

Activiteitenverslag
SVK VERHAEGEN
2024



Inhoudstafel

INLEIDING	4
I. PRESENTATIE VAN HET SVK	5
1.1. Identificatie van het SVK	5
1.1.1. Geschiedenis van het SVK	5
1.1.2. Identificatie in het Belgisch Staatsblad / ondernemingsnummer van het SVK	6
1.2. Intern bestuur	6
1.2.1. Personeel van het SVK	6
1.2.2. Besluitvormingsorganen	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	9
1.4. Andere activiteiten	10
II. FINANCIËEL BEHEER VAN HET SVK	11
2.1. Analyse van de rekeningen en/of de balans	11
2.2. Beheer van de boekhouding	12
2.3. Financieringsbronnen van het SVK	13
III. VERHUURPORTEFEUILLE	14
3.1 Aantal woningen en geografische spreiding	14
3.2 Aantal eigendommen, erfpacht en eigendommen in (onder)verhuur	14
3.3 Schommeling van de portefeuille in de loop van het jaar	14
3.3.1 Inkomende eigendommen	14
3.3.1.1 Aantal inkomende eigendommen	14
3.3.2 Uitgaande eigendommen	15
3.3.2.1 Aantal uitgaande eigendommen	15
3.3.3 Aantal woningen die het voorwerp uitmaken van een formeel akkoord met de eigenaar	16
3.4 Technisch beheer en onderhoud van woningen	16
3.4.1 Presentatie van het technisch team van het SVK	16
3.4.2 Beheer van het onderhoud en oplossing van technische problemen in de woningen	16
3.5 Renovatie en herstel van woningen	17
3.5.1 Werken uitgevoerd zonder aanvraag van een renovatie- of energiepremie	17
3.5.1.1 In de bestaande portefeuille van het vorige jaar	17
3.5.1.2 Onder de nieuwe projecten	18
3.5.2 Werken uitgevoerd met aanvraag van een renovatie- of energiepremie	18
3.5.2.1 In de bestaande portefeuille van het vorige jaar	18
3.5.2.2 Onder de nieuwe projecten	18
3.6 Huurleegstand	19

3.6.1	Bezettingsgraad per woning	19
3.6.2	Reden voor huurleegstand per woning	19
IV.	DE EIGENAARS	20
4.1	Profiel van de eigenaars per woning	20
4.2	Type ondertekende contracten per woning	20
4.3	Prospectie-activiteiten	20
V.	HUURDERS EN BEWONERS	22
5.1.1	Totaal aantal huishoudens dat huurder is	22
5.1.2	Totaal aantal bewonende huishoudens	22
5.1.3	Totaal aantal personen geholpen door het SVK	22
5.1.4	Profiel van de huurders	23
5.1.4.1	Gezinssamenstelling / gezinssituatie	23
5.1.4.2	Hun inkomensniveau en/of voornaamste bron van inkomsten	24
5.1.5	Stroom van huurders in het jaar	24
5.1.6	Soort sociale begeleiding	25
5.1.7	Voorlichting over huisvesting	25
VI.	KANDIDAAT-HUURDERS	26
6.1	Stand van zaken van de modaliteiten omtrent inschrijving en toewijzing	26
6.2	In een paar cijfers	26
6.3	Beheer van de wachtlijst en wachttijden	26
6.4	Profiel van de kandidaat-huurders	27
6.4.1	Gezinssamenstelling / gezinssituatie	27
6.4.2	Hun inkomensniveau en/of voornaamste bron van inkomsten	28
6.4.3	Hun redenen om huisvesting aan te vragen en het soort gevraagde woningen	28
6.4.4	Redenen voor weigering van een woningtoewijzing	28
VII.	BEHEER VAN HUURVORDERINGEN	29
7.1	Methode voor het opvolgen van achterstallige betalingen	29
7.2	Dubieuze en oninbare vorderingen	29
7.3	Beslissingsmodaliteiten van de RvB over vorderingen	30
VIII.	STAND VAN ZAKEN VAN LOPENDE EN AFGERONDE GERECHTELIJKE PROCEDURES	31
8.1	Met eigenaars	31
8.2	Met huurders	31
8.3	Andere	31
IX.	SPECIFIEKE PROJECTEN EN GESUBSIDIEERDE WONINGEN	32
9.1	Projecten voor daklozen of mensen die op het punt staan dakloos te worden	32
9.1.1	De regeling "Platanes"	32
9.1.2	Housing First	33

9.2	<u>Projecten voor geïsoleerde vrouwen met kinderen</u>	<u>34</u>
9.3	<u>Projecten voor jongeren (KAP)</u>	<u>34</u>
9.4	<u>Het intergenerationele project</u>	<u>36</u>
9.5	<u>MODULO</u>	<u>37</u>
9.6	<u>Initiatief beschermd wonen</u>	<u>39</u>
9.7	<u>Vluchtelingen en BPTU</u>	<u>39</u>
X.	<u>CONCLUSIE EN TOEKOMSTIGE DOELSTELLINGEN</u>	<u>41</u>

INLEIDING

SVK's zijn verenigingen zonder winstoogmerk (vzw) die woningen van particuliere of openbare eigenaars verhuren of beheren om deze tegen een matige huurprijs onder te verhuren aan huurders die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale woningen.

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

Voor deze mensen, wiens inkomen de drempel om toegang te krijgen tot sociale huisvesting niet overschrijdt, bieden de SVK's reeds vele jaren een alternatieve huisvestingsoplossing.

Vaak kan een stabiele huisvesting mensen die in een uitzichtloze situatie verkeerden een glimp van hoop bieden. Ook voor veel verhuurders die financiële problemen hebben ondervonden of nog ondervinden in verband met onbetaalde huur of zeer ernstige huurschade, biedt het SVK duurzame oplossingen met gegarandeerde betaling van de huur en het herstel van de woning op basis van de plaatsbeschrijving bij verhuur.

SVK's zijn over heel het Belgische grondgebied vertegenwoordigd, met een dertigtal in Wallonië, een twintigtal in Brussel en een vijftigtal in Vlaanderen, en hun doelstellingen zijn vergelijkbaar.

Kenmerkend voor dit jaar was ook de komst van nieuwe spelers in de sector van SVK's: kleine (of grotere) investeerders die een kans zien om hun doelstelling(en) te bereiken in een ethisch en zinvol project en vastgoedprofessionals die projecten voor wederverkoop wensen op te zetten omwille van de voordelen die het SVK aan potentiële kopers zal bieden.

De verschillende belastingvoordelen die aan de eigenaars worden geboden, in combinatie met een betere zichtbaarheid en een professionalisering van de sector, hebben de belangstelling voor deze nieuwe types actoren doen toenemen.

I. PRESENTATIE VAN HET SVK

1.1. Identificatie van het SVK:

1.1.1 Geschiedenis van het SVK:

Het SVK "Theodore Verhaegen" in Sint-Gillis is een vzw die werkzaam is in de sector van sociaal vastgoed. Het kantoor is opgericht in 2002, voornamelijk op initiatief van verkozenen en verenigingen in Sint-Gillis. Het idee was om gebruik te kunnen maken van de regeling die door een ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het leven was geroepen om een sociaal huisvestingsbeleid te kunnen voeren, voornamelijk op het grondgebied van Sint-Gillis. Na een turbulente periode voor het SVK vóór 2010, een herstelplan dat werd ingevoerd na het vertrek van het OCMW en de gemeente Sint-Gillis, boekt het SVK sinds 2011 positieve resultaten, en zijn er tal van projecten opgezet.

In 2016 verhuisde het SVK VERHAEGEN naar een ruimer pand, wat een optimaal onthaal van zowel ons team als het publiek mogelijk maakte. Mits enkele werken die onder het toezicht en gedeeltelijk door het team van het SVK zijn uitgevoerd, heeft de eigenaar de huur toegezegd tegen een lagere en gegarandeerde prijs. In 2017 ging een gloednieuwe, modernere en meer dynamische website online en werd een evenement georganiseerd in aanwezigheid van zowel de voorzitter van het OCMW van Sint-Gillis als de burgemeester van onze gemeente! Dat jaar werd ook het team uitgebreid, er werd een contract van bepaalde duur aangeboden voor de functie van administratief medewerker.

Tenslotte werd hetgeen dat in 2018 was opgestart, in 2020 voortgezet, aangezien het SVK enkele woningen die in de voorgaande jaren werden gerenoveerd, opgeleverd kreeg, nieuwe of volledig gerenoveerde woningen onder haar beheer nam en een nieuw netwerk van eigenaars had opgezet, door de nieuwe fiscale maatregelen van het Brussels Gewest en de gemeente Sint-Gillis, maar ook dankzij de beslissing om de prospectie uit te breiden tot de grensgemeenten van Sint-Gillis, in overleg met de sector van SVK's.

Dat jaar ook kondigde **het SVK Sint-Gillis met trots de voortzetting aan van haar vastgoedontwikkeling, de creatie van innoverende projecten zoals de verhuizing van het MODULO-project en de aankoop van een gebouw met een stedenbouwkundige vergunning voor 5 wooneenheden en inrichtingen voor het SVK.**

Het SVK blijft onmisbaar in het sociale en verenigingswezen van Sint-Gillis, biedt aangepaste steun aan elke doelgroep en ijvert elke dag voor het recht op betaalbare en degelijke huisvesting.

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

Het SVK is in het Belgisch Staatsblad ingeschreven onder het volgende ondernemingsnummer: 478.423.497 en verricht geen handelingen waarvoor btw verschuldigd is.

1.2 Intern bestuur

1.2.1 Personeel van het SVK:

➤ Funcities, werktijdregeling en financieringsbronnen:

WERKNEMERS

Funcities	Werktijdregeling	Financieringsbronnen
1 Directeur	Volijds	Subsidie MBHG
3 Verhuurbeheerders	Volijds	Subsidie MBHG
2 Maatschappelijk werkers	Volijds	GGC + MBHG + FEDASIL
1 Architect – Renovatie-adviseur	1/5 tijd	Subsidie MBHG

ARBEIDERS

Funcities	Werktijdregeling	Financieringsbronnen
1 Technisch beheerder	Volijds	Subsidie MBHG

➤ Organisatie van het werk en verdeling van de taken:

Het werk is georganiseerd rond verschillende pijlers:

