuk):

- De lancering van een intergenerationeel pand in samenwerking met het SVKS en de vzw "1Toit 2Ages".
- De inhuldiging van het solidariteitshuis "Bamboo" in samenwerking met de vzw "RIZOME" en "ISALA", gericht op de re-integratie van vrouwen die het slachtoffer zijn van mensenhandel en ex-gedetineerden.

In 2020 hebben we onze samenwerking met het OCMW van Sint-Gillis verder uitgebreid door mensen te herhuisvesten die tijdens de COVID-periode in hotels waren ondergebracht, evenals met de vzw "Diogenes" door al onze leegstaande woningen ter beschikking te stellen van de meest kwetsbaren tijdens de eerste lockdown. Daarnaast hebben we het MODULO-project opgezet en het beheer van de tijdelijke huisvesting overgenomen. De eerste verhuizing van Ukkel naar Jette werd met succes voltooid in 2021.

Tot slot voerden we in 2022 drie specifieke acties uit:

- De opvang van mensen die de oorlog in Oekraïne zijn ontvlucht (en die tijdelijke bescherming genieten);
- De opstart van een partnerschap met SOS JONGEREN en ABAKA voor de opvang van jongeren op de vlucht die op doorreis zijn;
- De opstart van een project met vzw Douche Flux, met de opening van 7 plaatsen voor de opvang van daklozen, waardoor een nieuwe "Housing First"-operator van start kon gaan.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Er werd ook een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met GAILLY CHAUFFAGE bvba, voor het jaarlijks onderhoud en de herstelling van de verwarmingsketels van het huisvestingspark.

1.3.3 Externe partnerschapsovereenkomsten:

Het Sociale Verhuurkantoor is lid van de FEDSVK (Federatie van de SVK), een vereniging zonder winstoogmerk opgericht op 27 mei 2004, met maatschappelijke zetel aan de Henegouwkaai 29, 1080 Brussel. Momenteel verenigt ze de meeste van de 23 SVK's die actief zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Haar opdrachten, zoals beschreven in artikel 3 van haar statuten, zijn de volgende:

1. De belangen van haar leden verdedigen;
2. De aangesloten SVK's promoten en ontwikkelen via diverse audio-, video- en mediaondersteuning;
3. De samenwerking tussen de aangesloten SVK's bevorderen door informatie en ervaringen te delen;
4. Juridische en technische diensten verlenen aan de aangesloten SVK's;
5. De SVK's op een respectvolle manier vertegenwoordigen in contacten met de overheid of andere gesprekspartners.

1.4 Andere activiteiten:

SVK VERHAEGEN oefent geen andere activiteiten uit.

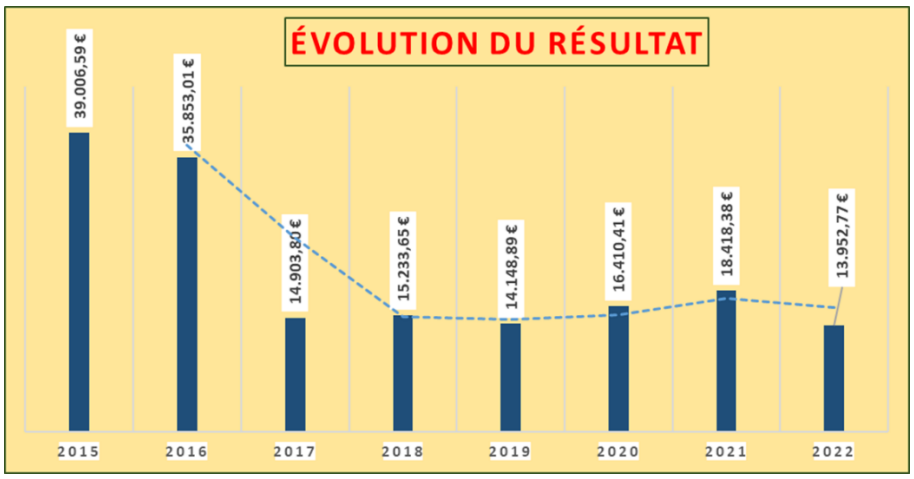
121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

II. Financieel beheer van het SVK

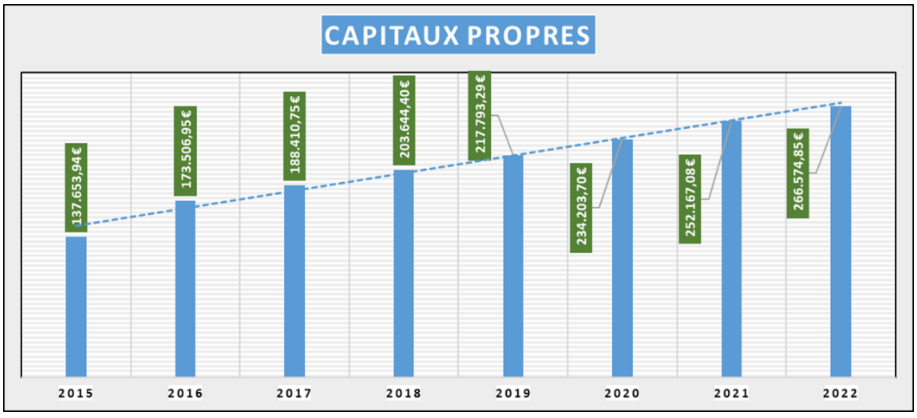
2.1 Analyse van de rekeningen en/of balans:

Het boekjaar 2021 werd afgesloten met een winst van **€ 13.952,77** tegenover **€ 18.418,38** in 2021. Het resultaat is positief en constant sinds 2017. Dat resultaat kan onder andere worden verklaard door:

- een verhoging van de subsidie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in correlatie met de groei van het huisvestingspark;
- een daling van de huurleegstand;
- een betere doorfacturatie, zowel aan de eigenaars als aan de huurders, van respectieve voorgeschoten kosten, om hen meer verantwoordelijkheid bij te brengen;



Het **eigen vermogen**, dat hier bestaat uit het van jaar tot jaar overgedragen positieve resultaat, is gestegen van **€ 252.167,08** naar **€ 266.574,85**. Daaruit blijkt het stabiele en gecontroleerde financiële beheer van de vereniging, met een continue groei sinds 2012.



121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Het niveau van de voorzieningen voor dit boekjaar is gedaald ten opzichte van vorig jaar, van **€ 415.000,00** naar **€ 315.000,00**, voornamelijk doordat we een subsidie hebben gekregen voor de geplande werkzaamheden aan de *Montenegrostraat 21 in 1060 Sint-Gillis*, waardoor we die voorziening konden schrappen, en de boeking van de kosten voor geplande renovatiewerkzaamheden aan toekomstige woningen voor SVK Verhaegen, die zijn gestegen van **€ 30.000,00** naar **€ 230.000,00**.

De cumulatieve huurvorderingen zijn in 2022 met 8% gestegen ten opzichte van 2021 (tegenover 40% tussen 2020 en 2021). Dat kan enerzijds worden verklaard door onbetaalde huurgelden in verband met de toename van de portefeuille en het aantal huurders, en anderzijds door zeer aanzienlijke huurschade die werd vastgesteld aan het einde van huurcontracten na een doorstroming of verbreking door een van beide partijen.

Als gevolg van de interne herstructurering, die nog steeds aan de gang is, hebben we het SVK-team uitgebreid met een maatschappelijk werker die preventief werkt om huurders huisvestingseducatie bij te brengen, en werd ook financiële ondersteuning opgezet (om het aantal mensen dat geen gebruik maakt van hun sociale rechten te verminderen). De concrete resultaten die tegen 2022 verwacht worden, zijn zichtbaar in de rekeningen van de vzw.

We merken op dat de schulden van huurders die nog in het huisvestingspark verblijven (bv. achterstallige huur, facturen voor servicekosten) over het algemeen door het team worden afgehandeld, met betalingsplannen die nauwgezet worden opgevolgd. Veel huurders hebben betalingsafspraken met het SVK gemaakt en leven ze ook na.

2.2 Boekhoudkundig beheer:

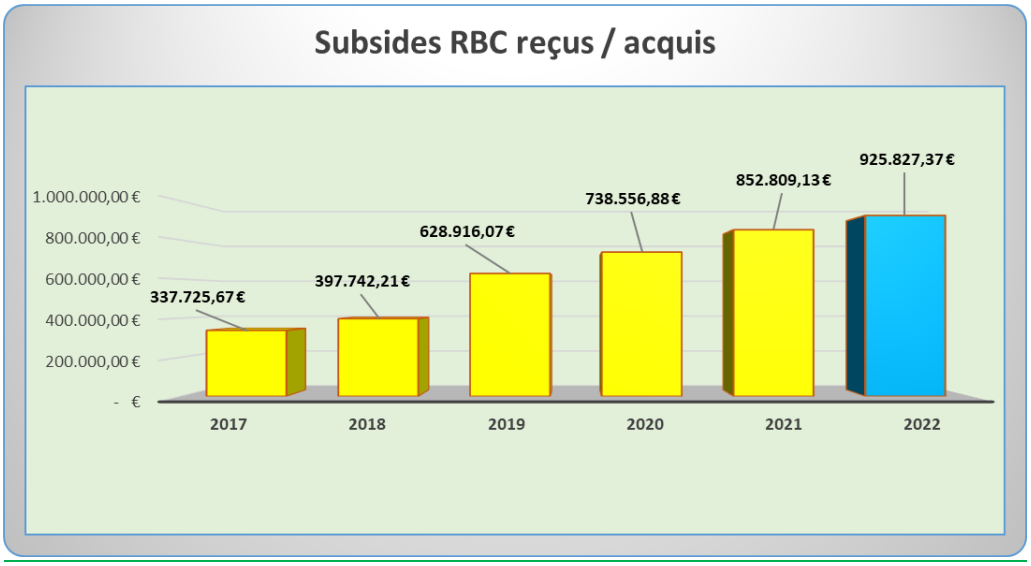
De boekhouding wordt intern gevoerd door de boekhouder, onder leiding van de coördinator. We passen het nieuwe MAR toe, dat sinds 2014 verplicht is. Daarmee heeft de administratie enerzijds een uniform beeld van het beheer van de SVK's in het Brussels Gewest en anderzijds kan ze meer controle uitoefenen op de toegekende subsidies. SVK VERHAEGEN heeft in 2015 ook een audit van zijn rekeningen laten uitvoeren door Ernst & Young, enerzijds om zich ervan te vergewissen dat de rekeningen een getrouw beeld geven van de vereniging en anderzijds om hun expertise te gebruiken om verbeteringen voor te stellen voor het voeren van de boekhouding en de interne controles.

