

Vraag nr. 38 van David Wemel van 24 oktober 2019

Wonen in Kortrijk

In het kader van het armoedeplan en van de wooncrisis in Vlaanderen en Kortrijk, graag een antwoord op volgende vragen:

1. Hoeveel woningen heeft de groep Kortrijk in gebruik als doorgangswoning, LOI en crisiswoning/crisiskamer?
 1. Graag een opsplitsing per soort en de evolutie van het aanbod van de laatste 10 jaar (2009-2019)
 2. Graag de bezettingsgraad én de duur van bewoning (hoe lang woont iemand of een gezin in zo'n woning vooraleer naar een duurzame huisvesting is overgestapt?) van de laatste 3 jaar. (2017-2019)
2. Wat is het huidig aantal wachtenden op de wachtlijsten van wonen regio Kortrijk, De Leie, Eigen Haard en de Poort vzw? En wat is de gemiddelde duur vooraleer een woning wordt toegewezen. Graag deze gemiddelde duur opsplitsen per woningtype (kamerwoning/studio, appartement met 1 slaapkamer, appartement met 2 slaapkamers, appartement met 3 of meer slaapkamers, gezinswoning met 2 slaapkamers, gezinswoning met 3 of meer slaapkamers)
3. Wat is het aantal onbewoonbaarheidsverklaringen op het grondgebied Kortrijk van de laatste drie jaar (per jaar opgesomd)?
 1. Hoe lang duurde het per type gezin (alleenstaande, gezin met twee personen, gezin met 1 kind, gezin met 2 kinderen, gezin met 3 of meer kinderen) vooraleer er een herhuisvesting was?
4. Marktverhuurkantoor
 1. Is er kwaliteitscontrole op het woningaanbod van het marktverhuurkantoor? Hoe is de opvolging van de knelpunten die bij deze kwaliteitscontrole zijn gebeurd?
 2. Hoeveel woningen zaten in 2017 en 2018 in de portefeuille van het MVK? Graag opsplitsing per woningstype.
5. Waar ervaart het beleid op dit moment de knelpunten in het woonbeleid voor mensen zonder eigen woning.?

Antwoord

1. Hoeveel woningen heeft de groep Kortrijk in gebruik als doorgangswoning, LOI en crisiswoning/crisiskamer?
 1. Graag een opsplitsing per soort en de evolutie van het aanbod van de laatste 10 jaar (2009-2019)

2. Graag de bezettingsgraad én de duur van bewoning (hoe lang woont iemand of een gezin in zo'n woning vooraleer naar een duurzame huisvesting is overgestapt?) van de laatste 3 jaar. (2017-2019)

Crisisopvang

- Huidig aanbod:
 - 9 crisiskamers sinds 2018

- Historiek:
 - voor 2018 8 studio's achtrenhuis
 - 7 woningen in 2011

- Overzicht bewoning:
 - Totaal aantal bewoners sedert 2017: 64 personen

 - Gemiddelde opnameduur voor de 58 afgesloten trajecten: 135 dagen (4,5 maanden)
 - Gemiddelde opnameduur voor de 6 openstaande trajecten: 56 dagen

 - Maximaal aantal opvangdagen van 2017 – 31/10/2019 = 9.487
 - 2017 8 x 365 = 2920 opvangdagen
 - 2018 9 x 365 = 3285 opvangdagen
 - 3 x 182 = 546 opvangdagen
 - 2019 9 x 304 = 2736 opvangdagen

 - Aantal dagen waarop crisisopvang effectief werd ingezet: 8.166 dagen
 - 58 x 135 = 7.830
 - 6 x 56 = 336In de overgang van de oude naar de nieuwe crisisopvang werden 3 crisiskamers van de oude opvang nog gedurende een half jaar ingezet.

- Bezettingsgraad: 86%

Doorgangswoningen

- Huidig aanbod:
 - 25 panden (waarvan 1 in renovatie)

- Typologie:
 - Panden met een capaciteit van 1 tot 4 slaapkamers per pand, zie bijlage (regulier aanbod + aanbod Kracht.Wonen).