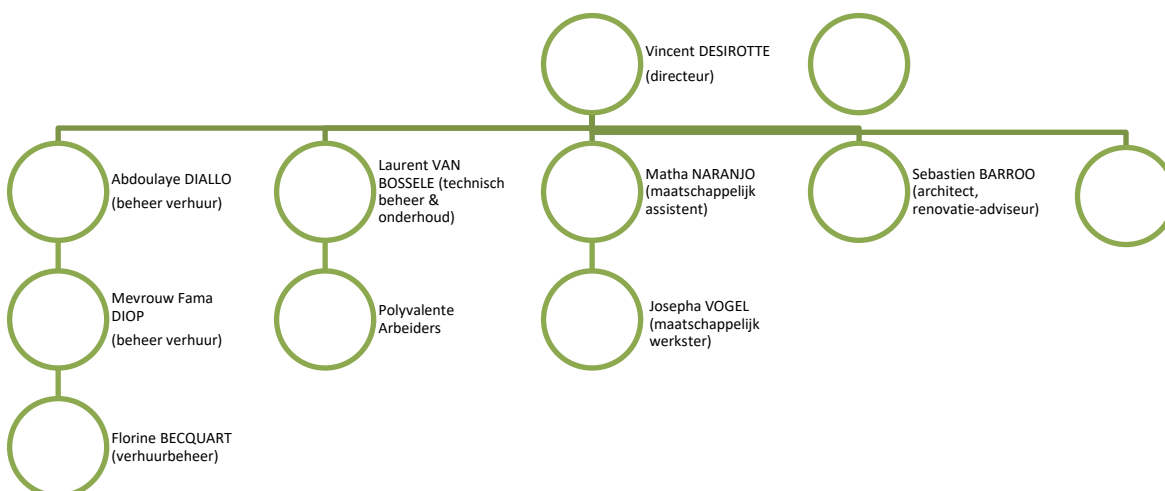
1. De pijler prospectie: coördinator en architect, die werken aan de ontwikkeling van projecten met nieuwe eigenaars / investeerders om te voldoen aan een van de missies van het SVK, namelijk het creëren van nieuwe degelijke en betaalbare woningen in het Brussels Gewest;
2. De pijler verhuur: de beheerder verhuur en de onthaalmedewerker (in het kader van een contract artikel 60) werken samen met de huurders en de verschillende sociale partners om ervoor te zorgen dat de eigendommen worden beheerd als "een goede huisvader";
3. De financiële pijler: de polyvalente boekhouder en de administratief medewerker (in het kader van een contract artikel 60) houden zich dagelijks bezig met alle financiële kwesties die verband houden met de vzw;
4. De technische pijler: de coördinator, de architect en de technisch verantwoordelijke die belast is met het toezicht op de interventies, coördineren het toezicht op de verschillende technische

vragen die zich kunnen voordoen in de gebouwen waarop de activiteiten van het SVK betrekking hebben. Sommige worden intern beheerd, andere door externe aannemers

5. De sociale pijler: Er werd een maatschappelijk werkster in dienst genomen voor de administratieve en psychosociale begeleiding van de huurders. Zij zal ook nauw samenwerken met partnerdiensten, een procedure voor voorlichting inzake huisvesting opzetten, deelnemen aan collectieve of gemeentelijke projecten;

Al deze pijlers werken samen omdat elk van hen alleen optimaal kan functioneren als zij op elkaar kunnen steunen. Daarom worden er wekelijks thematische teamvergaderingen gepland (met uitnodigingen voor de betrokkenen, afhankelijk van de agenda).

➤ Organigram



➤ Opleiding van personeel:

Een van de bijzondere kenmerken van het kantoor uit Sint-Gillis is dat het in haar administratieve of technische diensten mensen werft die zich in een proces van integratie bevinden, zodat zij beroepsvaardigheden kunnen verwerven of reactiveren en tegelijkertijd het SVK kunnen ondersteunen in haar verbintenissen tegenover eigenaars en huurders.

Er zij op gewezen dat het merendeel van de vaste leden van het team op deze manier zijn aangeworven, hetgeen een bewijs is van de doeltreffendheid ervan. De twee administratieve medewerkers met een contract artikel 60 hebben twee dagen opleiding gekregen over onthaaltechnieken en tijdbeheer.

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

1.2.2 Besluitvormingsorganen:

➤ Raad van bestuur:

De raad van bestuur (per 31/12/2024) 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 (per 31/12/2024) is samengesteld uit de bovengenoemde leden van de Raad van Bestuur plus de volgende vier leden:

12.	Barbara de Radigues - lid van de A.V
13.	Jean Spinette - lid van de A.V
14.	Myriem Amrani - lid van de A.V

➤ Het aanbestedingscomité:

Het aanbestedingscomité (per 31/12/2024) is samengesteld uit:

Sandrine Debunne
Mathieu Roper
Marie-José Martin Garcia

Het kan elektronisch worden gehouden. Het betreft een intern controleorgaan voor de naleving van het aanbestedingsreglement van het SVK VERHAEGEN(zie *hoofdstuk - kandidaat-huurders*).

1.3 Overeenkomsten en partnerschappen :

1.3.1 Overeenkomsten met een OCMW en/of een gemeente:

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

1.3.2 Interne partnerschapsovereenkomsten:

Het SVK VERHAEGEN is al vele jaren door partnerschapsovereenkomsten verbonden met de vzw CAFA, alsook met de vzw CEMO. Daarnaast werkt het SVK Verhaegen sinds 2015 samen met Straatverplegers vzw, SMES-B en DIOGENES bij de uitvoering van Housing First-projecten. In 2017 en 2018 werd een samenwerking geconcretiseerd met het Home du Pré (Œuvres de l'hospitalité vzw), het medisch centrum ASaSo, l'Îlot, en het opvanghuis Escale.

In 2019 zijn twee grote projecten opgezet (zie het betreffende hoofdstuk):

- De lancering van een intergenerationeel gebouw in samenwerking met het SVKS en de vzw "1Toit 2Ages"

Tot slot ontwikkelden we in 2020 onze partnerschappen met het OCMW van Sint-Gillis via de herhuisvesting van mensen die tijdens deze COVID-periode in hotels werden opgevangen en de vzw "Diogènes" door al onze leegstaande woningen open te stellen voor de meest kwetsbare mensen tijdens de eerste lockdown. We hebben ook het project MODULO opgezet en het beheer van tijdelijke huisvesting. De eerste verhuizing van Ukkel naar Jette werd succesvol afgerond in 2021.

Tot slot hebben we in 2022 3 specifieke acties ondernomen:

- De opvang van mensen die de oorlog in Oekraïne zijn ontvlucht (die tijdelijke bescherming genieten);
- De lancering van een partnerschap met SOS JONGEREN en ABAKA om dakloze jongeren op te vangen tijdens een transitperiode;
- De lancering van een project met de vzw Douche Flux, met de opening van 7 plaatsen voor de opvang van daklozen, waardoor een nieuwe operator "Housing First" kon worden opgericht.

Er werd ook een samenwerkingsakkoord ondertekend met GAILLY CHAUFFAGE bvba, voor het jaarlijks onderhoud en de reparaties van de verwarmingsketels van de portefeuille.

1.3.3 Externe partnerschapsovereenkomsten:

Het Sociaal Verhuurkantoor is lid van de FEDSVK (Federatie van de SVK), een vereniging zonder winstoogmerk die bestaat sinds 27 mei 2004 en waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te

Henegouwenkaai 29, 1080 Brussel. FEDSVK verenigt momenteel de meeste van de 23 SVK's die actief zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De in artikel 3 van haar statuten genoemde missies zijn de volgende:

1. De belangen van haar leden verdedigen;
2. De aangesloten SVK's promoten en ontwikkelen via diverse audio-, video- en mediamaterialen;
3. De samenwerking ontwikkelen tussen de SVK's die lid zijn door het uitwisselen van informatie en ervaringen;
4. De oprichting van diensten ten voordele van SVK's op juridisch en technisch gebied;
5. De SVK's vertegenwoordigen bij de overheid of bij andere gesprekspartners.

1.4 Andere activiteiten:

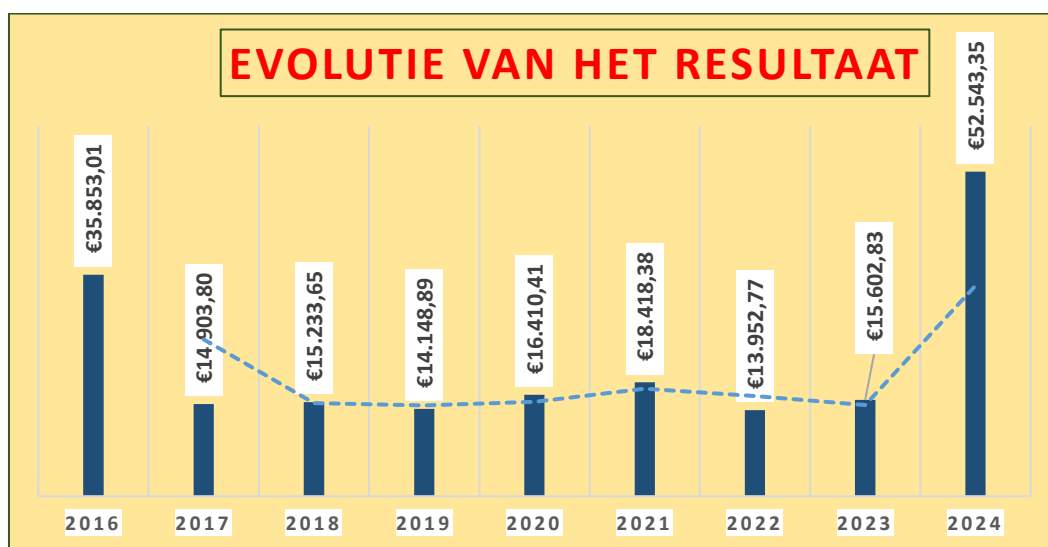
Het SVK VERHAEGEN oefent geen andere activiteiten uit.

II. Financieel Beheer van het SVK

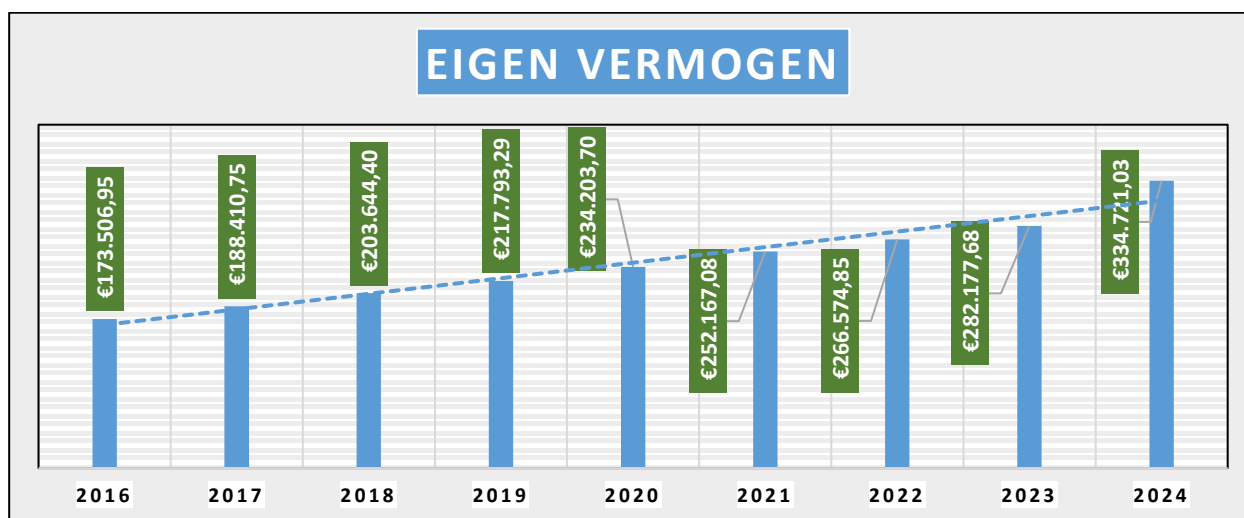
2.1 Analyse van de rekeningen en/of de balans:

Het boekjaar 2024 wordt afgesloten met een winst van **52.543,35 €**, tegen **15.602,83 €** in 2023. Het resultaat is positief en constant sinds 2017. Dit resultaat kan onder meer worden verklaard door:

- De stijging van de subsidie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in correlatie met de groei van de portefeuille;
- Een afname van de huurleegstand;
- Betere facturering aan zowel eigenaars als huurders van voorgesloten kosten om hen beter te responsabiliseren;



Het **eigen vermogen**, dat hier bestaat uit het positieve resultaat overgedragen van jaar tot jaar, stijgt van **282.177,68 €** naar **334.721,03 €**. Hieruit blijkt nog steeds een stabiel en gecontroleerd financieel beheer van de vereniging, met een voortdurende groei sinds 2012.