In 2016 heeft het bestuursorgaan van SVK VERHAEGEN een commissaris aangesteld voor een termijn van 3 jaar met het oog op een verdere verbetering van de controle van de rekeningen, maar ook om te voldoen aan haar verplichtingen tegenover het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het mandaat werd met 3 jaar verlengd.

2.3 Financieringsmiddelen van het SVK:

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Het SVK wordt gefinancierd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat jaarlijks een subsidie toekent op basis van het huisvestingspark op 30/09 van het voorgaande jaar. De evolutie van de subsidie hangt dus rechtstreeks samen met die van het woningenbestand, dat sinds 2012 gestaag en aanzienlijk groeit.



Dankzij de samenwerking met de gemeente en het Grondbedrijf van Sint-Gillis ontvangt het SVK **€ 30.000 per jaar**. Dankzij deze extra subsidies kan de vzw haar sociale missie in de gemeente Sint-Gillis zo goed mogelijk vervullen.

III. Verhuurpark

3.1. Aantal woningen en geografische spreiding:

Nom de l'AIS :		AIS Verhaegen asbl de Saint-Gilles							Parc au 31/12/2022			
Commune	**Localité**	**studio**	**1 ch**	**2 ch**	**3 ch**	**4 ch**	**6 ch**	**M4CH**	**M5CH**	**M6CH**	**Total**	
1000	Bruxelles	6	4	8							18	**6%**
1060	Saint-Gilles	71	59	31	8	1		2	2	1	175	**55%**
1070	Anderlecht	15	24	16	5	5	1				66	**21%**
1080	Molenbeek-Saint-Jean	2	2	7	1						12	**4%**
1090	Jette	3									3	**1%**
1180	Uccle	1	2	3		1		1			8	**3%**
1190	Forest	5	18	9	3						35	**11%**
Total		**103**	**109**	**74**	**17**	**7**	**1**	**3**	**2**	**1**	**317**	**100%**
		32,49%	34,38%	23,34%	5,36%	2,21%	0,32%	0,95%	0,63%	0,32%	**100%**	

Het verhuurpark van het SVK bestaat voornamelijk uit flats met 1 slaapkamer, vervolgens studio's en tot slot flats met 2 slaapkamers, en is nog steeds voornamelijk gelegen **in Sint-Gillis**, waar zich meer dan **55%** van de huurwoningen bevinden, tegenover **57%** in 2021 (ook al hebben we in absolute cijfers +7 woningen

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

opgetekend). De grootste evolutie zien we in de gemeente Brussel (**+12 woningen**), wat neerkomt op een stijging van **200%** van **6** naar **18** wooneenheden.

Distrubution des logements du parc de l'AIS											
CP	**Communes**	**2019**		**2020**		**2021**		**2022**		**ÉVOLUTION**	
1060	Saint-Gilles	**151**	68%	**163**	63%	**167**	57%	**174**	55%	4%	7
1190	Forest	**26**	12%	**29**	11%	**34**	12%	**35**	11%	3%	1
1070	Anderlecht	**24**	11%	**38**	15%	**62**	21%	**67**	21%	8%	5
1080	Molenbeek	**11**	5%	**12**	5%	**12**	4%	**12**	4%	0%	0
1000	Bruxelles	**6**	3%	**6**	2%	**6**	2%	**18**	6%	200%	12
1180	Uccle	**5**	2%	**10**	4%	**8**	3%	**8**	3%	0%	0
1090	Jette			**0**	0%	**3**	1%	**3**	1%	0%	0
		223		**258**	**+16%**	**292**	**+13%**	**317**	**+9%**		**25**

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

3.2. Aantal eigendommen, erfpachten en (onder)-verhuurde panden:

	Aantal	%
Eigendom van het SVK	3	1 %
Erfpachten	0	0
Verhuurde panden	314	99 %
Onderverhuurde panden	0	0
Totaal	317	100 %

3.3. Schommelingen in het park gedurende het jaar:

3.3.1. Inkomend(e) pand(en):

3.3.1.1. Aantal inkomende panden:

We tellen **31 inkomende panden** in 2022 tegenover **38** in 2020. We handhaven een gestage, gecontroleerde groei, met een stijging van **288** naar **317 woningen** -> een stijging van bijna **9%** ten opzichte van **13%** het jaar voordien!

Zoals onderstaande tabel weergeeft, is het huisvestingspark van het SVK jaar na jaar blijven groeien, met een toename van meer dan **200%** tussen 2015 en 2022.

Années	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements effectifs au 31/12/....	116	117	127	159	224	258	292	317
Evolution du parc en pourcentage	2%	1%	9%	25%	41%	15%	13%	9%
Nombre de logements dont l'AIS s'est séparée	-1	-4	-7	-2	-7	-2	-5	-6
Nombre de nouveaux logements	4	5	17	34	71	36	38	31

We merken op dat het SVK overwegend contracten heeft lopen gaande van studio's tot appartementen met 2 slaapkamers. Toch zijn er ook enkele grotere wooneenheden te melden (3 slaapkamers en meer). We vermelden ook de opname van nieuwe woningen in het SVK-bestand, hoewel deze beperkt blijven.

We merken op dat het aanbod in de gemeente Sint-Gillis voornamelijk gebaseerd is op een ongelijksoortig huisvestingsaanbod, in verschillende gebouwen, met verschillende eigenaars die een grote diversiteit aan woningtypes aanbieden. De vastgoeddruk in de gemeente maakt de onderhandelingen steeds complexer.

In de andere gemeenten hebben we daarentegen meer accommodatie in appartementsgebouwen / appartementsblokken, meer bepaald volgens verschillende scenario's:

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

- Geval van overname van het beheer van volledige gebouwen: vaak behoren deze toe aan dezelfde eigenaar die met onze hulp een gebouw of beleggingspand renoveert en vervolgens alle percelen aan ons overdraagt.
- Geval van overname van het beheer van enkele wooneenheden in een gebouw: vaak gaat het om verschillende eigenaars die vooraf bij ons aankloppen om hen op weg te helpen met de aankoop van een pand. Het gaat daarbij vaak om nieuwbouwwoningen. Als er gelijkwaardige projecten zijn, wijzen we deze personen bewust op de projecten die een efficiëntere aanpak mogelijk zullen maken.
- Geval van verschillende wooneenheden: vaak gaat het om eigenaars die we al kennen en die met slechts één SVK wensen samen te werken.

We proberen zoveel mogelijk een lokale voetafdruk te behouden met onze aanpak en bieden alle eigenaren die bij ons aankloppen een gelijkwaardige behandeling: van periode-eigenaars tot particulieren. We staan een professionele aanpak voor maar willen desalniettemin dicht bij onze partners staan in onze manier van werken.

3.3.2. Uitgaand(e) pand(en):

In 2022 tellen we **6 uitgaande panden** tegenover **5** in 2021. Het gaat om het einde van huurovereenkomsten met verhuurders die niet werden verlengd of om een stopzetting van de samenwerking op initiatief van het SVK (*bouwvallige, energieverslindende woningen, enz.*).

We vinden het belangrijk om te benadrukken dat er huisvestingsoplossingen zijn gevonden voor **alle** huurders die in deze panden woonden.

3.3.3. Aantal woningen met een formele overeenkomst met de verhuurder:

Op het gebied van prospectie werden in 2022 **59 verschillende panden (waaronder een aantal flatgebouwen / huurhuizen met meerdere wooneenheden** minstens één keer bezocht door het team van SVK Verhaegen.

Voor **37 accommodaties** werd een formele overeenkomst gesloten met de eigenaar.

Voor het merendeel van deze woningen loopt er een volledig renovatieproject met geplande aanvragen voor renovatie- en energiepremies. De oplevering kan variëren, aangezien deze afhankelijk is van een aantal factoren: het verkrijgen van een bouwvergunning, geraamde premies en financieel plan, enz.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

3.4. Technisch beheer en onderhoud van de wooneenheden:

3.4.1. Samenstelling van het technisch team van het SVK:

Verantwoordelijken en functies	Voornaamste taken i.v.m. het technisch beheer Technisch beheerder Werfleider voor alle renovaties Technisch beheerder storingen Verantwoordelijke storingen, loodgieterij en verwarming
Architect	Advies renovatieprojecten SVK, voorbereiding subsidieaanvragen, opvolging werken
Technisch beheerder	Werfleider en opvolging technische ingrepen in woningen

3.4.2. Onderhoudsbeheer en oplossen van technische problemen in de woningen:

De volgende onderhoudswerkzaamheden werden dit jaar uitgevoerd:

- Onderhoud van leidingen (verstopte gootstenen en afvoeren, defecte afdichtingen of kleppen die vervangen moesten worden);
- Slotenmakerswerk in verschillende woningen (duplicaatsleutels, vervangen van sloten, enz.);
- Schilderen van woningen na schade of tussen twee verhuurperiodes in;
- Onderhoud van gemeenschappelijke ketels en boilers uitbesteed aan erkende externe bedrijven;
- Onderhoud van gemeenschappelijke ruimten (schoonmaken van trappenhuizen en maaien en wieden van tuinen).

In 2022 werden 339 aanvragen voor technische bijstand geregistreerd, los van de aanvragen die binnen enkele dagen werden afgehandeld en opknapbeurten tussen twee verhuurperiodes in, regulier onderhoud van verwarming, brandinstallatie en tuinen.

3.5. Renovatie en herinrichting van woningen:

Het merendeel van de uitgevoerde werken is het resultaat van een gezamenlijke inspanning van onze teams, die ofwel **rechtstreeks betrokken waren bij de uitgevoerde werken** ofwel **toezicht hielden op de door externe aannemers uitgevoerde werken**.