- Historiek:
 - Begin 2017: 23 woningen
 - 7 woningen in 2011

- Overzicht bewoning:
 - Totaal aantal bewoners sedert 2017: 57 personen of gezinnen

 - Gemiddelde verblijfsduur voor de 35 afgesloten trajecten: 248 dagen (> 8 maanden)
 - Gemiddelde verblijfsduur voor de 22 openstaande trajecten: 362 dagen (± 1 jaar)
 - Vooral moeilijkere doorstroom voor de grotere gezinnen (woningen met minstens 4 slaapkamers nodig).

- Maximaal aantal opvangdagen van 2017 – 31/10/2019 = 24.816
 - 2017 24 x 365 = 8760 opvangdagen
 - 2018 24 x 365 = 8760 opvangdagen
 - 2019 24 x 304 = 7296 opvangdagen
 Ik neem hier een gemiddelde van 24 DGW. Begin 2017 hadden we ongeveer 23 doorgangswoningen in gebruik. Op vandaag zijn er dat 25.
- Aantal dagen waarop doorgangswoningen effectief werden ingezet: 16.644 dagen
 - 22 x 362 = 7.964 (actieve trajecten)
 - 35 x 248 = 8.680 (afgesloten trajecten)
- Bezettingsgraad: 67%

Woningen Kracht.Wonen

= project van W13 voor opvang van mensen met een historiek van chronische dakloosheid. De begeleiding gebeurt door de mensen van het Dedicated Team, de mensen van team tijdelijke opvang (2FTE) nemen voor deze woningen de functie van huisbaas op.

- Huidig aanbod:
 - 7 woningen
- Overzicht bewoning:
 - Totaal aantal bewoners sedert 2017: 15 personen of gezinnen
 - Gemiddelde verblijfsduur voor de afgesloten trajecten: 312 dagen (\pm 10,5 maanden)
 - Gemiddelde verblijfsduur voor de 5 openstaande trajecten: 509 dagen
 - Gemiddelde verblijfsduur voor 4 openstaande trajecten, één gezin buiten beschouwing gelaten dat zijn intrek nam in oktober 2016: 359 dagen (\pm 1 jaar)
 - Maximaal aantal opvangdagen van 2017 – 31/10/2019 = 7.238
 - 2017 7 x 365 = 2.555 opvangdagen
 - 2018 7 x 365 = 2.555 opvangdagen
 - 2019 7 x 304 = 2.128 opvangdagen
 - Aantal dagen waarop doorgangswoningen Kracht.Wonen effectief werden ingezet: 5.665 dagen
 - 10 x 312 = 3.120 (afgesloten trajecten)
 - 5 X 509 = 2.545 (actieve trajecten)
- Bezettingsgraad: 78%

LOI

= lokaal opvanginitiatief voor vluchtelingen

- Huidig aanbod:
 - 46 bedden
 - (in de praktijk momenteel 51 in 17 panden wegens tijdelijke uitbreidingen en het nog tijdelijk aanhouden van 1 woning waar de bewoner voor de opzeg van 31/12/2018 nog niet einde procedure was en op dit moment nog steeds niet is)
- Typologie:
 - Panden met een capaciteit van 1 tot 7 bewoners per pand, zie bijlage.