Het niveau van de voorzieningen voor dit boekjaar is gestegen ten opzichte van vorig jaar, van **410.406,35** € naar **565.406,35** €

De totale toename van **de cumulatieve huurvorderingen** (actueel en historisch) bedraagt ongeveer 132.711,89 €, d.w.z. 49 % ten opzichte van 2023 en vertegenwoordigt bijna 6,0 % van de door huurders verschuldigde bedragen (2.269.492,76 €). Dit wordt enerzijds verklaard door de niet-betaalde huur in verband met de uitbreiding van de portefeuille en de stijging van het aantal huurders, en anderzijds door de zeer ernstige huurschade vastgesteld aan het einde van de huurperiode na een overdracht of een verbreking door een van beide partijen.

Als gevolg van de interne herstructurering, die nog steeds aan de gang is, hebben wij het team van het SVK uitgebreid met de aanwerving van een maatschappelijk werkster, die stroomopwaarts werkt om voorlichting over huisvesting te geven en ook om financiële steun op te zetten (om het gebrek aan beroep op sociale rechten te verminderen).

Er zij op gewezen dat de schulden van huurders nog in de portefeuille (bv. huurachterstand, afrekening van kosten) globaal door het team worden afgehandeld, waarbij betalingsplannen nauwgezet worden gevolgd. Veel van de huurders hebben met het SVK afbetalingsovereenkomsten ondertekend en houden zich daaraan.

In tegenstelling tot voorgaande jaren vertegenwoordigt $\frac{3}{4}$ van de vorderingen huurachterstanden (een sterke stijging) en $\frac{1}{4}$ van de vorderingen huurschade (een daling). Het wintermoratorium verklaart voor een groot deel de stijging van het aantal onbetaalde huren.

2.2 Beheer van de boekhouding:

De boekhouding wordt gevoerd door een externe fiduciair onder toezicht van de Directeur. Wij gebruiken het nieuwe PCMNA dat in 2014 verplicht werd. Hiermee kan het bestuur een homogeen beeld krijgen van het beheer van de SVK in het Brussels Gewest en kan zij de toegekende subsidies beter controleren.

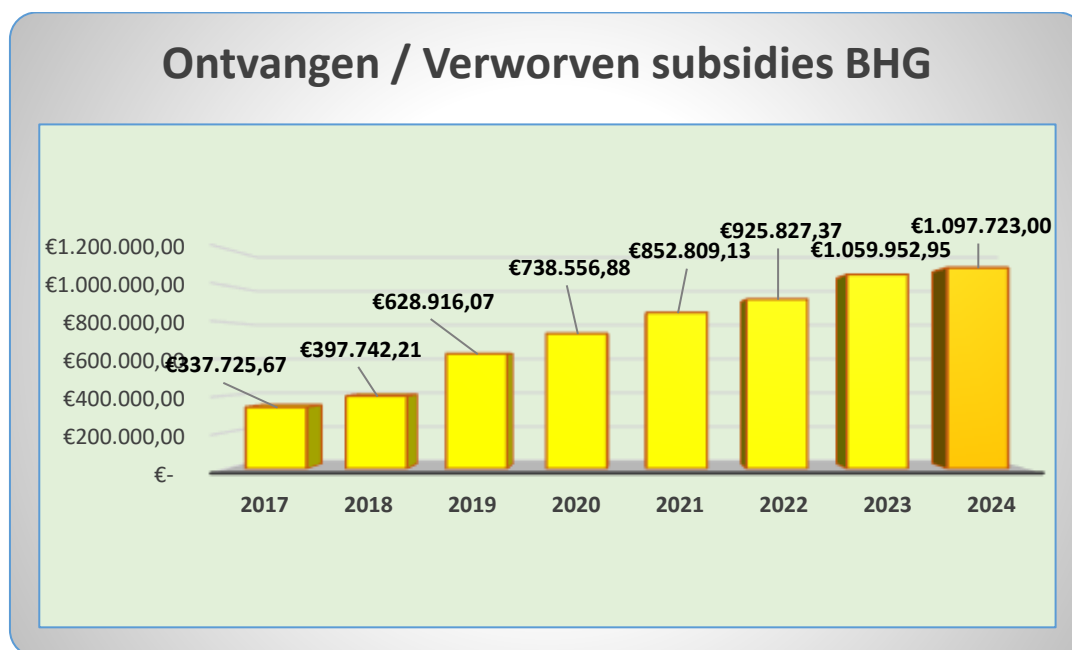
Bovendien heeft het SVK VERHAEGEN in 2015 Ernst & Young opdracht gegeven haar rekeningen te controleren, enerzijds om zich ervan te vergewissen dat de rekeningen een getrouw beeld geven van de vzw, en anderzijds om, op basis van hun expertise, verbeteringen voor te stellen voor het voeren van de boekhouding en voor de interne controle.

In 2016 heeft het beheersorgaan van SVK VERHAEGEN een revisor aangesteld om de controle van de rekeningen verder te verbeteren, maar ook om te voldoen aan haar verplichtingen tegenover het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2.3 Financieringsbronnen van het SVK:

Het SVK wordt gefinancierd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat het een jaarlijkse subsidie toekent op basis van de portefeuille op 30/09 van het voorgaande jaar. De evolutie van deze subsidie is dus rechtstreeks gecorreleerd met die van de portefeuille, die sinds 2012 gestaag en aanzienlijk is toegenomen.

Het voor 2024 aangegeven bedrag is hetzelfde als het bedrag dat tijdens de laatste vergadering van de raad van bestuur werd gepresenteerd, waarin rekening is gehouden met de verwachte subsidieverlagingen, maar dat kan worden gewijzigd zodra de controles zijn uitgevoerd.



Bovendien ontvangt het SVK dankzij de samenwerking met de gemeente en de Grondregie van Sint-Gillis **jaarlijks 30.000 €**. Deze bijkomende subsidies stellen de vzw in staat haar sociale opdracht binnen de gemeente Sint-Gillis te vervullen.

III. Verhuurportefeuille

3.1. Aantal woningen en geografische spreiding:

Verdeling van de woningen van de portefeuille van het SVK														
PC	Gemeenten	2019		2020		2021		2022		2023		2024		EVOLUTIE
1060	Sint-Gillis	151	68%	163	63%	167	57%	173	55%	172	54%	168	51%	-4
1190	Vorst	26	12%	29	11%	34	12%	35	11%	37	12%	38	12%	1
1070	Anderlecht	24	11%	38	15%	62	21%	67	21%	69	21%	70	21%	1
1080	Molenbeek	11	5%	12	5%	12	4%	12	4%	13	4%	22	7%	9
1000	Brussel	6	3%	6	2%	6	2%	18	6%	18	6%	18	5%	0
1180	Ukkel	5	2%	10	4%	8	3%	8	3%	7	2%	9	3%	2
1090	Jette			0	0%	3	1%	3	1%	4	1%	4	1%	0
1081	Koekelberg									1	0%	1	0%	0
		223		258	+16%	292	+13%	316	+8%	321	+2%	330	+3%	9

De portefeuille van het SVK bestaat dus hoofdzakelijk uit appartementen met één slaapkamer, gevolgd door studio's en vervolgens door appartementen met twee slaapkamers, en bevindt zich nog steeds hoofdzakelijk in Sint-Gillis, waar meer dan **51 %** van de huurwoningen zich bevindt, tegen **54 %** in 2022.

Er is geen significante verandering in het aantal woningen, aangezien we een aanzienlijke rotatie hebben waargenomen (verlies van woningen min of meer gelijk aan de aanwinst).

Anderlecht en Vorst zijn de andere twee gemeenten met een meerderheidsvertegenwoordiging in ons SVK.

3.2. Aantal eigendommen, erfpacht en eigendommen in (onder)verhuur:

	Aantal	%
Eigendom van het SVK	3	1 %
Erfpacht	0	0
Eigendommen in verhuur	327	99 %
Eigendom in onderverhuur	0	0
Totaal	330	100 %

3.3. Schommeling van de portefeuille in de loop van het jaar:

3.3.1. Inkomende eigendommen:

3.3.1.1. Aantal inkomende eigendommen:

In 2024 tellen we **21 inkomende eigendommen**, tegen **16** in 2023. Wij blijven doorlopend en op gecontroleerde manier groeien, met een stijging van **321 naar 330 woningen** -> d.w.z. een stijging van **3 %** tegenover **2 %** het jaar daarvoor.

Zoals u in onderstaande tabel kunt zien, is de portefeuille van het SVK van jaar tot jaar gegroeid, met een toename van **200%** tussen 2015 en 2023, ondanks de afname van de groei voor dit jaar.

Jaren	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal effectieve woningen op 31/12/ 2024	98	103	101	114	116	117	127	159	224	258	292	316	321	330
Evolutie van de portefeuille in percentages	-3%	-5%	2%	11%	2%	1%	9%	25%	41%	15%	13%	9%	2%	3%
Aantal woningen waarvan het SVK zich heeft afge	-9	-18	-7	-3	-1	-4	-7	-2	-7	-2	-5	-6	-11	-12
Aantal nieuwe woningen	6	13	12	17	4	5	17	34	71	36	38	31	16	21

Er zij op gewezen dat het SVK voornamelijk woningen heeft getekend variërend van studio's tot appartementen met 2 slaapkamers. We wijzen echter ook op de komst van grote woningen in de portefeuille (3 slaapkamers en meer). Ook moet worden vermeld dat er nieuwe woningen in de portefeuille van het SVK zijn opgenomen, al blijft dit beperkt.

Er zij op gewezen dat het aanbod in de gemeente Sint-Gillis in hoofdzaak bestaat uit ongelijksoortige woningvoorstellen, in verschillende gebouwen, met verschillende eigenaars, wat zorgt voor een aanzienlijke diversiteit van woningtypes. De vastgoeddruk op de gemeente maakt de onderhandelingen steeds complexer.

In de andere gemeenten daarentegen hebben we meer woningen in gebouwencomplexen/huurhuizen. Meer in het bijzonder gaat het om de volgende verschillende gevallen:

- Het beheer van volledige gebouwen: vaak gaat het om dezelfde eigenaar die, na met onze steun een gebouw of een huurhuis te hebben gerenoveerd, alle percelen aan ons overdraagt.
- Het beheer van enkele woningen in een gebouw: vaak gaat het om verschillende eigenaars die zich vooraf tot ons hebben gewend om hen bij te staan bij de aankoop van een onroerend goed. In dit geval gaat het vaak om nieuwe woningen. We hebben deze personen vrijwillig, voor een gelijkwaardig project, gericht naar projecten die vervolgens een efficiëntere aanpak van huisvesting mogelijk maakten.
- Ongelijksoortige woningen: vaak gaat het om eigenaars die elkaar reeds kennen en met één enkel SVK wensen samen te werken.

We proberen zoveel mogelijk een lokale voetafdruk te behouden in onze aanpak om te werken met een eerlijke behandeling van alle eigenaars die we kunnen tegenkomen: van meervoudige eigenaren tot particulieren. We willen een professionele benadering behouden maar dicht bij onze partners in onze manier van werken.