De meeste speciale technieken werden uitbesteed aan specialisten, terwijl de afwerking werd uitgevoerd door onze herintegratieteams (prioriteit voor reeds verhuurde woningen ten aanzien van nieuwe

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

prospecten). Deze projecten stellen de medewerkers van het team met een sociaal en professioneel integratietraject in staat om nieuwe bouwtechnieken te leren via het OCMW van Sint-Gillis.

Gelet op de groei van ons woningbestand hebben we een breder netwerk van bedrijven uitgebouwd voor het uitvoeren van de werkzaamheden. In het belang van alle partijen proberen we altijd zo correct mogelijk door te factureren.

3.5.1. Werken uitgevoerd zonder aanvraag renovatie- of energiepremie:

3.5.1.1. Vorig jaar in het bestaande verhuurpark:

Dit jaar werden beperkte renovatiewerken uitgevoerd in 10 woningen, voornamelijk loodgieterswerk, kleine herstellingen en het herschilderen van muren en plafonds. Deze woningen bleven over het algemeen bewoond tijdens de werkzaamheden, met uitzondering van één woning die leeg was komen te staan.

Er waren ook kleine herstellingen aan verwarmingssystemen, kranen en sloten.

Dit jaar waren ook 3 bewoonde flats betrokken bij een volledige heraanleg van het dak van het gebouw. Er zijn ook opfriswerken aan het interieur uitgevoerd.

33 wooneenheden ondergingen een meer ingrijpende opknapbeurt. Het betrof veelal schilderwerken aan muren en plafonds, renovatie van badkamers en keukens, branddetectie, aanpassing (of vervanging) van bepaalde ramen en, in sommige gevallen, elektriciteit. De meeste van deze renovaties werden uitgevoerd tussen twee huurperiodes in (na het vertrek van een huurder), en in 4 gevallen ging het om werkzaamheden aan uitgaande panden.

Tot slot zijn de werken aan de Montenegrostraat 21 in 1060 Sint-Gillis begonnen. Ze zullen naar verwacht in 2023 worden voortgezet en in 2024 worden voltooid.

De lijst van de betrokken woningen is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

3.5.1.2. Enkele nieuwe projecten:

In 15 wooneenheden zijn werken uitgevoerd vóór hun verhuur door het SVK (zonder aanvraag van een premie). De werken variëren afhankelijk van het project, maar doorgaans ging het om een volledige renovatie van het interieur (aanpassing elektriciteit, verwarming, leidingen / sanitair, keuken, vloeren, muren en plafonds).

De lijst van de betrokken woningen is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

3.5.2. Werken uitgevoerd met een aanvraag voor een renovatie- of energiepremie:

In 2022 konden **21 vastgoedeigenaars** (of toekomstige eigenaars) rekenen op technische en administratieve ondersteuning bij het beheer van hun eigendom door SVK Verhaegen. **Het ging om 104 woningen.**

We volgden de premiedossiers op voor 32 verschillende panden, met name:

- Renovatie : **27 dossiers**
- Verfraaiing : **01 dossier**
- Energie : **03 dossiers – 17 premies**

Er zijn dit jaar dus minder dossiers afgehandeld dan vorig jaar. Desondanks zijn er nog steeds veel projecten die via ons SVK worden uitgevoerd zonder een beroep te doen op het beschikbare premiesysteem (zie vorig hoofdstuk).

3.5.2.1. Vorig jaar in het bestaande verhuurpark:

We kregen een gunstige beslissing en mochten renovatie-verfraaiings-erfgoed- en/of energiepremies ontvangen voor **1 adres, dat 6 wooneenheden vertegenwoordigt**.

Merk op dat voor veel lopende projecten renovatie-verfraaiings-erfgoed- en/of energiepremies zijn aangevraagd, die echter nog niet zijn uitbetaald omdat de werkzaamheden dit jaar zijn afgerond of in de komende jaren zullen worden afgerond, **7 adressen - 49 wooneenheden** (zie bijlage).

3.5.2.2. Enkele nieuwe projecten:

Van de nieuwe projecten werden er 5 voltooid in 2022. De andere zijn nog in uitvoering en vertegenwoordigen **1 gebouw voor 7 wooneenheden**.

Er zijn ook al andere projecten gestart in 2022, maar voor woningen die de komende jaren beschikbaar zouden moeten komen voor verhuur. Ze vertegenwoordigen in totaal minstens **23 wooneenheden, verdeeld over 7 adressen** (details in bijlage).

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

3.6. Leegstaande huurwoningen:

3.6.1. Bezettingsgraad per woning:

In 2022 is de bezettingsgraad voor alle wooneenheden in het bestand verbeterd en bedroeg deze **99,10%, d.w.z. 3.649,00** maanden op een totaal van **3.682,20** maanden, voor **323 panden** over het hele jaar.

Ter herinnering, in 2021 bedroeg de bezettingsgraad ongeveer **98,47%**.

Als we een onderscheid maken tussen klassieke en transitwoningen, komen we uit bij de volgende cijfers:

- KLASSIEK BESTAND: **99,18 %** bezettingsgraad voor het klassieke woningbestand (vorig jaar **98,78%**)
- TRANSITBESTAND: **98,65 %** bezettingsgraad voor het transitbestand (vorig jaar **96,83%**)

3.6.2. Reden voor huurleegstand per woning:

De huurleegstand voor het volledige woningbestand bedraagt in 2022 **0,90 % tegenover 1,53 %** in **2021**, waarvan **0,82 %** voor klassieke woningen (**1,22 %** in **2021)** en **1,35 %** voor transitwoningen (**3,17 %** in **2021).**

In totaal bedraagt de huurleegstand voor klassieke woningen **0,68 %** (**1,02 %** in **2021)** en **0,22 %** voor transitwoningen (**0,51 %** in **2021).**

De langste huurleegstand is **5 maanden** voor 1 transitwoning en de kortste huurleegstand is **2 dagen** voor 1 transitwoning.

De belangrijkste reden voor leegstand blijft uit te voeren werken tussen twee verhuringen in. Een andere factor die tot leegstand kan leiden is het mechanisme voor het toewijzen van woningen aan kandidaten in het geval van opeenvolgende weigeringen.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

IV. De eigenaars

4.1. Profiel van de eigenaars per accommodatie:

	2020		2021		2022		
Qualité des propriétaires	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**	**Évolution**
Fonds du Logement	0	0%	0	0%	0	0%	0
Société Immobilière de Service Public	0	0%	0	0%	0	0%	0
Commune / CPAS	19	7%	19	7%	19	6%	0
Personne Physique	149	58%	**174**	60%	**194**	61%	20
Personne Morale autre qu'une ASBL	79	31%	**88**	30%	**89**	28%	1
ASBL	8	3%	**8**	3%	**12**	4%	4
Propriété de l'AIS	3	1%	3	1%	3	1%	0
Autre (spécifier)	0	0%	0	0%	0	0%	0
Total	**258**	100%	**292**	100%	**317**	100%	**25**

We stellen vast dat de meerderheid van onze eigenaars natuurlijke personen zijn (bijna **61%**), met een stijging van **12%** ten opzichte van 2021.

De sector van vastgoedprofessionals blijft stabiel ten opzichte van 2021, met bijna **28%** van de huiseigenaren die andere rechtspersonen zijn dan vzw's die hebben ingetekend bij ons SVK.

4.2. Type afgesloten contract per accommodatie:

Type contract afgesloten met de eigenaar(s)	**Aantal**	**%**
Beheersmandaat	0	0
Huurcontract	314	99,00
Erfpacht of opstalrecht	0	0
Andere (eigendom SVK)	3	1,00
Totaal	**317**	**100**

4.3. Prospectie:

Het merendeel van de prospectieactiviteiten van SVK VERHAEGEN bestaat uit het adviseren van en reageren op vastgoedeigenaars of investeerders die met vastgoedvoorstellen naar SVK VERHAEGEN komen. In 2022 vonden echter meer specifieke vastgoedprospecties plaats, namelijk het zoeken naar panden voor rekening van sociale vastgoedinvesteerders, in overeenstemming met de vereiste technische kenmerken en het gezamenlijk opgestelde financiële plan (een daling ten opzichte van vorig jaar).

SVK VERHAEGEN heeft met name samengewerkt met particulieren en traditionele vastgoedmakelaars rond projecten om nieuwe eigendommen te verwerven; zij worden hier als ethisch verantwoorde financiële producten beschouwd.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

In 2021 waren we ook actief op zoek naar gronden voor de verhuizing van het MODULO-project. Na 3 serieuze mogelijkheden te hebben onderzocht, viel onze keuze op de site van Jette. Er zijn ook al andere contacten gelegd in 2022, maar tot op heden zonder garanties.

Dankzij al dat werk konden we ook bevoorrechte contacten leggen, waardoor we een gebouw hebben kunnen kopen in de *Montenegrostraat 21 in 1060 Sint-Gillis*. We zullen er extra accommodatie en ruimte creëren met het oog op de uiteindelijke verhuizing van onze teams.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

V. Huurders en bewoners

5.1. De huurders en bewoners:

5.1.1. Totaal aantal huurdershuishoudens: 237

In 2021 zijn er **34** woningtoewijzingen (exclusief doorstroming en transitwoningen) en **5** overnames van huurders die al aanwezig waren in de nieuwe woningen die door SVK worden verhuurd. Allen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dat levert 39 nieuwe huurders op. De betreffende woningen zijn terug te vinden in de bijlage. De toewijzingen in 2021 zijn dus **stabiel** ten opzichte van het jaar voordien.

5.1.2. Totaal aantal bewonende huishoudens: 51

Als bewonende huishoudens beschouwen we de huishoudens die geen standaardhuurovereenkomst hebben getekend (een meerderheid initieel voor 3 jaar bij het verhuurkantoor), maar wel een transitovereenkomst. Afhankelijk van het project kunnen deze overeenkomsten, die allemaal gekoppeld zijn aan specifieke huisvesting, na een periode van 18 maanden worden omgezet in een doorlopend huurcontract of zijn ze juist bedoeld voor een precair publiek in een huurnoodsituatie. De bewoners van deze woningen krijgen speciale ondersteuning tijdens hun huurperiode, die niet langer dan 12 of 18 maanden mag duren.