3.3.2. Uitgaande eigendommen:

In 2024 tellen we **12 uitgaande eigendommen**, tegen **11** in 2023. Het betreft eigendommen aan het einde van de huurovereenkomst met eigenaars die niet werden verlengd of aan een stopzetting van de samenwerking op initiatief van het SVK (*meer verouderde, energie-intensieve woningen, enz.*).

Wij wensen te benadrukken dat alle huurders die in deze eigendommen wonen, een woningoplossing hebben gekregen.

3.3.3. Aantal woningen die het voorwerp uitmaken van een formeel akkoord met de eigenaar:

Wat prospectie betreft, werden in 2024 **27 verschillende eigendommen (waaronder enkele appartementsgebouwen / huurhuizen met meerdere woningen)** minstens één keer bezocht door het team van het SVK Verhaegen.

Er werd in totaal voor **14 woningen** een formele overeenkomst met de eigenaar gesloten. Daarnaast bezitten we 5 woningen die momenteel gerenoveerd worden.

Voor de meeste van deze gebouwen wordt een volledig renovatieproject uitgevoerd waarvoor aanvragen voor renovatie- en energiepremies zijn gepland. De oplevering van de werken kan variabel zijn, aangezien deze afhangt van veel verschillende elementen: het verkrijgen van de bouwvergunning, de raming van de premies en het financieel plan, enz.

3.4. Technisch beheer en onderhoud van de woningen:

3.4.1. Presentatie van het technisch team van het SVK:

Verantwoordelijke personen en functies	Belangrijkste taken op het gebied van technisch beheer
Architect	Advies inzake renovatie voor werven van het SVK, voorbereiding van premiedossiers, toezicht op de
Technisch manager	Werfverantwoordelijke en toezicht op de technische interventies in de woningen.

3.4.2. Beheer van het onderhoud en oplossing van technische problemen in de woningen:

De soorten onderhoud die dit jaar zijn uitgevoerd, zijn:

- Onderhoud van leidingen (verstopte gootstenen en afvoeren, defecte afdichtingen of kleppen die moeten worden vervangen);
- Slotenmakerij in diverse woningen (duplicaatsleutels, vervangen van sloten, enz.);
- Het schilderen van woningen na beschadiging of tussen twee verhuurperiodes;
- Onderhoud van verwarmingsketels en gemeenschappelijke boilers uitbesteed aan erkende externe bedrijven;
- Onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes (schoonmaken van trappenhuisen en maaien en opruimen van tuinen);

Wij tellen **370 aanvragen voor technische interventies geregistreerd in 2024**, exclusief de aanvragen die behandeld werden binnen enkele dagen en opfriswerken tussen twee verhuurperiodes, regelmatig onderhoud van de verwarmings- en brandinstallaties en van de tuinen.

3.5. Renovatie en herstel van de woningen:

Het merendeel van de uitgevoerde werken is het resultaat van het gezamenlijke werk van onze teams, die hetzij bij de **directe tussenkomst in de uitgevoerde werken**, hetzij bij het **toezicht op de door externe bedrijven uitgevoerde werkzaamheden** betrokken waren.

Speciale technieken werden grotendeels uitbesteed aan specialisten, terwijl de afwerking werd uitgevoerd door onze re-integratieteams (waarbij voorrang werd gegeven aan reeds verhuurde woningen en niet aan nieuwe prospects). Deze projecten maken het mogelijk om nieuwe bouwtechnieken aan te leren aan het team in socio-professionele integratie via het OCMW van Sint-Gillis.

Gezien de groei van de portefeuille hebben we een groter netwerk van bedrijven ontwikkeld om de genoemde werken uit te voeren. In het belang van alle partijen wordt altijd gestreefd naar een zo correct mogelijke herfacturatie.

3.5.1. Werken uitgevoerd zonder aanvraag van een renovatie- of energiepremie:

3.5.1.1. In de bestaande portefeuille van het voorgaande jaar:

Dit jaar hebben **232 woningen** beperkte renovatiewerken ondergaan, die hoofdzakelijk betrekking hadden op loodgieterswerk, kleine reparaties of het herschilderen van muren en plafonds. Deze woningen werden over het algemeen bewoond tijdens de interventies, behalve één die een leegstaand pand was.

Daarnaast waren er kleine interventies zoals reparaties van verwarming, kranen en sloten.

Dit jaar moesten we ook rekening houden met het feit dat **1 bewoonde woning** een dakrenovatie kreeg.

21 woningen ondergingen ingrijpendere renovatiewerken. Over het algemeen betrof het een volledig herstel van muren en plafonds, renovatie van badkamers, keukens, branddetectie, aanpassing (of vervanging) van sommige raamkozijnen en in sommige gevallen elektriciteit. De meeste van deze renovaties werden uitgevoerd tussen huurperiodes (bij het vertrek van een huurder) en bij 2 ervan ging het om werkzaamheden aan leegstaande panden.

Tot slot zijn de werkzaamheden begonnen aan **Montenegrostraat 21 in 1060 Sint-Gillis**, die waarschijnlijk heel 2024 worden verdergezet en voltooid zullen zijn in 2025.

De lijst van de respectieve woningen is opgenomen in bijlage bij dit activiteitenverslag.

3.5.1.2. Onder de nieuwe projecten:

In 03 woningen zijn werken uitgevoerd voordat zij door het SVK werden verhuurd (zonder premie-aanvraag). De aard van de werkzaamheden varieerde naar gelang van het project, maar het merendeel betrof volledige binnenrenovatie (conform maken elektriciteit, verwarming, sanitair, keuken, vloeren, muren en plafonds).

De lijst van de respectieve woningen is opgenomen in bijlage bij dit activiteitenverslag.

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

In 2024 kregen 16 (toekomstige) vastgoedeigenaars technische en administratieve ondersteuning voor het beheer van hun eigendom door het SVK Verhaegen. **Het betrof 79 woningen.**

Wij hebben de premiedossiers opgevolgd voor 21 verschillende woningen, te weten:

- RENOLUTION : 29 dossiers - 40 premies
- Gaspremie 04 dossiers - 04 premies
- Klein Patrimonium: 01 dossiers - 01 premie
- Gemeentelijk : 02 dossiers - 11 premies

Het aantal behandelde dossiers is dit jaar dus gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar.

3.5.2.1. In de bestaande portefeuille van het voorgaande jaar:

We hebben een gunstige beslissing en vereffening van de gemeentelijke premie (DWC zuid) ontvangen voor **01 adres, dat 7 woningen vertegenwoordigt.**

3.5.2.2. Onder de nieuwe projecten:

Onder de nieuwe projecten hebben we **03 adressen - 12 woningen** die in 2024 werden opgeleverd.

Er moet worden opgemerkt dat een aanvraag voor een gemeentelijke premie (DWC zuid) is ingediend voor één voltooid project, maar nog niet is uitbetaald vanwege een geschil met een onderneming **01 adres - 02 woningen** (zie bijlage).

Een RENOLUTION-premie is geweigerd voor **01 adres - 01 woning.**

NB: Eén project waar we aan werkten is uiteindelijk niet verwezenlijkt **01 adres - 01 woning.**

3.6. Huurleegstand:

3.6.1. Bezettingsgraad per woning:

In 2024 was de bezettingsgraad voor alle woningen van de portefeuille verbeterd tot **97,12 %**. Ter herinnering: in 2023 bedroeg de bezettingsgraad ongeveer **98,83 %**.

3.6.2. Reden voor huurleegstand per woning:

De huurleegstand voor de gehele portefeuille **in 2024 is 2,08%, vergeleken met 1,11% in 2023**. Dit komt neer op ongeveer 1 dag per maand/woning.

De langste huurleegstand is **3 maanden** voor 2 transitwoningen (reden: waterschade en klacht aan de DGHI) en de kortste huurleegstand is **15 dagen** voor verschillende soorten woningen.

De voornaamste reden voor huurleegstand blijven de werken die tussen twee huurperiodes worden uitgevoerd. Een ander element dat tot een huurleegstand kan leiden, is het mechanisme voor de toewijzing van woningen aan kandidaten bij opeenvolgende weigeringen van voorgedragen personen.

IV. De eigenaars

4.1. Profiel van de eigenaars per woning:

	2020		2021		2022		2023		2024		
Hoedanigheid van de eigenaars	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Evolutie
Fonds voor huisvesting	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Openbare Vastgoedmaatschappij	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Gemeente / OCMW	19	7%	19	7%	19	6%	19	6%	19	6%	0
Natuurlijk persoon	149	58%	174	60%	193	61%	207	66%	208	66%	1
Andere rechtspersoon dan een VZW	79	31%	88	30%	89	28%	81	26%	87	28%	6
VZW	8	3%	8	3%	12	4%	11	3%	13	4%	2
Eigendom van het SVK	3	1%	3	1%	3	1%	3	1%	3	1%	0
Andere (aangeven)	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Totaal	258	100%	292	100%	316	100%	321	100%	330	100%	9

Wij stellen vast dat de meeste van onze eigenaars natuurlijke personen zijn (meer dan **65%**), met stabiele cijfers ten opzichte van het voorgaande jaar.

Bovendien blijft de sector van vastgoedprofessionals ook stabiel ten opzichte van 2023. Momenteel heeft bijna **28 %** van de eigenaars met rechtspersoonlijkheid die geen vzw zijn zich bij ons SVK aangesloten.

4.2. Type ondertekende contracten per woning:

Type contract ondertekend met de eigenaar(s)	Aantal	%
Beheersmandaat	0	0
Huurovereenkomst	327	99,00
Erfpacht- of opstalovereenkomst	0	0
Andere (Eigendom SVK)	3	1,00
Totaal	330	100

4.3. Prospectie-activiteiten:

Het grootste deel van de prospectie-activiteit van het SVK VERHAEGEN bestaat uit het adviseren en beantwoorden van vastgoedeigenaars of investeerders die vastgoed komen aanbieden. Tijdens 2024 zijn echter meer specifieke projecten van vastgoedprospectie opgezet, namelijk de zoektocht naar vastgoed voor rekening van sociale vastgoedbeleggers, volgens de vereiste technische kenmerken en het gezamenlijk opgestelde financiële plan (daling ten opzichte van het voorgaande jaar).

Het SVK VERHAEGEN heeft met particulieren en traditionele vastgoedkantoren samengewerkt aan projecten voor de aankoop van nieuw vastgoed, dat hier als ethisch verantwoorde financiële producten wordt beschouwd.

In 2021 zijn we ook actief op zoek gegaan naar terreinen voor de verhuis van het MODULO-project. Na 3 serieuze pistes te hebben verkend, hebben we gekozen voor het terrein in Jette. Er zijn al andere contacten gelegd voor 2022, maar tot nu toe zijn er nog geen garanties.

Dit werk liet ons ook toe om bevoorrechte contacten te leggen waardoor wij een gebouw hebben kunnen verwerven, gelegen aan de *Montenegrostraat 21 in 1060 Sint-Gillis*, voor het creëren van extra woningen en lokalen met het oog op de eventuele verhuizing van onze teams naar deze locatie.

Het project bevindt zich in de fase van de werken en krijgt aanzienlijke steun van de GGC en het EFRO.

V. Huurders en Bewoners

5.1. De huurders en bewoners:

5.1.1. Totaal aantal huishoudens dat huurder is: 315

In 2024 waren er **24** toewijzingen van woningen (exclusief mutaties en transitwoningen) en **geen** overnames van huurders die al aanwezig waren in de nieuwe woningen die door de SVK zijn verhuurd. Ze komen allemaal in aanmerking voor sociale huisvesting. De betrokken woningen zijn opgenomen in de bijlage. We zien dan ook **een lichte daling** van de toewijzingen in 2022 ten opzichte van het jaar ervoor, voornamelijk door de komst van een groot aantal woningen voor specifieke doelgroepen (jongeren, BPTU, daklozen).

5.1.2. Totaal aantal bewonende huishoudens: 35

Wij beschouwen bewonende huishoudens als huishoudens die geen klassieke huurovereenkomst hebben gesloten (meestal bij het kantoor, voor drie jaar om te beginnen), maar een overeenkomst voor een transitverblijf. Afhankelijk van de projecten, kunnen deze overeenkomsten, allemaal gekoppeld aan specifieke huisvesting, na een periode van 18 maanden worden omgezet in een glijdende huurovereenkomst of zijn ze huist bedoeld voor een precair publiek in een huurnoodsituatie. De bewoners van dergelijke woningen krijgen een bijzondere begeleiding gedurende hun huurperiode, die niet langer dan 12 of 18 maanden mag duren. Meer informatie vindt u in de daarvoor bestemde rubriek.

Ter herinnering: we hebben een intergenerationeel project opgezet. Elke oudere heeft een individuele studio of appartement, maar heeft ook toegang tot de gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers om tijd door te brengen met de studenten die ook in het gebouw wonen. Velen van hen ondertekenden een onderhuurcontract en veranderden aldus in "huurdershuishoudens" in plaats van "bewoners". Er zij op gewezen dat wij ook een overeenkomst hebben gesloten met de vzw Diogènes voor de toewijzing van leegstaande woningen tijdens de lockdownperiode, maar ook in het kader van het MODULO-project en de tijdelijke bewoning (mensen die worden gehuisvest in gebouwen die tijdelijk ter beschikking zijn gesteld en vervolgens opnieuw worden ondergebracht in de portefeuille van het SVK), hetgeen de stijging van het aantal bewoners verklaart.

Daarnaast hebben we vluchtelingen die tijdelijke bescherming genieten opgevangen, een transitproject voor dakloze jongeren geopend en de portefeuille voor daklozen "Housing First" uitgebreid met de komst van een nieuwe operator, DOUCHE FLUX en ANTONIN ARTAUD.

5.1.3. Totaal aantal personen geholpen door het SVK: 672

5.1.4. Profiel van de huurders:

5.1.4.1. Gezinssamenstelling / gezinssituatie:

Composition du ménage	Nombre locataires	Nombre Occupants	TOTAL	%
Single man	98	14	112	32,00
Single vrouw	72	16	88	25,14
Single man met 1 kind	5	0	5	3,45
Single man met 2 kinderen	0	1	1	0,00
...			0	
Single vrouw met 1 kind	44	1	45	12,86
Single vrouw met 2 kinderen	25	2	27	7,71
Single vrouw met 3 kinderen	6	0	6	1,71
Single vrouw met 4 kinderen	7	0	7	2,00
Single vrouw met 5 of meer kinderen	2	0	2	0,29
...			0	
Koppel	18	1	19	5,43
Koppel met 1 kind	9	0	9	2,57
Koppel met 2 kinderen	11	0	11	8,27
Koppel met 3 kinderen	8	0	8	2,29
Koppel met 4 of meer kinderen	10	0	10	2,86
...				
Total	315	35	350	100

Het merendeel van de mensen die door het SVK Verhaegen geholpen worden, zijn vrouwen of geïsoleerde mannen. Dit kan worden verklaard door de aard van de vastgoedportefeuille van het kantoor (voornamelijk studio's en 1-slaapkamerappartementen). Er is ook een groot aandeel geïsoleerde vrouwen met kinderen.

Dit geldt zowel voor transitwoningen of gesubsidieerde woningen als voor klassieke woningen. We vinden echter een aantal specifieke kenmerken in transitwoningen, namelijk extra begeleiding voor daklozen (of mensen die dakloos dreigen te worden) en vrouwen met of zonder kinderen die het slachtoffer zijn van mensenhandel (bv. prostitutienetwerken), of die in de gevangenis hebben gezeten, of die het slachtoffer zijn geweest van huiselijk geweld. Er werd een intergenerationeel project opgezet met 1Toit 2Ages en het SVKS, omdat de strijd tegen eenzaamheid van onze ouderen ons bijzonder aan het hart ligt. Een speciale plaats is gereserveerd voor jongeren van 18 tot 25 jaar (via het project met CEMO, ABAKA en SOS JONGEREN).

Tenslotte vindt men in klassieke woningen andere profielen, zoals koppels met kinderen, die in transitwoningen ontbreken. Zij blijven echter veel minder aanwezig in onze vastgoedportefeuille. Dit is het gevolg van de specifieke projecten ter ondersteuning van deze doelgroepen, maar ook van onze regels voor toewijzing, die bepaalde voorrangspunten toekennen aan bepaalde categorieën van personen.

5.1.4.2. Hun inkomensniveau en/of voornaamste bron van inkomsten:

Huishoudinkomen	Numer	%
Onder de toelatingsdrempel voor sociale huisvesting	336	96 %
Tot 50% boven de drempel voor sociale huisvesting	14	4 %
Totaal	350	100 %

Bronnen van huishoudinkomen	Numer	%
Werk	71	20,3
Werkloosheid	49	14,0
OCMW	154	44,0
Onderlinge verzekering	19	5,4
Pensioen	0	0,0
Student	41	11,7
Toewijzingshandicap	16	4,6
Totaal	350	100

Hier zien we dat de overgrote meerderheid van de huurders in de portefeuille mensen zijn met inkomens die onder de toelatingsdrempel voor sociale huisvesting liggen. We zien een sterke stijging van het aantal mensen dat werkt maar een laag inkomen heeft. Slechts 5 personen hebben een inkomen boven deze drempel als gevolg van wijzigingen in hun situatie.

Hier vinden we dat meer dan **44 % van de mensen een leefloon heeft**. De toename van het aantal pensioenbegunstigden in ons park is te verklaren door de aanvang van ons intergenerationele project.

5.1.5. Stroom van huurders in het jaar:

Aantal huishoudens ingestapt volgens lijst (toewijzingsregister)	16
Aantal huishoudens ingestapt door terugname woning	4
<i>Aantal huishoudens dat van het overdrachtsysteem gebruik heeft gemaakt</i>	28
Aantal afwijkende toewijzingen	0
Aantal huishoudens dat is ingestapt via het transit / conventiesysteem	17
<u>Totaal aantal huishoudens dat is ingestapt (overplaatsingen niet meegerekend)</u>	65

We hebben dit jaar een aanzienlijke verhouding van het aantal mutaties gezien dit jaar, wat kan worden verklaard door het feit dat we 13 woningen hebben overgedragen aan eigenaars en dat ons SVK ervoor heeft gezorgd dat er voor elk huishouden een oplossing werd gevonden.

De overdrachten hebben twee redenen:

- Herindeling van een huurder naar aanleiding van een gerechtvaardigd verzoek (voornamelijk: opzeg gekregen van de eigenaar of wijziging van de samenstelling van het huishouden);
- Herindeling van een bewoner in transit die, in overleg met de sociale diensten die de bewoner opvolgen, de kans heeft gekregen met het oog op zijn geïndividualiseerd integratieproject.

Aantal uitgestapte huishoudens	39 (waarvan 12 in transit)
Redenen voor vertrek	We hadden: 19 vrijwillige vertrekken (naar een nieuwe sociale of privéwoning), 1 persoon die naar het buitenland vertrok, 2 overlijdens, 16 van wie we geen nieuws hebben en 1 uitzetting.

5.1.6. Soort sociale begeleiding:

De sociale begeleiding wordt uitbesteed via de historische sociale partners, te weten het OCMW van Sint-Gillis (via de dienst Begeleid Wonen), de vzw CAFA en de gemeentelijke sociale dienst. Bij het werk dat wij rond elke complexe situatie verrichten binnen een netwerk, kunnen andere diensten betrokken zijn (bv. plaatselijke gerechtelijke dienst, bemiddelingsdienst van de gemeente, enz.).

Het is echter niet ongebruikelijk dat wij in het kader van ons huurbeheer oplossingen moeten vinden voor onze huurders of toekomstige huurders, vandaar onze recente aanwerving van een maatschappelijk werker. De belangrijkste taken zijn het zoeken naar huisvesting binnen onze portefeuille (of elders), ondersteuning bij administratieve of technische procedures, doorverwijzing naar geschikte diensten, buurtbemiddeling, en mogelijk budgetbegeleiding.

5.1.7. Voorlichting over huisvesting:

Wij werken hier op verschillende manieren aan. Ten minste **eenmaal per jaar** proberen wij alle woningen in de portefeuille te bezoeken om eventuele problemen op te sporen. Bij deze gelegenheid maken wij de huurders attent op de te volgen gedragslijn, zowel om ervoor te zorgen dat de woning in goede algemene staat wordt onderhouden als om de huurder te helpen bij zijn energieverbruik.

Wij aarzelen ook niet om in te grijpen op verzoek van een huurder, een derde of een sociale dienst. Wij werken voor deze voorlichting over huisvesting ook nauw samen met de diensten van de vzw CAFA (dienst huisvesting en eco'n'co).

VI. Kandidaat-huurders

6.1. Stand van zaken van de modaliteiten omtrent inschrijving en toewijzing:

De inschrijvingsmodaliteiten wordt rechtstreeks door ons kantoor uitgevoerd. Kandidaten kunnen zich aanbieden op de daarvoor bestemde dagen. Zij krijgen alle nodige informatie over ons toewijzingsreglement, en zo nodig worden zij verwezen naar andere diensten die op de situatie van de persoon zijn afgestemd. 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: 76
- + Aantal nieuwe inschrijvingen in de loop van het jaar: 21
- + Aantal schrappingen in de loop van het jaar: 26
- + Aantal afzeggingen in de loop van het jaar: 1
- + Aantal toewijzingen in de loop van het jaar: 17

6.3. Beheer van de wachtlijst en wachttijden:

Het SVK VERHAEGEN besteedt bijzondere aandacht aan het optimale beheer van de verschillende mogelijke wijzen van toewijzing van een woning. Er wordt een evenwicht gevonden tussen interne overdracht en het aanbieden van een woning aan een kandidaat op de wachtlijst om ervoor te zorgen dat een oplossing kan worden gevonden.

De belangrijkste tendensen tonen aan dat we sneller oplossingen vinden voor alleenstaanden of gezinnen met 1 of hoogstens 2 kinderen.

We stellen hetzelfde effect vast als in 2022 dat verband houdt met de wegingspunten die via ons toewijzingsreglement worden toegepast:

- Geïsoleerde vrouwen en mannen met kinderen staan bovenaan de lijst omdat zij voorrangspunten krijgen;
- Dakloze kandidaten¹ kregen sneller een woning aangeboden dan anderen omdat zij voorrangspunten konden krijgen;

¹ In mindere mate.