De details zijn terug te vinden in de betreffende paragraaf. We hadden dit jaar 33 nieuwe mensen of huishoudens in transit, waarvan sommigen het huurpark reeds hebben verlaten.

We merken op dat 4 alleenstaande vrouwen in het "bamboo"-huis samenwonen in één huis met gedeelde ruimtes en individuele slaapkamers. Ze delen geen middelen, omdat ze deel uitmaken van een transitproject dat gericht is op hun autonomie en sociale re-integratie op lange termijn.

We hebben ook een intergenerationeel project opgezet. Elke oudere heeft een individuele studio of flat, maar heeft ook toegang tot gemeenschappelijke ruimtes op de begane grond waar ze tijd kunnen doorbrengen met studenten die eveneens in het gebouw zijn gehuisvest. Velen van hen hebben een onderhuurcontract getekend en zijn daarom overgestapt van het statuut van 'bewoner' naar 'huurdershuishouden'.

Verder hebben we tijdens de lockdown een overeenkomst gesloten met de vzw Diogenes voor de toewijzing van leegstaande woningen, maar ook in het kader van het MODULO-project en tijdelijke bewoning (mensen die tijdelijk worden ondergebracht in beschikbaar gestelde gebouwen en daarna opnieuw worden gehuisvest in het SVK-bestand), wat de stijging van het aantal bewoners verklaart.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

5.1.3. Totaal aantal personen dat geholpen is door het SVK: **527**

5.1.4. Profiel van de huurders:

5.1.4.1. Samenstelling van hun huishouden / hun gezinssituatie:

Composition du ménage	Nombre locataires	Nombre Occupants	TOTAL	%
Homme isolé	72	26	98	34,03
Femme isolée	50	17	67	23,26
Homme seul avec 1 enfant	3	0	3	2,07
Homme seul avec 2 enfants	1	0	1	0,00
…			0	
Femme seule avec 1 enfant	38	4	42	14,58
Femme seule avec 2 enfants	22	1	23	7,99
Femme seule avec 3 enfants	8	0	8	2,78
Femme seule avec 4 enfants	2	0	2	0,69
Femme seule avec 5 enfants et plus	2	0	2	0,35
…			0	
Couple sans enfant	15	1	16	5,56
Couple avec 1 enfant	6	0	6	2,08
Couple avec 2 enfants	9	1	10	7,52
Couple avec 3 enfants	5	0	5	1,74
Couple avec 4 enfants et plus	4	1	5	1,74
…				
Total	237	51	288	100

De meerderheid van de mensen die door SVK Verhaegen worden geholpen zijn alleenstaande vrouwen of mannen. Dat is te verklaren door de aard van het woningbestand van het kantoor (meestal studio's en 1-slaapkamerflats). Er zijn ook veel alleenstaande vrouwen met kinderen.

Dat geldt zowel voor transitwoningen of geconventioneerde woningen als voor standaardwoningen. Specifiek voor de transitwoningen is: meer ondersteuning voor daklozen (of mensen die op het punt staan dakloos te worden) en vrouwen met of zonder kinderen die het slachtoffer zijn van mensenhandel (bijv. prostitutienetwerken), die in de gevangenis hebben gezeten of die het slachtoffer zijn geweest van huiselijk geweld. Dit jaar is er een intergenerationeel project opgezet met 1Toit 2Ages en het SVKS, omdat we vooral de eenzaamheid van onze ouderen willen tegengaan. Er wordt een speciale plaats gereserveerd voor jongeren van 18 tot 25 jaar (via het project met het rechtstreeks toegankelijke opvoedingscentrum CEMO).

Tot slot zijn er ook andere profielen te vinden in de klassieke woningen, zoals koppels met kinderen die niet in de transitwoningen thuishoren. Ze zijn echter nog steeds veel minder aanwezig in ons woningenbestand. Dat is te verklaren doordat er specifieke projecten bestaan voor die doelgroepen, maar ook door onze toewijzingsregels, die voorrang geven aan bepaalde categorieën van mensen volgens een puntensysteem.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

5.1.4.2. Inkomensniveau en/of belangrijkste bron van inkomsten:

Niveau de revenus des ménages	Nombre	%
En dessous du seuil d'admission du logement social	283	98,3
Jusque 50% au-dessus du seuil d'admission du logement social	5	1,7
Total	288	100

Principales sources de revenus des ménages	Nombre	%
Travail	40	13,9
Chômage	55	19,1
CPAS	132	45,8
Mutuelle	27	9,4
Pension	30	10,4
Bourse étudiant	0	0,0
Allocation handicapé	4	1,4
Total	288	100

We stellen vast dat de overgrote meerderheid van de huurders in het woningenbestand mensen zijn met een inkomen onder de drempel die recht geeft op sociale huisvesting. Slechts 5 personen hebben een inkomen boven deze drempel als gevolg van een gewijzigde situatie.

Meer dan **45% van de huurders heeft een leefloon**. Een stijging van het aantal gepensioneerden in ons bestand wordt verklaard door de lancering van ons intergenerationeel project.

5.1.5. Stroom van huurders gedurende het jaar:

Nombre de ménages entrés suivant liste (registre attribution)	24
Nombre de ménages entrés par reprise du logement	0
Nombre de ménages qui ont bénéficié du système de mutation	*13*
Nombre d'attributions dérogatoires	0
Nombre de ménages entrés via système de transit / convention	48
Nombre de ménages entrés total (hors mutations)	72

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

We onderscheiden twee soorten doorstroming:

- Herclassificatie van een huurder naar aanleiding van een gerechtvaardigd verzoek (in hoofdzaak: opzeg gekregen van de eigenaar of wijziging in de samenstelling van het huishouden);
- Herclassificatie van een bewoner in transit die, in overleg met de sociale dienst die hem opvolgt, een kans krijgt in het kader van zijn geïndividualiseerd integratieproject.

Nombre de ménages sortis	39 (dont 15 qui étaient en transit)
Motifs des départs	On retrouve : 1 personne qui n'a jamais intégré son logement pourtant attribué, 21 départs volontaires (vers nouveau logement social ou privé), 1 personnes partie pour l'étranger, 2 vers un autre logemennt AIS, 9 dont nous n'avons pas de nouvelles, 2 expulsions et 4 décès.

5.1.6. Type sociale begeleiding:

De sociale begeleiding wordt uitbesteed aan de historische sociale partners, namelijk het OCMW van Sint-Gillis (via de dienst Begeleid wonen), de vzw CAFA en de gemeentelijke sociale dienst. Ook andere diensten kunnen betrokken worden in het kader van de gebruikelijke netwerking rond elke complexe situatie (bv. de lokale gerechtelijke dienst, de bemiddelingsdienst van de gemeente, enz.)

Het is echter niet ongebruikelijk dat we als onderdeel van ons verhuurbeleid intern oplossingen zoeken voor onze huurders of kandidaat-huurders. De hoofdlijnen van ons werk zijn het zoeken naar huisvesting binnen ons bestand (of elders), ondersteuning bieden bij administratieve of technische procedures, doorverwijzen naar aangepaste dienstverlening, buurtbemiddeling en zelfs budgetbegeleiding.

5.1.7. Huisvestingseducatie:

We werken eraan op verschillende manieren. We proberen alle accommodaties in ons bestand minstens **één keer per jaar** te bezoeken om eventuele problemen op te sporen. Bij die gelegenheid wijzen we de huurders op het gedrag dat ze moeten aannemen, zowel om te garanderen dat de woning in een goede algemene staat blijft als om de huurders te ondersteunen bij hun energieverbruik.

We aarzelen ook niet om in te grijpen op vraag van huurders, derden of sociale diensten. We werken ook nauw samen met de diensten van CAFA vzw (huisvestingsdienst en eco'n'co) op het vlak van huisvestingseducatie.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

VI. De kandidaat-huurders

6.1. Status van registratie- en toewijzingsprocedures:

De registratieprocedures worden rechtstreeks door ons kantoor verzorgd. Kandidaten kunnen zich aanmelden op de daarvoor voorziene dagen. Ze krijgen alle nodige informatie over ons toewijzingsreglement en worden indien nodig doorverwezen naar andere diensten die meer vertrouwd zijn met hun situatie. Kandidaten die aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen, worden op een wachtlijst geplaatst en er wordt contact met hen opgenomen zodra hen een woning kan worden aangeboden.

6.2. In een paar cijfers:

- Aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst: **102**
- Aantal nieuwe registraties gedurende het jaar: **63**
- Aantal schrappingen gedurende het jaar: **10**
- Aantal weigeringen gedurende het jaar: **1**
- Aantal toewijzingen gedurende het jaar: **22**

6.3. Beheer van de wachtlijst en wachttijden:

SVK VERHAEGEN hecht veel belang aan een optimaal beheer van de verschillende mogelijke manieren om accommodatie toe te wijzen. Er wordt een evenwicht nagestreefd tussen interne doorstromingen en het aanbieden van huisvesting aan kandidaten die op de wachtlijst staat, zodat er een oplossing kan worden gevonden.

De belangrijkste trends wijzen uit dat we sneller oplossingen vinden voor alleenstaanden of gezinnen met maximaal 1 of 2 kinderen.

We zien hetzelfde effect als in 2021 met betrekking tot de wegingspunten die via onze toewijzingsregels worden toegepast:

- alleenstaande mannen en vrouwen met kinderen staan bovenaan de lijst omdat ze voorrangspunten krijgen;
- dakloze aanvragers kregen sneller een woning aangeboden dan anderen omdat ze voorrangspunten hadden.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

In 2022 hebben we nog een andere bijzondere situatie gekend, namelijk **de prioritaire toewijzing van woningen aan mensen die in ongezonde omstandigheden leefden na een brand in een gebouw** in de gemeente.

We merken op dat 2 van de toewijzingen in 2021 betrekking hadden op mensen die in 2022 zijn ingetrokken in een woning, voornamelijk wegens vertragingen in de werken.