6.4. Profiel van de kandidaat-huurlers:

6.4.1. Gezinssamenstelling / gezinssituatie:

Samenstelling van het huishouden	Aantal	%
Geïsoleerde man	14	18,42 %
Geïsoleerde vrouw	8	10,53 %
Alleenstaande man met 1 kind	2	2,63 %
Alleenstaande man met 2 kinderen	0	0 %
Alleenstaande man met 3 kinderen	0	0 %
Alleenstaande man met 4 kinderen	0	0 %
Alleenstaande man met 5 kinderen en +	0	0 %
...		
Alleenstaande vrouw met 1 kind	10	13,16 %
Alleenstaande vrouw met 2 kinderen	7	9,21 %
Alleenstaande vrouw met 3 kinderen	2	2,63 %
Alleenstaande vrouw met 4 kinderen	1	1,32 %
Alleenstaande vrouw met 5 kinderen en +	0	0 %
...		
Koppel zonder kinderen	1	1,32 %
Koppel met 1 kind	7	9,21 %
Koppel met 2 kinderen	8	10,53 %
Koppel met 3 kinderen	10	13,16 %
Koppel met 4 kinderen	2	2,63 %
Koppel met 5 kinderen en +	2	2,63 %
Buiten categorie	2	2,63 %
Totaal	76	100 %

6.4.2. Hun inkomensniveau en/of voornaamste bron van inkomsten:

Belangrijkste inkomensbronnen van de huishoudens	Aantal	%
Werk	36	46,05 %
Werkloosheidsuitkering	10	13,16 %
OCMW	18	23,68 %
Ziektefonds	8	10,53 %
Pensioen	4	5,26 %
Studentenbeurs	0	0 %
Invaliditeitsuitkering	1	1,32 %
geen inkomen / onvolledig dossier	0	0 %
Totaal	76	100%

6.4.3. Hun redenen om huisvesting aan te vragen en het soort gevraagde woningen:

De twee belangrijkste redenen die door kandidaten voor een woning bij het SVK worden opgegeven, zijn:

- Een huidige situatie van slechte (of geen) huisvesting: overbewoning van het pand, bouwvallige of niet aan de huisvestingscode beantwoordende voorzieningen;
- Een te groot aandeel aan huur in het huishoudbudget op de particuliere markt.

6.4.4. Redenen voor weigering van een woningtoewijzing:

We hebben dit jaar een aantal weigeringen gehad van kandidaat-huurders. In veel gevallen stelden wij tijdens de bezoeken vast dat de beschreven gezinssituatie niet overeenkwam met de werkelijke situatie van de persoon (bv. aanwezigheid van een echtgenoot met of zonder kinderen). Er was dus vraag naar een grotere woning dan die waarin het reglement normaliter voorziet.

Aanvragers met een handicap ontvingen voorstellen die niet werden aanvaard omdat de voorgestelde woningen niet aan hun problematiek voldeed.

VII. Beheer van huurvorderingen

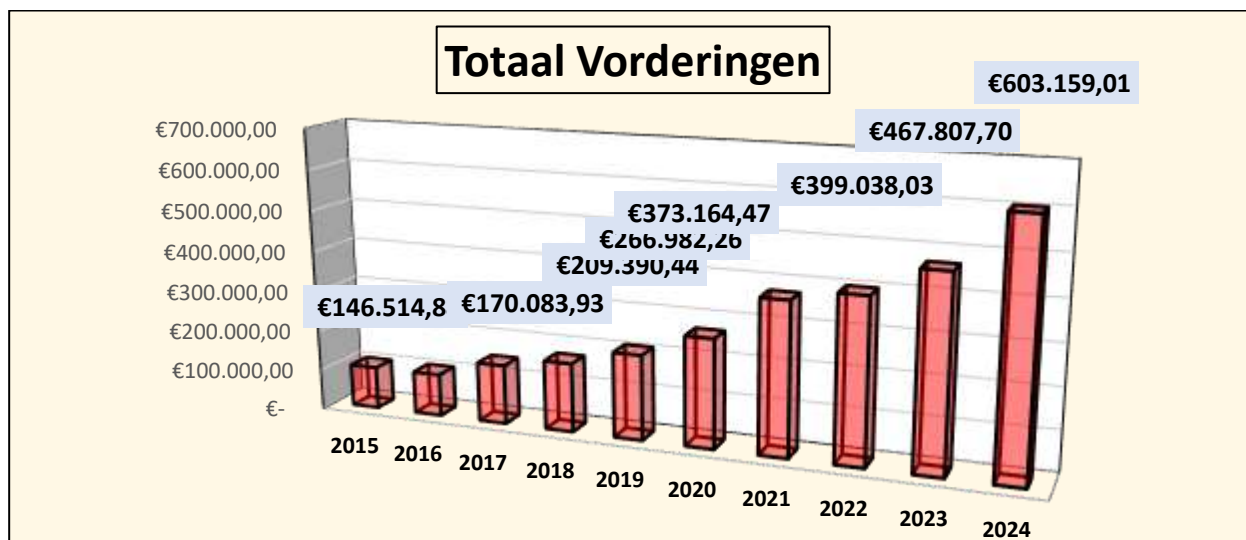
7.1 Methode voor het opvolgen van achterstallige betalingen:

Rond de 5e dag van elke maand roepen wij via ons boekhoudprogramma een bijgewerkte lijst op van huurders met schuld. Tijdens teamvergaderingen proberen wij de redenen voor dergelijke achterstand van betaling te achterhalen en sturen wij systematisch herinneringsbrieven naar de betrokken huurders.

Van een huurder met een schuld die nog aanwezig is in de portefeuille, wordt verwacht dat hij zich zo spoedig mogelijk in orde stelt of een vereffeningsplan ondertekent. In geval van niet-nakoming van zijn verplichtingen, d.w.z. meer dan twee maanden achterstallige huur, zullen wij het dossier aan onze advocaat voorleggen voor een ingebrekestelling. Indien de situatie aanhoudt, zullen wij een procedure inleiden bij de vrederechter van het betrokken kanton. Wij staan echter altijd open voor elke poging om tot een minnelijke schikking te komen.

7.2 Dubieuze en oninbare vorderingen:

Allereerst vindt u hieronder een grafiek met de evolutie van de totale vorderingen:



De totale toename van de cumulatieve huurvorderingen (actueel en historisch) bedraagt ongeveer **132.711,89 €**, d.w.z. + 49 % ten opzichte van 2023 en vertegenwoordigt bijna 6 % van de door huurders verschuldigde bedragen (**2.269.492,76 €**).

Dit is grotendeels toe te schrijven aan betalingsachterstanden en huurschade, gevolgd door achterstallige betalingen en tenslotte aan de schadeloosstelling van huurders die hun woning verlaten zonder de contractuele opzeggingstermijn in acht te nemen.

De gemiddelde schuld per huurder in jaar N (**372**) is **356,75 €**, vergeleken met **183,39 €** in 2023, d.w.z. een stijging van **49 %**. De gemiddelde vordering per woning (**330**) bedraagt **402,16 €**, tegen **214,24 €** in 2023, d.w.z. **+ 47 %**.

Van de globale gecumuleerde vorderingen van **603.159,01 €**, bedragen de **dubieuze vorderingen 30.790,52 €**, tegen **16.473,27 €** in 2023. De totale dubieuze vorderingen bedragen **304.636,29 €**, tegen **273.845,77 €** in 2023.

Zoals vorig jaar aangekondigd, zijn er processen voor schuldinvoering ingevoerd, samen met meer sociale ondersteuning om te voorkomen dat bepaalde situaties uit de hand lopen.

Er is ook een toename in **klanten-debiteuren**, met een totaal van **64.438,33 €** in 2024.

7.3 Beslissingsmodaliteiten van de RvB inzake vorderingen:

Wanneer een huurder de portefeuille verlaat met een openstaande vordering, wordt deze automatisch als dubieus beschouwd. Het SVK blijft zich echter inspannen om de haar verschuldigde bedragen terug te vorderen. Na een jaar kan het geheel of het saldo van deze vordering als oninbaar worden beschouwd en zal, naar gelang van het geval, een waardevermindering worden geboekt.

Nultolerantie is de regel, d.w.z. dat alle middelen moeten worden aangewend om de door de huurders verschuldigde bedragen te innen, ten einde het SVK financieel gezond te houden.

VIII. Stand van zaken van lopende en afgeronde gerechtelijke procedures

8.1. Met eigenaars:

In 2024 waren er geen nieuwe risico's. Het aangekondigde geschil met de erfgenamen van een eigendom² dat ons was toevertrouwd en waarvoor talrijke renovaties waren uitgevoerd, werd voor de vrederechter gewonnen. Tegen de beslissing is beroep aangetekend, er is een uitspraak gedaan en er worden expertises uitgevoerd. Het gebouw is inmiddels teruggegeven aan de eigenaar en valt niet langer onder ons beheer.

8.2. Met huurders:

Er lopen verschillende rechtsvorderingen tegen huurders. Sommige daarvan hebben betrekking op herhaalde huurachterstanden, waarbij afbetalingsplannen niet zijn nageleefd, terwijl andere betrekking hebben op huurders die zonder titel of recht in het pand blijven (einde transitovereenkomst of einde huurovereenkomst).

De meeste van deze rechtsvorderingen hebben geleid tot een hartelijk herstel van de betrekkingen tussen verhuurder-huurder. Beide partijen leefden hun verplichtingen na aan het einde van de rechtsvorderingen.

De kwestie van transithuisvesting staat centraal in onze overwegingen, omdat deze niet alleen spanningen creëert tussen onze relaties, maar ook de schuldvorderingen van de huurders verhoogt (*zowel ten aanzien van onze diensten als andere instanties: verhuizingen en procedures kunnen kostbaar zijn*).

Desondanks hadden we 18 geschillen die eindigden in een minnelijke schikking na een gerechtelijke uitspraak, of met een verwachte uitzetting in 2025.

8.3. Andere:

In 2016 is, naar aanleiding van onterecht geïnde bedragen van ORANGE NV bij het SVK VERHAEGEN, een procedure gestart. De risico's in deze zaak zijn financieel zeer beperkt.

² Deze laatste lijken het mechanisme van SVK niet goed te begrijpen omdat ze in het buitenland wonen.

IX. Specifieke projecten en Gesubsidieerde woningen

9.1. Projecten voor daklozen of mensen die op het punt staan dakloos te worden:

Voor deze doelgroep hebben we twee partnerschappen: de dienst "Begeleid Wonen" van het OCMW van Sint-Gillis en Housing First (Straatverpleegsters + SMES-B + Diogènes + Douche FLUX). In beide gevallen moet een onderscheid worden gemaakt.

Wij hebben ook een overeenkomst gesloten met het opvangtehuis "Escale" en een regeling na opvang om oplossingen te bieden aan hun publiek dat klaar is om hun structuur te verlaten. In 2023 hebben we het over 4 woningen. De huurders bevinden zich in een fase van stabilisatie en toe-eigening van hun woning.

Het publiek van daklozen of mensen die dakloos dreigen te worden is immers omvangrijk en brengt tal van problemen met zich mee, die zowel kwantitatief als kwalitatief kunnen verschillen. Voor een goed begrip zullen wij onderscheid maken tussen de twee regelingen:

9.1.1. De regeling "Platanes"

Het doel van deze regeling is om **mensen die ernstig ontwricht zijn door een lange periode "zonder stabiele huisvesting"** en die zeer regelmatige en intensieve psychosociale begeleiding nodig hebben, in staat te stellen snel toegang te krijgen tot tijdelijke huisvesting die gemeubileerd, niet te duur en in goede staat is.

Het gaat om 7 appartementen die ter beschikking worden gesteld door ons SVK, met intensieve opvolging door de dienst begeleid wonen van het OCMW van Sint-Gillis.

Aantal huizen	7
Percentage van voorraad	2,12%

De doelgroep voor transithuisvesting maakt deel uit van de gebruikelijke doelgroep van begeleid wonen (die de selectie van kandidaten beheert):

- De kandidaat moet uiteraard dakloos zijn of dakloos dreigen te worden, meerderjarig zijn en in het bezit zijn van een geldige verblijfsvergunning.
- Bovendien is de mogelijkheid om met de persoon samen te werken gebaseerd op twee andere onlosmakelijke elementen:
 - Het bestaan van een probleem dat het vermogen van een persoon om voor zichzelf te zorgen in huisvesting ernstig heeft beperkt.
 - Het verlenen van psychosociale begeleiding tijdens de gehele transitperiode, teneinde de betrokkene volledig in staat te stellen zelfstandig te wonen in een woning, dan wel hem naar een geschiktere woonplaats te verwijzen.

Wat dit tweede punt betreft, gaat het in feite om elke persoon bij wie het H.A. een probleem vaststelt dat ons een kort verblijf in een aangepaste accommodatie noodzakelijk lijkt, dit gepaard met een verplicht zwaar psychosociaal toezicht, met als doel het vastgestelde probleem te overwinnen en opnieuw te leren hoe om te gaan met zichzelf en een woning.

Deze regeling voorziet niet in de mogelijkheid om de persoon na de periode van 18 maanden verder te huisvesten, maar wel in de mogelijkheid van herhuisvesting binnen het woningbestand van het SVK, naar gelang van het geïndividualiseerde project van de persoon, maar ook en vooral naar gelang de bewoning door de persoon als "goede huisvader".

Sociale begeleiding in begeleid wonen wordt gedefinieerd naar 3 hoofdaspecten: psychosociale begeleiding, administratieve begeleiding en budgettaire begeleiding (door het opstellen van beheersrekeningen).

In 2024 zijn 6 nieuwe mensen tot de regeling toegetroten en 8 eruit gestapt. 8 mensen werden opnieuw gehuisvest in onze portefeuille. Nu de vastgoedmarkt verzadigd is, wordt het steeds ingewikkelder om andere opties voor duurzame herhuisvesting te overwegen.

9.1.2. Housing First en andere regelingen om daklozen te herhuisvesten:

Het doel van deze regeling is **directe toegang tot huisvesting te verschaffen aan mensen die dakloos zijn en wier problemen de toegang tot huisvesting vrijwel onmogelijk maken.**

In vergelijking met het eerste systeem is de doelgroep kwetsbaarder en kent een combinatie van verschillende problemen: geestelijke en/of lichamelijke gezondheid en/of verslavingen, geen of een zeer beperkt netwerk. Het publiek wordt geselecteerd door de verenigingen die betrokken zijn bij het project Housing First (Straatverplegers, SMES-B, Diogènes en dit jaar DoucheFLUX).

Er zijn momenteel 21 woningen gereserveerd voor deze regeling en in tegenstelling tot de regeling "platanen" zouden de huurders moeten kunnen blijven na de periode van 18 maanden die onder de overeenkomst voor onzekere bewoning valt.

Het aantal woningen zal in 2024 stagneren, of statistisch gezien zelfs afnemen, omdat sommige mensen die gestabiliseerd zijn niet langer als "voormalig daklozen" worden geteld.

Aantal huizen	21
Percentage van voorraad	6,36%

Het gaat dus strikt genomen niet om niet Transit, maar we hebben besloten om het in deze vragenlijst te bespreken omdat huurders niet aan dezelfde toewijzingsregels zijn onderworpen als anderen en ze een onzekere huurovereenkomst tekenen voordat ze overstappen op een klassieke onderhuur (3-9).

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

In 2024 traden 3 nieuwe mensen toe tot de regeling (exclusief het MODULO-project en tijdelijke bewoning), 6 zijn vertrokken zonder nieuws achter te laten.

9.2. Projecten voor geïsoleerde vrouwen met kinderen:

In 2015 werd een nieuwe regeling voor dit publiek ingevoerd. Vier volledig gerenoveerde appartementen met een zeer goede EPC zijn bedoeld voor transhuisvesting voor **geïsoleerde vrouwen met maximaal 2 kinderen**. Het gaat om 4 appartementen met een keuken, een badkamer en een slaapkamer. Ze bevinden zich op het gelijkvloers, de eerste, de tweede en de derde verdieping. Er is ook een gemeenschappelijke leefruimte (keuken, eetkamer, wasruimte, lokaal voor fiets/kinderwagen en een tuin).

In 2020 werd, wegens het succes van de eerste regeling, een nieuw huis geopend. Er werden 4 nieuwe plaatsen gecreëerd.

Aantal huizen	8
Percentage van voorraad	2,42%

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

De partner die instaat voor de selectie en begeleiding is de dienst "Begeleid Wonen" van het OCMW van Sint-Gillis. Het doelpubliek moet aan de volgende criteria voldoen:

Een geïsoleerde meerderjarige vrouw zijn, al dan niet met kinderen ten laste, beschikken over een geldige verblijfsvergunning in België en moeilijkheden ondervinden om zich te onderhouden in een particuliere woning (met voorrang indien zij dakloos is, op het punt staat dakloos te worden of in een onbewoonbaar pand woont).

Het is niet de bedoeling dat deze woning na de periode van 18 maanden behouden blijft, maar er bestaat een mogelijkheid tot herhuisvesting binnen de portefeuille van het SVK, afhankelijk van het geïndividualiseerde project van de persoon, de bewoning als de beschikbare woningen.

Sociale begeleiding in "Begeleid Wonen" wordt gedefinieerd naar 3 hoofdaspecten: psychosociale begeleiding, administratieve begeleiding en budgettaire begeleiding (door het opstellen van beheersrekeningen).

In 2024 traden 4 nieuwe huishoudens toe tot de regeling en vond 1 huishouden een oplossing via de portefeuille van het SVK en 1 in een particuliere woning, 1 werd uitgezet.

9.3. Projecten voor jongeren:

Er wordt reeds tal van jaren samengewerkt met de jeugdzorgdienst CEMO. De dienst is gericht op een jong publiek dat beantwoordt aan de criteria die zijn vastgesteld in de decreten betreffende jeugdhulp.

De selectie en begeleiding wordt beheerd door hun dienst. 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 verblijfstitel (nader te bepalen in verband met gezinshereniging) op Belgisch grondgebied (inclusief NBMV).
3. De jongere heeft geen stabiele huisvesting, leeft op straat of in soortgelijke omstandigheden en heeft gebroken en/of maakt een crisis door met de gebruikelijke leefomgeving.
4. De jongere is bereid zich te laten opvolgen en is gemotiveerd om het kader van het project te respecteren (Koning, afspraken,)
5. De jongere heeft nood aan begeleiding om onafhankelijk te worden, en huisvesting is daarbij een hulpmiddel. Het betreft niet enkel een vraag naar een woning.
6. De jongere komt in aanmerking voor het OCMW (hij kan toegang krijgen en de stappen zijn aan de gang, ook al heeft hij deze vandaag nog niet).
7. De jongere heeft geen ernstig verslavingsprobleem (waarvoor opvolging in een gespecialiseerde instelling nodig is, waardoor hij zichzelf of anderen in het gebouw in gevaar brengt).
8. De jongere heeft geen ernstig geestelijk gezondheidsprobleem (waarvoor opvolging in een gespecialiseerde instelling nodig is, waardoor hij zichzelf of anderen in het gebouw in gevaar brengt).

Als onderdeel van dit project worden drie woningen voorgesteld:

Aantal huizen	6
Percentage van voorraad	1,82%

De KAP is beschikbaar voor een periode van maximaal een jaar, met onzekere huurcontracten die telkens met drie maanden worden verlengd. Het leek het team van de KAP relevant om gebruik te maken van een klassiek huurcontract van één jaar voor de jongere. CEMO richt zich op een intensieve begeleiding gedurende een kortere periode in plaats van een minder intensieve begeleiding gedurende een langere periode. Er wordt vrij snel en intensief naar een woning op de privé-markt gezocht om alle mogelijkheden te benutten voor het vinden van een oplossing. Naast de huurwaarborg die de jongere geeft bij zijn intrede in de KAP (vaak betaald door het OCMW en terugbetaald door de jongere), kan ook een spaarpot worden aangelegd voor een jongere die een appartement bewoont. Deze spaarpot kan gebruikt worden wanneer ze na de KAP intrekken in hun nieuw appartement. Zij hebben verschillende educatieve instrumenten ontwikkeld om jongeren bij hun zoektocht te helpen. Naast de individuele steun die zij aan elke jongere bieden, worden groepstrainingen aangeboden omtrent de zoektocht naar een woning via samenwerking met partners die lid zijn van het huisvestingsnetwerk, zoals CAFA.

In 2022 zijn naast het KAP-project nog 2 andere partners met onze diensten gaan samenwerken om een soortgelijke dienst aan te bieden aan hetzelfde publiek, namelijk ABAKA en SOS JONGEREN. Het betreft ABAKA en SOS JEUNES. Zo zijn er 4 plaatsen gecreëerd.

In 2024 zijn 3 nieuwe jongeren tot de regeling toegetreden en 3 eruit gestapt: 1 jongere vond een oplossing op de particuliere markt en 2 jongeren vertrokken zonder nieuws achter te laten.

9.4. Het intergenerationele project:

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



Hoewel het concept niet nieuw is, beantwoordt het aan een dringende behoefte van twee doelgroepen:

- Studenten die in het Brussels Gewest onderdak zoeken in degelijke en redelijk geprijsde huisvesting voor hun studies
- Onze ouderen (gewoonlijk "senioren" genoemd) die nog te zelfstandig zijn om in een verpleegtehuis te wonen, maar die lijden onder een vorm van eenzaamheid en geen hulp kunnen vinden voor kleine dagelijkse handelingen (bv. administratie, reizen, boodschappen doen, enz.).

Zo hebben wij in samenwerking met het sociaal huisvestingskantoor voor studenten en 1Toit 2Ages 42 plaatsen geopend (25 studenten / 17 senioren). Het gebouw heeft individuele flats van verschillende grootte en enkele appartementen met 1 slaapkamer. Studenten en senioren wonen samen op dezelfde verdiepingen en hebben toegang tot gemeenschappelijke ruimten: een feest-/vergaderzaal, een gemeenschappelijke keuken, een wasruimte en een tuin.

Aantal huizen	17
Percentage van voorraad	5,15%

Het huurbeheer (en het sociaal beheer) wordt voor studenten verzorgd door het SVKS en voor senioren door ons SVK. 1Toit 2Ages zal werken aan het creëren van een band en solidariteit tussen deze doelgroepen zodat het generatieverschil een bron van rijkdom blijft. Daartoe worden individuele bijeenkomsten georganiseerd (ongeveer tweemaal per maand) en wordt collectief en gemeenschapswerk verricht (om de 2-3 maanden). Alle instrumenten zijn aanwezig, van fysieke vergaderingen tot opleidingen in het gebruik van sociale netwerken.



De toewijzing van deze woningen wordt gedelegeerd aan de vereniging om ervoor te zorgen dat de mensen die in het project stappen niet alleen op zoek zijn naar goedkope woonoplossingen, maar ook naar onderlinge hulp, gezelschap en solidariteit. Senioren moeten voldoende onafhankelijk zijn om op zichzelf te wonen en minstens 50 jaar oud zijn.



In 2024 was het gebouw stabiel. 1 persoon is aan het eind van het jaar vertrokken om terug te keren naar zijn land van herkomst. Alle huurders zijn zeer enthousiast en nemen actief deel aan de activiteiten die worden georganiseerd.