6.4. Profiel van de kandidaat-huurders:

6.4.1. Samenstelling van het huishouden / gezinssituatie:

Composition du ménage	Nombre	%
Homme isolé	27	26%
Femme isolée	18	18%
Homme seul avec 1 enfant	4	4%
Homme seul avec 2 enfants	0	0%
Homme seul avec 3 enfants	0	0%
Homme seul avec 4 enfants	0	0%
Homme seul avec 5 enfants et +	0	0%
…		
Femme seule avec 1 enfant	14	14%
Femme seule avec 2 enfants	3	3%
Femme seule avec 3 enfants	6	6%
Femme seule avec 4 enfants	0	0%
Femme seule avec 5 enfants et +	0	0%
…		
Couple sans enfant	4	4%
Couple avec 1 enfant	10	10%
Couple avec 2 enfants	10	10%
Couple avec 3 enfants	6	6%
Couple avec 4 enfants	0	0%
Couple avec 5 enfants et +	0	0%
…		
Total	102	100%

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

6.4.2. Inkomensniveau en/of voornaamste bron van inkomsten:

Principales sources de revenus des ménages	Nombre	%
Travail	27	26%
Chômage	12	12%
CPAS	35	34%
Mutuelle	12	12%
Pension	11	11%
Bourse étudiant	0	0%
Allocation handicapé	5	5%
pas de revenu/dossier incomplet	0	0%
Total	102	100%

6.4.2.1. Redenen voor het aanvragen van accommodatie en het gevraagde type van accommodatie:

De twee belangrijkste redenen die kandidaten geven voor het aanvragen van huisvesting bij het SVK zijn:

- slechte (of geen) huidige huisvesting: overbezetting van de woning, vervallen inrichting of inrichting die niet voldoet aan de huisvestingscode;
- een te grote huur in verhouding tot het huishoudbudget op de particuliere markt.

6.4.3. Redenen voor het weigeren van accommodatie:

Er waren dit jaar een aantal weigeringen van kandidaat-huurders. In veel gevallen stelden we tijdens bezoeken vast dat de opgegeven gezinssamenstelling niet overeenkwam met de werkelijke situatie van de betrokkene (bv. aanwezigheid van een partner met of zonder kinderen). Er was dus een grotere woning vereist dan normaal voorzien volgens de regelgeving.

Aanvragers met een handicap ontvingen voorstellen waarop zij niet wensten in te gaan omdat de aangeboden accommodatie niet voldeed aan hun gezondheidseisen.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

VII. Beheer van huurvorderingen

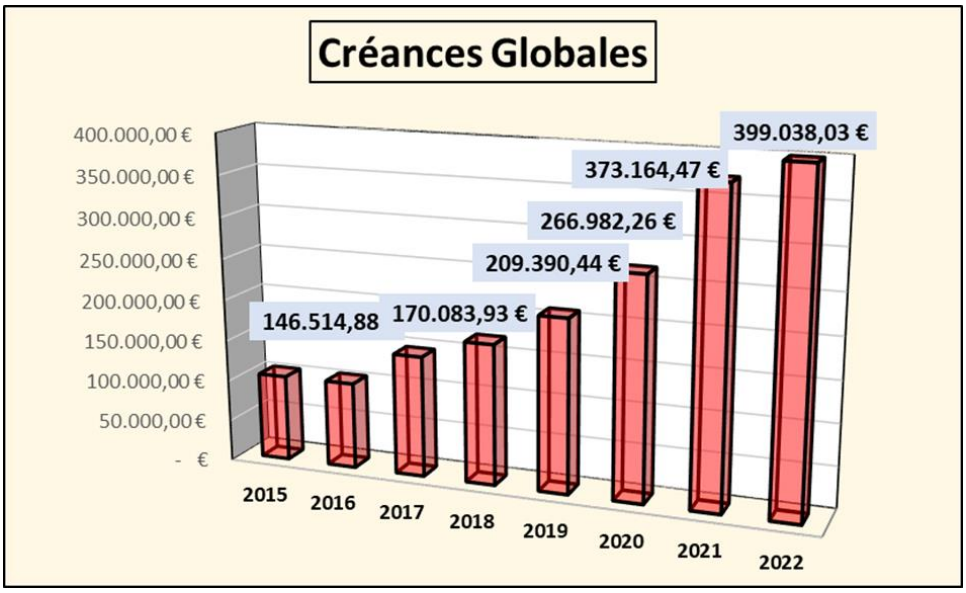
7.1 Methode voor het opvolgen van onbetaalde huur:

Rond de 5e dag van elke maand maken we via ons boekhoudprogramma een bijgewerkte lijst van huurders met schulden. In een teamvergadering proberen we de redenen voor deze achterstand te achterhalen en sturen we systematisch aanmaningsbrieven naar de betrokken huurders.

Van huurders met schulden die nog in het woningpark verblijven, wordt verwacht dat ze hun betalingen zo snel mogelijk in orde brengen of een afbetalingsplan ondertekenen. Als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, d.w.z. een betalingsachterstand oploopt van meer dan 2 maanden huur, sturen we het dossier naar onze advocaat voor een ingebrekestelling. Als de situatie toch blijft voortduren, starten we een procedure bij de vrederechter in het betreffende kanton. We blijven echter altijd openstaan voor elke poging tot een minnelijke schikking.

7.2 Dubieuze en oninbare vorderingen:

We beginnen met deze grafiek met de evolutie van de gecumuleerde vorderingen:



De totale stijging van de gecumuleerde huurvorderingen bedraagt **€ 25.873,56**, wat **8%** meer is dan in 2021 en bijna **1,22%** van de totale door huurders verschuldigde bedragen (**€ 2.054.171,11**) vertegenwoordigt, oftewel ongeveer **4,78%** minder dan in 2021.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Dat is grotendeels te verklaren door huurschade, gevolgd door achterstallige betalingen (huur, provisies, rekeningen, enz.) en tot slot schadevergoedingen voor huurders die hun woning verlaten zonder de contractuele opzegtermijn in acht te nemen.

Zoals vorig jaar aangekondigd, zijn er incassoprocedures ingevoerd en is er meer sociale ondersteuning om te voorkomen dat bepaalde situaties uit de hand lopen.

Van de **€ 399.038,03** aan totale gecumuleerde huurvorderingen werd **€ 60.420,85** overgeboekt naar **dubieuze vorderingen** tegenover **€ 88.977,03** in 2021. De totale dubieuze vorderingen bedragen **€ 257.372,50** tegenover **€ 209.266,41** in 2021.

In 2022 ontvingen we **€ 12.383,02** aanzuiveringen voor dubieuze schuldvorderingen uit 2021 en voorgaande jaren, vergeleken met **€ 7.381,57** in 2021.

Créances Clients douteux	**257.372,50 €**
Les créances douteuses totales s'établissent à **257.372,50 €.** Il y a eu une majoration de **+ 60.420,85 euros** concernant **33 locataires**, et des apurements pour **- 12.383,02** euros concernant **16 locataires** pour des créances antéreieures à 2022. Il y a également une reprise d'abandon et de douteux pour **+ 68,26 euros** pour un locataire. Ce qui fait une augmentation globale de **48.106,05** euros, soit **+ 23,00 %** par rapport à 2021.	

Détail augmentation 2022 de 60.420,85 euros		
Postes	**Montant**	**NB Locataires**
64 % - Dégâts Locatifs	38.953,77 €	20 locataires
2 % - Indemnités de RENON	1.231,56 €	1 locataire
33 % - Loyer - Provision - Décompte - EDL - Autres	20.235,52 €	41 locataires
TOTAL	**60.420,85 €**	

We noteren ook een afname van de **debiteuren** met **€ 19.385,31**, wat het totaal op **€ 52.164,56** brengt in 2022 voor **115** huurders in vergelijking met **130** in 2021.

Distribution des créances des locataires débiteurs (52.164,56 euros)
• **2** locataires ont entre **4.000 et 6.000** euros de créances ; Soit **0,57 %** des locataires
• **4** locataires ont entre **2.000 et 3.000** euros de créances ; Soit **1,14 %** des locataires
• **8** locataires ont entre **1.000 et 2.000** euros de créances ; Soit **2,27 %** des locataires
• **18** locataires ont entre **500 et 1000** euros de créances ; Soit **5,11 %** des locataires
• **40** locataires ont entre **100 et 500** euros de créances ; Soit **11,36 %** des locataires
• **35** locataires ont entre **1 et 100** euros de créances ; Soit **9,94 %** des locataires
• **Le reste des** locataires n'a pas de dettes ; soit **69,60** %.

Het totale aantal huurders in 2022 is **352** tegenover **318** in 2021, een stijging van **10,60%**.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

De gemiddelde schuld per bewonende huurder in jaar N (**352**) is **€ 148,19**, vergeleken met **€ 225** in 2021, een daling van **34%**.

De gemiddelde schuld per woning (**317**) bedraagt **€ 164,56**, tegenover **€ 245,88** in 2021, een daling van **33%**.

Ten slotte hebben we de waarde van de huurvorderingen met **€ 82.291,89** verminderd, tegenover **€ 35.114,28** in 2021. Het betreft schulden van huurders die in jaar N-1 het woningpark hebben verlaten en waarvoor in jaar N geen aanzuivering heeft plaatsgevonden. Het gaat om 38 huurders.

7.3 Beslissingsprocedures van de raad van bestuur voor vorderingen:

Wanneer een huurder het woningpark verlaat met een openstaande schuld, wordt deze automatisch als dubieus beschouwd. Het SVK zal zich echter blijven inspannen om de verschuldigde bedragen te innen. Na een jaar kan deze schuld geheel of gedeeltelijk als oninbaar worden beschouwd en wordt er, afhankelijk van het geval, een waardevermindering geboekt.

Nultolerantie is de regel, wat betekent dat alles in het werk wordt gesteld om door huurders verschuldigde bedragen te innen teneinde de financiële gezondheid van het SVK te vrijwaren.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

VIII. Status van lopende of afgeronde gerechtelijke procedures

8.1. Met eigenaars:

Er waren geen nieuwe risico's in 2022. Het aangekondigde geschil met de erfgenamen van een pand dat ons werd toevertrouwd en waar talrijke renovaties waren uitgevoerd, werd gewonnen voor de vrederechter. We verwachten een beroep tegen deze beslissing in 2023.

8.2. Met huurders:

Er lopen een aantal rechtszaken tegen huurders. Sommige daarvan hebben betrekking op herhaaldelijke huurachterstanden, met betalingsplannen die niet zijn nageleefd, terwijl andere betrekking hebben op huurders die zonder titel of rechten in het pand blijven (einde transitovereenkomst of einde huurovereenkomst).

Voor het grootste deel hebben deze acties tot een hartelijk herstel van de relaties tussen verhuurder en huurder geleid. Na afloop van de procedure voldoet elke partij aan zijn verplichtingen.

De kwestie van transitaccommodatie staat centraal in ons denken, want het veroorzaakt niet alleen spanningen in onze relaties, maar doet ook de schulden van huurders oplopen (zowel bij onze diensten als bij andere organisaties: verhuizingen en procedures kunnen veel geld kosten).

Desalniettemin resulteerden 4 geschillen in een vrijwillig vertrek van de huurder en 2 uitzettingen in 2022.

8.3. Overige:

In 2016 werd een zaak aangespannen naar aanleiding van bedragen die de vennootschap ORANGE S.A ten onrechte vorderde van SVK VERHAEGEN. De financiële risico's in deze zaak zijn zeer beperkt.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

IX. Bijzondere projecten en geconventioneerde huisvesting

9.1. Projecten voor mensen die dakloos zijn of het dreigen te worden:

Voor deze doelgroep hebben we twee partnerschappen: de dienst "Begeleid wonen" van het OCMW van Sint-Gillis en Housing First (Straatverplegers + SMES-B + Diogenes). We moeten een onderscheid maken tussen deze twee.

We hebben ook een overeenkomst gesloten met onthaaltehuis “Onderweg” en zijn post-huisvestingsprogramma om oplossingen te bieden aan bewoners die klaar zijn om het tehuis te verlaten. In 2019 gaat het om 2 wooneenheden. De huurders bevinden zich in een fase van stabilisering en krijgen greep op hun woonsituatie.

Het publiek van daklozen of mensen die dreigen dakloos te worden is groot en brengt een aantal problemen met zich mee die zowel kwantitatief als kwalitatief kunnen variëren. Voor een goed begrip maken we een onderscheid tussen de twee voorzieningen:

9.1.1. De voorziening ‘Platanen’

Deze voorziening is bedoeld om **mensen die ernstig ontregeld zijn door een lange periode "zonder stabiele huisvesting"** en die intensieve psychosociale begeleiding nodig hebben op zeer regelmatige basis, snel toegang te geven tot een gemeubileerde overgangswoning die niet te duur is en in goede staat verkeert.

Ons SVK stelt 7 appartementen ter beschikking, met een intensieve opvolging door de dienst Begeleid Wonen van het OCMW van Sint-Gillis.

Nombre de logements	7
Pourcentage du parc	2,21%

De doelgroep voor transitwoningen maakt deel uit van de gebruikelijke doelgroep voor begeleid wonen (bepalend bij de selectie van de kandidaten):

- De kandidaat moet uiteraard dakloos zijn of dakloos dreigen te worden, meerderjarig zijn en in het bezit zijn van een geldige verblijfsvergunning.
- De mogelijkheid om met de persoon in zee te gaan hangt bovendien af van twee andere onlosmakelijk verbonden elementen:
  - Het bestaan van een probleem dat het vermogen van de persoon om voor zichzelf in huisvesting te voorzien ernstig heeft beperkt.
  - Het aanbieden van psychosociale ondersteuning tijdens de volledige transperiode met als doel de persoon in staat te stellen volledig zelfstandig te wonen of hem naar een meer geschikte woonplek te leiden.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Dat tweede geldt voor elke persoon bij wie Begeleid Wonen een probleem vaststelt dat volgens ons een kort verblijf in een geschikte woning vereist, gecombineerd met een verplichte diepgaande psychosociale begeleiding, met als doel het vastgestelde probleem te overwinnen en hen opnieuw te leren voor zichzelf en hun woonst te zorgen.

Volgens deze voorziening kan de betrokkene niet langer dan 18 maanden in de accommodatie blijven, maar hij kan wel een herhuisvesting krijgen binnen het woningbestand van het SVK, afhankelijk van het individuele project van de persoon, maar ook en vooral voor zover hij heeft aangetoond de woonst als "een goed huisvader" te hebben bewoond.

Sociale ondersteuning voor begeleid wonen wordt gedefinieerd volgens 3 pijlers: psychosociale begeleiding, administratieve begeleiding en budgetbegeleiding (door het openen van beheerrekeningen).

In 2022 zijn er 5 nieuwe mensen ingestroomd en 6 uitgestroomd uit de voorziening. 1 persoon werd herplaatst binnen ons woningbestand, 1 persoon werd herplaatst naar een ander SVK dankzij een samenwerkingsovereenkomst, 1 persoon is vertrokken naar een privéwoning, 1 persoon heeft het woningbestand verlaten zonder bericht achter te laten en 1 persoon is overleden.

9.1.2. Housing First en andere voorzieningen voor het herhuisvesten van daklozen:

Deze voorziening is bedoeld **om directe toegang tot huisvesting te bieden aan daklozen die door hun problemen bijna onmogelijk huisvesting kunnen vinden.**

Vergeleken met de eerste voorziening is de doelgroep kwetsbaarder, met een combinatie van problemen: geestelijke en/of lichamelijke gezondheid en/of verslavingen, weinig of geen netwerk. De doelgroep wordt geselecteerd door de verenigingen die betrokken zijn bij het project Housing First (Straatverplegers, SMES-B, Diogenes en dit jaar ook DoucheFLUX).

Er zijn momenteel 16 wooneenheden voorbehouden voor deze voorziening, en in tegenstelling tot bij de voorziening "Platanen" zouden de huurders er ook na het verstrijken van de overeenkomst voor precaire bewoning (voor een periode van 18 maanden) moeten kunnen blijven. De overige 7 eenheden zijn voorbehouden voor daklozen, maar worden opgevolgd door traditionele thuisbegeleidingsdiensten (‘t Eilandje, Domino, enz.).

De toename van het aantal wooneenheden in 2022 is te danken aan het feit dat we, dankzij de inbreng van **8 nieuwe panden**, een nieuwe Housing First-voorziening hebben kunnen oprichten met de hulp van de vzw DoucheFLUX.

Nombre de logements	23
Pourcentage du parc	7,26%

Het betreft dus geen Transit als zodanig, maar we hebben besloten het in deze bevraging op te nemen, omdat de huurders niet aan dezelfde toewijzingsregels zijn onderworpen als de anderen en zij een overeenkomst voor precaire bewoning ondertekenen alvorens over te gaan naar een traditionele overeenkomst voor onderhuur (3-9).

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

De geboden ondersteuning is multidisciplinair en gebaseerd op het opbouwen van een (bij voorkeur lokaal) netwerk rond de persoon.

In 2022 zijn er 9 nieuwe mensen ingestroomd (exclusief het MODULO-project en tijdelijke bewoning), 4 zijn uitgestroomd door overlijden, 1 is ingestroomd in een privéwoning en 2 zijn ingestroomd in een sociale woning.

9.2. Projecten voor alleenstaande vrouwen met kinderen:

Voor deze doelgroep is in 2015 een nieuwe voorziening opgezet. Vier volledig gerenoveerde appartementen met een zeer hoge EPB zijn bestemd als transitaccommodatie voor **alleenstaande vrouwen met maximaal 2 kinderen**. Er zijn 4 appartementen, elk met een keuken, badkamer en slaapkamer. Ze bevinden zich op de begane grond, 1e, 2e en 3e verdieping. Er is ook een gemeenschappelijke leefruimte (keuken, eetkamer, wasruimte, ruimte voor fietsen/kinderwagens en een tuin).

Gezien het succes van de eerste voorziening werd in 2020 een nieuw tehuis in gebruik genomen. Er zijn 4 nieuwe plaatsen gecreëerd.

Nombre de logements	8
Pourcentage du parc	2,52%

Doorgangshuisvesting is het instrument dat wordt gebruikt om uitgebreide sociale en huurondersteuning te bieden en bewoners zo te helpen zich voor te bereiden op het betrekken van hun eigen toekomstige woning.

De partner die selecteert en begeleidt is de dienst "Begeleid wonen" van het OCMW van Sint-Gillis. De doelgroep moet aan de volgende criteria voldoen:

> een alleenstaande meerderjarige vrouw zijn, met of zonder kinderen ten laste, in het bezit zijn van een geldige verblijfsvergunning in België en moeite hebben om in een privéwoning te verblijven (met voorrang voor wie dakloos is, op het punt staat dakloos te worden of in een ongezonde woning verblijft).

Het is niet de bedoeling om na de periode van 18 maanden in deze accommodatie te blijven, maar er is een mogelijkheid tot herhuisvesting binnen het woningbestand van het SVK, afhankelijk van het individuele project van de persoon, de bezetting als een "goede huisvader" en de beschikbare accommodatie.

De sociale begeleiding door "Begeleid wonen" steunt op drie pijlers: psychosociale begeleiding, administratieve begeleiding en budgetbegeleiding (door het openen van beheerrekeningen).