9.5. MODULO



In het licht van de woningcrisis in het Brusselse Gewest en het gebrek aan voldoende sociale woningen biedt het MODULO-project een reëel alternatief en heeft het de bouw mogelijk gemaakt van 3 individuele modulaire woningen op een momenteel onbezet terrein in Brussel met het oog op de huisvesting van daklozen tijdens een overgangsperiode totdat hun een permanente woning kan worden aangeboden. Het is een kwalitatieve oplossing die de kansen op een succesvolle re-integratie zal vergroten.

Deze paviljoens, opgetrokken uit duurzame materialen, kunnen worden gemonteerd en gedemonteerd en zijn bedoeld om te worden gereproduceerd, verplaatst - zelfs gewijzigd - en gebruikt op middellange termijn. Deze aanpak maakt deel uit van een onderzoeksproject in partnerschap met het collectief MOKIT, de vzw "DIOGENES" en de Haute Ecole ICHEC-ECAM-ISFSC, dat tot doel heeft de relevantie in vraag te stellen van de ontwikkeling van lichte en tijdelijke huisvesting op verlaten gebouwen en/of onbezette terreinen (*bijvoorbeeld omdat een project voor de herbestemming van een terrein op langere termijn aan de gang is*).

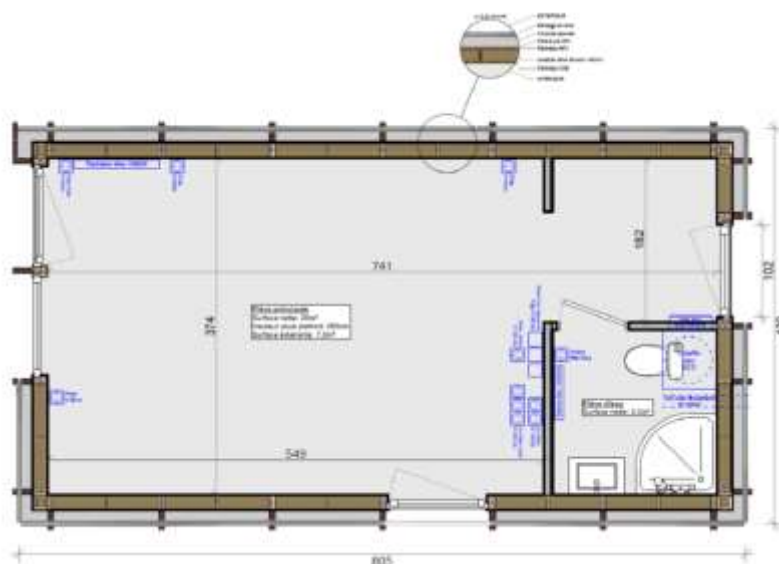
Concreet worden deze lichte modulaire woningen, een soort paviljoen dat wordt gebouwd zonder gebruik te maken van de gebruikelijke zware bouwtechnieken, op de bestaande grond gemonteerd zonder het natuurlijke reliëf van de grond of de aard ervan te wijzigen, zoals dat het geval zou kunnen zijn met een tent of een container. Ze zijn makkelijk aan te sluiten op de nutsvoorzieningen.



Het project zal een relatief kleine voetafdruk op de site hebben, elke module heeft 28m² netto woonoppervlakte. Merk op dat de modules voldoen aan de bewoonbaarheidsnormen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel 2.

Elk paviljoen is energie-efficiënt (*14 cm dikke isolatie en dubbele beglazing, ventilatie met warmterecuperatie*), gemaakt van milieuvriendelijke materialen, met een verzorgde buiten- en binneninrichting.

Er is rekening gehouden met de reproduceerbaarheid van dergelijke oplossingen. De prefab-elementen worden gemaakt door een bedrijf voor aangepast werk (APRE in Vorst) en de montage kan worden uitgevoerd door laaggeschoolde arbeidskrachten.



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.

Er zij op gewezen dat naast deze goede bedoeling al snel andere vragen opdoken, die verband hielden met een gedeelde institutionele ethische paradox. Hoewel MODULO een bijzonder experiment is dat tijdelijk kan voorzien in de behoeften van sommige mensen met huisvestingsproblemen, zijn er toch een aantal vragen gerezen: Is het zinvol daklozen transitaccommodatie aan te bieden als onderdeel van een

programma voor duurzame integratie? Is dit soort programma's, gezien de financiële en administratieve beperkingen, een levensvatbare en geschikte investering?

Daarom wilden alle partners MODULO betrekken bij een innovatief onderzoeksproces, met als doel de impact van het tijdelijke karakter van de herhuisvestingsmaatregel op de bewoner van de module te bestuderen. De studie van het lichte en modulaire karakter van de woning op de integratie van mensen, hetzij ten opzichte van andere projecten van hetzelfde type (lichte en modulaire huisvesting), hetzij ten opzichte van andere doorgangsregelingen in meer traditionele woningen, moet worden overwogen. Parallel hiermee, maar op een meer beperkte en theoretische wijze, zal de vraag naar de kosten-batenverhouding van een dergelijk project in termen van overheidsbeleid aan de orde worden gesteld.

MODULO gaat dus verder dan een eenvoudig herhuisvestingsproject voor voormalige straatbewoners, maar vertegenwoordigt een innovatief onderzoeksproces dat zowel de aanvankelijke hypothesen en goede bedoelingen van het modulaire, lichte en verplaatsbare karakter van de modules (met het gebruik van braakliggende terreinen en/of verlaten gebouwen) probeert te integreren, alsook de door de overheid aangemoedigde vraagtekens bij en kritiek op dit soort oplossingen.

Het bijzondere van de lancering van het project is dat deze plaatsvond in maart-april 2020, d.w.z. midden in de eerste lockdown! Wij hebben onze inspanningen verdubbeld in zeer moeilijke sanitaire omstandigheden, waardoor drie bijzonder kwetsbare personen konden worden opgevangen.

In 2021 konden we, na veel moeite om nieuwe terreinen te vinden, de drie paviljoens verhuizen naar een nieuwe locatie in Jette. Het zoekproces zou kunnen worden uitgebreid. Alle bewoners werden opnieuw gehuisvest: 2 naar conventionele woningen van het SVK en 1 verhuisd met de modules!

Nog eens twee nieuwe mensen konden van het project profiteren en werden rechtstreeks van de straat naar huisvesting geholpen, zoals in het Housing First-project is voorzien.

In 2024 verhuisde één persoon naar een klassieke woning van het SVK en één persoon werd opgenomen in het project.

Hieruit blijkt dat onze actie sinds haar bestaan ten goede is gekomen aan de duurzame re-integratie van 8 personen, een persoon gedurende een periode heeft opgevangen. Deze laatste wordt nog steeds opgevolgd in het kader van het Housing First-project van de vzw DIOGENES.

9.6. Initiatief voor beschut wonen (IBW):

In 2022 konden we, na een noodoproep van het netwerk, een project opzetten met het IBW Antonin Artaud. De doelgroep betreft geïsoleerde mensen met psychiatrische stoornissen.

Aantal huizen	5
Percentage van voorraad	1,52%

Het ontwikkelde model is dat van de **rehabilitatie**, een belangrijke pijler van de **sociale psychiatrie**. Het volgende citaat vat het mooi samen: "*Een zo normaal mogelijke woon-, leef- en zorgomgeving creëren*"

waarin mensen met psychiatrische problemen professioneel worden ondersteund en begeleid in hun ontwikkeling naar een optimaal niveau van persoonlijk en sociaal functioneren in relatie tot hun mogelijkheden" (R. Stockmans).

Wanneer een nieuwe bewoner wordt opgenomen, wordt een **individueel begeleidingsplan** opgesteld. Dit plan wordt regelmatig geëvalueerd en aangepast en is gebaseerd op de volgende punten: juridisch, financieel, huisvesting, dagelijks leven, groepsactiviteiten, enz.

Er is **geen maximale verblijfsduur**. Wij zijn ervan overtuigd dat huisvesting en omgeving in belangrijke mate bijdragen tot de re-integratie van mensen in de samenleving.

9.7. Vluchtelingen en BPTU:

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

In maart 2022 brak er oorlog uit tussen Rusland en Oekraïne, waardoor veel gezinnen uit angst zijn gevlucht naar verschillende Europese landen, waaronder België, dat hen tijdelijke bescherming heeft verleend.

Er werd al snel een partnerschap gevormd tussen het SVK en een aantal particuliere verhuurders die meeleeften met de kwestie, en tussen het SVK en de gemeente Sint-Gillis, die een groot aantal mensen ontving die op zoek waren naar ofwel directe huisvesting ofwel een meer permanente huisvestingsoplossing dan de noodopvang wij een inwoner.

Als onderdeel van dit project worden 12 woningen voorgesteld:

Aantal huizen	12
Percentage van voorraad	3,64%

Zo kon ons kantoor dit jaar 2 extra huisvestingsoplossingen bieden aan gezinnen. Dit brengt het aantal personen die hun land ontvluchten en door ons kantoor worden gesteund op ten minste **23 huishoudens** (buiten LOI).

Het programma werd in 2024 versterkt met de herhuisvesting van een nieuw gezin en 2 personen die de vluchtelingenstatus hadden gekregen in een van onze LOI-structuren (via het OCMW van Sint-Gillis).

1 persoon verliet de regeling om terug te keren naar het thuisland en 1 persoon verhuisde naar een privéwoning.

X. Conclusie en toekomstige doelstellingen

Het SVK VERHAEGEN streeft al jaren een dubbele doelstelling na: de technische kwaliteit van de portefeuille verhogen en het kantoor zowel kwantitatief (aankoop van nieuwe woningen) als kwalitatief (ontwikkeling van partnerschappen, netwerken, innoverende projecten) ontwikkelen.



Een van de bijzonderheden van het SVK VERHAEGEN is haar vermogen om renovatieprojecten in handen te nemen door ondersteuning te bieden, zowel door de inzet van een team van arbeiders op de bouwplaatsen als door het verstrekken van advies aan de (kandidaat-)eigenaars. Daartoe heeft het SVK een overeenkomst gesloten met de vzw CAFA, waardoor het haar capaciteit om huiseigenaars te ondersteunen, zal

kunnen opvoeren.

Een ander element dat moet worden benadrukt is **de grote jaarlijkse werving van personeel in het kader van sociaal-professionele re-integratie** via het partnerschap met het OCMW van Sint-Gillis. Deze regeling maakt het mogelijk vaardigheden aan te leren of te reactiveren, zodat zij aan het eind van hun contract over extra capaciteiten beschikken om de arbeidsmarkt te betreden.

Bijzonder aan 2022 was de verdere oprichting van nieuwe netwerken van eigenaars, met name door de benadering van professionals uit de vastgoedsector. We zijn betrokken geweest bij de ontwikkeling van Housing First-projecten en -regelingen en hebben tal van huishoudens opgevangen die hun land in oorlog ontvluchtten.

Tenslotte stond creativiteit op de agenda met de **voortzetting van nieuwe innoverende projecten**, zoals ons MODULO-project en de aankoop van een gebouw aan de Montenegrostraat 21 in 1060 Sint-Gillis.

In 2025 zullen de doelstellingen in grote lijnen dezelfde blijven en staan er zonder twijfel andere verrassingen op het menu, met name de verderzetting van de werkzaamheden aan het verworven gebouw en de ontwikkeling van nieuwe projecten ten behoeve van mensen in zeer kwetsbare situaties, alsook, zoals ieder jaar, inspelen op de uitdagingen en noodsituaties die zich in de loop van het jaar zullen voordoen.



Wij danken oprecht al onze partners bij de uitvoering van deze gedeelde sociale missie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en meer bepaald in Sint-Gillis.