In 2022 traden 9 nieuwe huishoudens toe tot de voorziening en vonden 3 huishoudens een oplossing via het woningbestand van het SVK, 2 in een particuliere woning en 1 waarvan de bestemming onbekend is sinds hun vertrek.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

9.3. Projecten voor jongeren:

We werken al jaren samen met de jeugdhulpdienst CEMO. Deze dienst richt zich tot jongeren die voldoen aan de criteria van de decreten inzake jeugdhulp. Zij staan in voor de selectie en ondersteuning. De verschillende criteria, zoals meegedeeld door onze partnerdienst, zijn als volgt:

1. De jongere is tussen 16 en 25 jaar oud.
2. De jongere is in het bezit van een geldige en duurzame verblijfsvergunning (eventueel te specificeren in verband met gezinshereniging) op Belgisch grondgebied (inclusief NBMV).
3. De jongere heeft geen stabiele huisvesting, leeft op straat of in een vergelijkbare situatie en verkeert in een breuk en/of crisis met zijn gebruikelijke leefomgeving.
4. De jongere is bereid om opgevolgd te worden en is gemotiveerd om het kader van het project te respecteren (Koning, afspraken, enz.).
5. De jongere heeft ondersteuning nodig om zelfstandig te worden; huisvesting is daarbij een hulpmiddel. Het is meer dan een aanvraag voor huisvesting.
6. De jongere voldoet aan de voorwaarden voor bijstand van het OCMW (komt in aanmerking en de procedures zijn opgestart, ook al geniet hij momenteel nog geen steun).
7. De jongere heeft geen groot verslavingsprobleem (waarvoor behandeling vereist zou zijn in een gespecialiseerde voorziening, waardoor hij zou zichzelf of anderen in het gebouw in gevaar zou kunnen brengen).
8. De jongere heeft geen ernstig psychisch probleem (waarvoor behandeling vereist zou zijn in een gespecialiseerde voorziening, waardoor hij zichzelf of andere bewoners in het gebouw in gevaar zou kunnen brengen).

In het kader van dit project worden drie wooneenheden aangeboden:

Nombre de logements	9
Pourcentage du parc	2,84%

Het KAP is beschikbaar voor een periode van maximaal een jaar, met tijdelijke huurcontracten die elke drie maanden worden verlengd. Voor het KAP-team leek het aangewezen om het model van een klassiek huurcontract te volgen waarmee de jongere een jaar lang rekening moet houden. CEMO vertrouwt eerder op intensieve ondersteuning over een kortere periode dan op minder diepgaande ondersteuning over een langere periode. Er wordt vrij snel en intensief gezocht naar een particuliere woning om de jongere alle kansen te bieden. Naast de huurwaarborg die de jongere geeft wanneer hij zich aansluit bij het KAP (vaak betaald door het OCMW en terugbetaald door de jongere), kan er spaargeld opzijgezet worden voor een jongere die een appartement bewoont. Dat geld kan worden gebruikt om hen na de fase bij het KAP in een nieuwe flat te installeren. Het KAP ontwikkelde verschillende educatieve tools om jongeren te helpen bij hun zoektocht. Naast de individuele ondersteuning die ze elke jongere bieden, worden er ook groepstrainingen gegeven rond het zoeken naar huisvesting in samenwerking met partners die lid zijn van het Netwerk Wonen, zoals CAFA.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Naast het KAP-project waren er in 2022 ook samenwerkingen tussen onze diensten en 2 andere partners om een vergelijkbare service aan dezelfde doelgroep te bieden, namelijk met ABAKA en SOS JONGEREN. Er werden 4 plaatsen gecreëerd.

In 2022 zijn 8 nieuwe jongeren ingestroomd en zijn er 5 vertrokken: 3 jongeren hebben een oplossing gevonden op de particuliere markt en 2 jongeren zijn vertrokken zonder verder nieuws.

9.4. Het intergenerationele project:

Sinds 2019 **is het eerste intergenerationele gebouw in onze mooie gemeente Sint-Gillis een geweldig succes!**

Het concept is weliswaar niet nieuw, maar het beantwoordt aan een prangende behoefte voor twee doelgroepen:



- studenten die voor hun opleiding op zoek zijn naar een degelijke en betaalbare woning in het Brussels Gewest;
- onze ouderen (meestal "senioren" genoemd) die nog te zelfstandig zijn om in een woonzorgcentrum te wonen, maar die lijden onder een vorm van eenzaamheid en gebrek aan onderlinge hulp voor het uitvoeren van kleine dagelijkse taken (bv. administratie, verplaatsingen, boodschappen, enz.).

In samenwerking met de sociale huisvestingsdienst voor studenten en 1Toit 2Ages openden we 42 plaatsen (25 studenten / 17 senioren). Het gebouw heeft individuele appartementen van verschillende groottes en enkele appartementen met 1 slaapkamer. Studenten en senioren wonen op dezelfde verdiepingen en hebben toegang tot gemeenschappelijke ruimtes: een feest-/vergaderruimte, een gemeenschappelijke keuken,

Nombre de logements	17
Pourcentage du parc	5,36%

Het verhuur- (en sociaal) beheer wordt voor de studenten verzorgd door het SVKS en voor senioren door ons SVK. 1Toit 2Ages zal zich inzetten om solidariteit tussen deze groepen te creëren en de banden aan te halen, zodat het generatieverschil een bron van rijkdom blijft. Daartoe worden er individuele gesprekken georganiseerd (ongeveer twee keer per maand) en collectieve en gemeenschapsactiviteiten georganiseerd (om de 2-3 maanden). Alle hulpmiddelen worden ingezet, van fysieke bijeenkomsten tot training in het gebruik van sociale netwerken.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

De toewijzing van deze woningen komt toe aan de vereniging, om er zeker van te zijn dat de mensen die deelnemen aan het project niet alleen op zoek zijn naar een goedkope woonoplossing, maar ook naar manieren om elkaar te helpen, ervaringen te delen en zich solidair te tonen. Senioren moeten voldoende zelfstandig zijn om op zichzelf te wonen en minstens 50 jaar oud zijn.



In 2022 hebben zich 3 nieuwe senioren bij het project aangesloten. 1 persoon is verhuisd naar een andere flat via een samenwerking met een ander SVK en 1 persoon is overleden. De andere bewoners zijn enthousiast en nemen actief deel aan de activiteiten die worden georganiseerd.



9.5. Solidariteitshuis “BAMBOO”:

Het huis met de naam "BAMBOO", symbool van robuustheid en wedergeboorte, is een gemeenschapsplek die in het teken staat van solidariteit. Vrouwen die uit de gevangenis zijn ontslagen of het slachtoffer zijn geweest van mensenhandel (betrokken bij prostitutienetwerken) krijgen er de kans om op adem te komen, hun administratie op orde te brengen, hun leven opnieuw op te bouwen en vervolgens naar een nieuwe, permanente woning te verhuizen.

Het huis is volledig gerenoveerd en met zorg ingericht, met 4 individuele slaapkamers, sommige met een kleine toiletruimte (wastafel en spiegel), en toegang tot gemeenschappelijke ruimtes (salon, woonkamer, keuken, wasruimte, tuin) voor iedereen. Er zijn ook 2 badkamers en 2 toiletten.

De vrouwen kunnen zo niet alleen elkaar helpen, maar krijgen ook ondersteuning op maat van RIZOME en ISALA.

RIZOME selecteert kandidaten van wie de gevangenisstraf er bijna op zit, zodat ze bij hun vrijlating meteen ergens terecht kunnen. Het profiel van de geselecteerde vrouwelijke gevangenen wordt geanalyseerd om er zeker van te zijn dat ze geïndividualiseerde psycho-medisch-sociale ondersteuning wensen en in een positieve groepsdynamiek passen. De vrouwen worden begeleid bij hun duurzame herintegratie in de maatschappij. De vereniging beschikt over 2 kamers.

ISALA selecteert kandidaten die slachtoffer zijn geweest van mensenhandel en op een bepaald moment gedwongen werden tot prostitutie. De vrouwen zijn al langer bekend bij de vereniging, die hen opzoekt op plaatsen in het Brussels Gewest waar zulke activiteiten plaatsvinden. De vereniging beschikt over 2 kamers en begeleidt de vrouwen bij hun herintegratie in de maatschappij op lange termijn.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Naast de individuele begeleiding die elke vereniging biedt, worden er specifieke opvoeders gedetacheerd om collectieve en gemeenschapsactiviteiten op te zetten.

In 2022 zijn 2 nieuwe vrouwen ingestroomd in het project na het vertrek van 2 andere vrouwen. Er lopen besprekingen over de voortzetting van het project, rekening houdend met het kleine aantal mensen dat om verschillende redenen, afhankelijk van de vereniging, van de voorziening heeft kunnen profiteren.

9.6. MODULO



Geconfronteerd met de huisvestingscrisis in het Brusselse Gewest en het gebrek aan voldoende sociale woningen, biedt het MODULO-project een waardig alternatief met de bouw van 3 individuele modulaire wooneenheden op een vooralsnog onbewoond terrein in Brussel. Straatbewoners kunnen er worden gehuisvest voor een overgangsperiode in afwachting van een permanente woning. Het is een kwalitatieve oplossing die de kansen op succesvolle herintegratie zal verhogen.

De paviljoenen, gemaakt van duurzame materialen, kunnen worden gemonteerd en gedemonteerd. Ze zijn bedoeld om te worden gekopieerd, verplaatst – of zelfs aangepast – en gebruikt op middellange termijn. De aanpak maakt deel uit van een onderzoeksproject in samenwerking met het MOKIT-collectief, de vzw "DIOGENES" en de Haute Ecole ICHEC-ECAM-ISFSC; de hogeschool onderzoekt de relevantie van de ontwikkeling van lichte, tijdelijke woningen in verlaten gebouwen en/of op onbezette terreinen *(bijvoorbeeld omdat er een langetermijnproject loopt voor de conversie van het terrein)*.



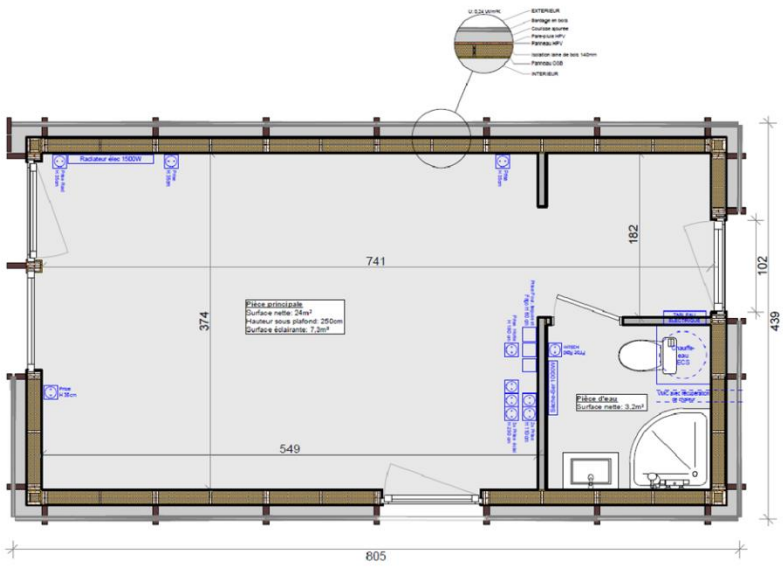
In de praktijk worden deze lichtgewicht modulaire woningen – een soort paviljoenen gebouwd zonder de gebruikelijke zware technieken – op de bestaande grond geplaatst zonder het natuurlijke reliëf van het terrein of de aard ervan te wijzigen, zoals ook het geval zou zijn met een feesttent of een container. De aansluiting op nutsvoorzieningen is eenvoudig.

Het project zal een relatief kleine voetafdruk hebben op de site, met een netto woonoppervlak van 28 m² voor elke module. De modules voldoen bovendien aan de bewoonbaarheidsnormen van titel 2 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Elk paviljoen is energiezuinig *(14 cm dikke isolatie, dubbele beglazing, ventilatie met warmteterugwinning)*, gemaakt van milieuvriendelijke materialen en met een verzorgd ontwerp voor binnen en buiten.

Er werd ook rekening gehouden met de reproduceerbaarheid van dergelijke oplossingen. De onderdelen werden geprefabriceerd door een maatwerkbedrijf (APRE in Vorst) en ze kunnen worden gemonteerd door laaggeschoolde arbeiders.



Het project geniet financiële steun van het Brussels Gewest in het kader van de projectoproep "Installatie van modulaire, lichte en innovatieve woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" die in 2018 werd gelanceerd.

Mooie intenties dus, maar er rezen ook al snel vragen met betrekking tot een institutioneel-ethische paradox. Hoewel MODULO een specifiek experiment is dat een tijdelijk antwoord kan bieden voor de behoeften van bepaalde mensen met huisvestingsproblemen, zijn er een aantal prangende vragen: is het relevant om transitiewoningen aan te bieden aan daklozen als onderdeel van een duurzaam integratieprogramma? Is een dergelijk programma, gezien de financiële en administratieve beperkingen, een haalbare en geschikte investering?

Daarom wilden alle partners MODULO opnemen in een innovatief onderzoeksproces naar de impact van de tijdelijke aard van de herhuisvestingsmaatregel op de bewoner van de module. Het effect van het lichte en modulaire karakter van de woonst op de integratie van mensen, hetzij in relatie tot andere vergelijkbare projecten (lichte en modulaire huisvesting), hetzij in relatie tot andere doorgangsregelingen in meer traditionele huisvesting, moet worden bestudeerd. Tegelijkertijd, maar ongetwijfeld op een beperktere en meer theoretische manier, wordt de kwestie van de 'kosten-batenverhouding' van een dergelijk project in termen van overheidsbeleid aan de orde gesteld.

MODULO is dus meer dan een eenvoudig herhuisvestingsproject voor voormalige straatbewoners; het vertegenwoordigt ook een vernieuwend onderzoeksproces waarbij zowel de initiële hypotheses en goede bedoelingen van het modulaire, lichte en verplaatsbare concept van de modules (met het gebruik van braakliggende terreinen en/of verlaten gebouwen) aan bod komen, alsook de vragen en kritiek op dit soort oplossingen die door de overheid worden aangemoedigd.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

Het bijzondere aan de lancering van dit project is dat het werd uitgevoerd in maart-april 2020, met andere woorden midden in de eerste lockdown! We verhoogden onze inspanningen in allerminst eenvoudige sanitaire omstandigheden, waardoor 3 bijzonder kwetsbare mensen konden worden opgevangen.

In 2021, na heel wat pogingen om nieuwe terreinen te vinden, konden we de drie paviljoenen verhuizen naar een nieuwe site in Jette. Het onderzoekproces werd verlengd. Alle bewoners werden herplaatst: 2 naar klassieke SVK-woningen en 1 verhuisde mee met de modules!

2 nieuwkomers konden profiteren van het project en zijn direct van de straat naar een woning verhuisd, zoals voorzien in het Housing First-project.

In 2022 verhuisde 1 persoon naar een klassieke SVK-woning en 1 persoon keerde terug naar de straat. 2 andere mensen sloten zich aan bij het project, waarbij mensen op de vlucht voor de oorlog in Oekraïne met spoed werden opgenomen (zie het hoofdstuk over deze actie).

Hieruit blijkt dat onze acties van meet af aan hebben geholpen om 6 mensen duurzaam te re-integreren en om 1 persoon gedurende een periode onderdak te bieden. Die persoon wordt trouwens nog steeds opgevolgd in het kader van het Housing First-project van de vzw DIOGENES.

9.7. Initiatief voor beschut wonen (IBW):

In 2022 hebben we na een noodoproep van het netwerk een project kunnen opzetten samen met het OBW Antonin Artaud. De doelgroep bestaat uit alleenstaanden die lijden aan psychiatrische stoornissen.

Nombre de logements	5
Pourcentage du parc	1,58%

Het ontwikkelde model is dat van de **rehabilitatie**, een belangrijke pijler van de **sociale psychiatrie**. Het volgende citaat vat het goed samen: "Het creëren van een zo normaal mogelijke woon-, leef- en zorgomgeving waarin mensen met psychiatrische problemen professioneel worden ondersteund en begeleid in hun ontwikkeling naar een niveau van persoonlijk en sociaal functioneren dat optimaal is in relatie tot hun mogelijkheden" (R. Stockmans).

Bij opname van een nieuwe bewoner wordt een **persoonlijk begeleidingsplan** opgesteld. Dat plan wordt regelmatig geëvalueerd en aangepast en bevat de volgende elementen: juridisch, financieel, huisvesting, dagelijks leven, groepsactiviteiten, enz.

Er is **geen maximale verblijfsduur**. We zijn ervan overtuigd dat huisvesting en de omgeving een belangrijke rol spelen om mensen te helpen re-integreren in de maatschappij.

In 2022 hebben we onze capaciteit met één plaats uitgebreid. 2 mensen zijn ingestroomd in het project.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

9.8. Vluchtelingen en Oekraïense begunstigden van tijdelijke bescherming:

Sinds enkele jaren hebben we het OCMW van Sint-Gillis twee wooneenheden voor vluchtelingen toevertrouwd om hun LOI-aanbod (FEDASIL) te vergroten.

In maart 2022 brak er oorlog uit tussen Rusland en Oekraïne, waardoor veel gezinnen uit angst besloten te vluchten naar verschillende Europese landen, waaronder België, dat hen tijdelijke bescherming verleende.

Er ontstond al snel een partnerschap tussen het SVK en een aantal sympathiserende privéverhuurders, maar ook tussen het SVK en de gemeente Sint-Gillis, bij wie veel mensen kwamen aankloppen die op zoek waren naar directe huisvesting of naar een meer permanente woonoplossing dan de noodopvang die door een bewoner van de gemeente werd aangeboden.

In het kader van dit project worden 11 accommodaties aangeboden:

Nombre de logements	11
Pourcentage du parc	3,47%

Zo kon ons kantoor in 2022 12 huisvestingsoplossingen aanbieden aan gezinnen (waarvan 2 via het MODULO-project en 1 via het Transit-project voor alleenstaande vrouwen). Dat brengt het aantal mensen dat hun land ontvluchtte en dat door ons kantoor wordt ondersteund op ten minste **15 huishoudens**.

In 2023 zal de voorziening verder worden uitgebreid.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels

X. Conclusie en doelstellingen voor de toekomst

SVK VERHAEGEN streeft al jaren een tweeledig doel na: de technische kwaliteit van het woningenbestand verhogen en het kantoor verder ontwikkelen, zowel kwantitatief (door nieuwe panden te verwerven) als kwalitatief (door middel van samenwerkingsverbanden, netwerken en innovatieve projecten).



Wat SVK VERHAEGEN onder meer bijzonder maakt is dat het renovatieprojecten op zich kan nemen via de aangeboden ondersteuning, zowel door werklieden in te zetten op de bouwplaats als door advies op maat te geven aan (kandidaat)-eigenaren. Daartoe heeft het SVK ook een overeenkomst gesloten met de vzw CAFA, waardoor het zijn capaciteit om huiseigenaars te begeleiden kan vergroten.

Een ander vermeldenswaardig feit is de **grote jaarlijkse instroom van medewerkers die in een sociaal en professioneel herintegratietraject zitten** via het partnerschap met het OCMW van Sint-Gillis. Het stelt hen in staat om vaardigheden aan te leren of op te frissen, zodat ze na afloop van hun contract over extra troeven beschikken op de arbeidsmarkt.

Opvallend in 2022 was dat de netwerken van eigenaars verder werden uitgebreid, met name door vastgoedprofessionals te benaderen. We waren betrokken bij de ontwikkeling van Housing First-projecten en -voorzieningen, en we ontvingen een groot aantal huishoudens die op de vlucht waren voor de oorlog in hun land.



Tot slot waren we creatief in het **nastreven van nieuwe en innovatieve projecten**, zoals ons MODULO-project en de aankoop van een pand in de Montenegrostraat 21 in 1060 Sint-Gillis.

In 2023 zullen de doelstellingen in grote lijnen dezelfde blijven en zullen er ongetwijfeld enkele verrassingen opduiken. We denken dan aan de voortzetting van de werkzaamheden aan het aangekochte pand en de ontwikkeling van nieuwe projecten bestemd voor mensen die in zeer precaire omstandigheden leven; zoals elk jaar zullen we ook reageren op de uitdagingen en noodsituaties die zich in de loop van het jaar voordoen.

Onze oprechte dank gaat uit naar al onze partners die betrokken zijn bij deze gezamenlijke sociale missie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en in het bijzonder in Sint-Gillis.

121, Rue de Mérode - 1060 Saint-Gilles
http://www.aissaintgilles.be
De Merodestraat, 121 – 1060 Sint-Gillis
http://www.svksintgillis.be
Tel : 02/535.70.10 – Mail : info@aissaintgilles.brussels