- Historiek:
 - Het tweede tabblad van de bijlage toont de woningen die niet meer gebruikt worden, met telkens start- en einddatum, adreswijziging of reden stopzetting. Door de jaren heen heeft Fedasil meerdere malen de opvang verder uitgebouwd en terug afgebouwd. Regelmatig werden woningen geschrapt en/of heringebracht, waardoor de opvangcapaciteit aangepast werd volgens de noden van het netwerk.
 - Het patrimonium van het LOI bestaat op dit moment nog uitsluitend uit eigen woningen van het OCMW. Eerder werden woningen gehuurd, hetzij aan de Poort, hetzij aan private eigenaars. Bij elke afbouw werd zoveel als mogelijk het eigen patrimonium verder in gebruik gehouden en werd externe huur afgestoten.
- Overzicht bewoning:
 - Sedert de invoering van het nieuwe transitie-model (2016) in het opvangnetwerk vangt het LOI hoofdzakelijk erkende vluchtelingen, of vluchtelingen in procedure maar met een hoge erkenningsgraad op. Bedoeling van deze transitie is om de nieuwkomers beter te ondersteunen in hun zoektocht naar het vinden van een geschikte en betaalbare woning. De maximumtermijn van het verblijf is 2 maanden maar deze wordt door Fedasil verlengd tot 4 maanden.
 - In de praktijk blijkt deze termijn vaak te kort om een woning te vinden. Indien dit het geval is dan onderbreekt het ocmw de overeenkomst met Fedasil (tijdelijke schorsing van de opvangplaatsen) en bieden we de bewoners, voor zover zij voldoende inspanningen leveren om een woning te zoeken, een transitovereenkomst aan (per drie maanden). Zo komen zij toch niet op straat te staan en krijgen we iets meer ruimte om de zoektocht naar huisvesting verder te zetten.
 - Wanneer de beslissing inzake het asioldossier toch negatief blijkt dan moet de bewoner de opvang binnen de drie dagen verlaten. Er wordt hem een open terugkeer plaats toegewezen door Fedasil, waar dan verder aan zijn terugkeer kan worden gewerkt. In de meeste gevallen verlaten de bewoners het LOI om onder te duiken of hun intrek te nemen bij familie of landgenoten. In uitzonderlijke gevallen wanneer een bewoner weigert te vertrekken, wordt een procedure tot uithuiszetting opgestart en indien nodig uitgevoerd. Meestal vertrekt de bewoner voor het zo ver komt. Totaal aantal bewoners sedert 2017: 15 personen of gezinnen

Algemeen

- Over de evolutie per soort zijn niet alle gevraagde gegevens beschikbaar.
- De bezettingsgraad van de kamers en woningen is algemeen hoog. Een aantal kamers of doorgangswoningen zijn momenteel en tussendoor niet bewoond. Deze tijd is nodig om de woningen tussen twee bewoningen door terug in orde te brengen.

2. Wat is het huidig aantal wachtenden op de wachtlijsten van wonen regio Kortrijk, De Leie, Eigen Haard en de Poort vzw? En wat is de gemiddelde duur vooraleer een woning wordt toegewezen. Graag deze gemiddelde duur opsplitsen per woningtype (kamerwoning/studio, appartement met 1 slaapkamer, appartement met 2 slaapkamers, appartement met 3 of meer slaapkamers, gezinswoning met 2 slaapkamers, gezinswoning met 3 of meer slaapkamers)

Wonen Regio Kortrijk

- Aantal gezinnen op wachtlijst
 - 2918

- Gemiddelde wachttijd
 - 1522 dagen (4 jaar en 2 maanden). Dit cijfer geeft echter een vertekend beeld en is niet representatief. De herhuisvestingen van huurders in wijken die opgewaarderd worden, worden hierin meegenomen. Die hebben maar een wachttijd van 1 of 2 maanden. Dit haalt het gemiddelde sterk naar beneden.
 - Nieuwe kandidaat-huurders wachten 8 à 9 jaar voor een woning in Kortrijk en 7 à 8 jaar voor een toewijzing in Heule en Bissegem. Voor Marke, Aalbeke en Rollegem is de gemiddelde wachttijd 3 jaar, behalve voor de woningen met 2 slaapkamers in Marke, waarvoor de gemiddelde wachttijd ook 6 à 8 jaar bedraagt.
 - Momenteel kunnen de cijfers nog niet per type afgeleid worden, dit zal in de nabije toekomst normaalgezien wel het geval zijn.

De Leie

- Aantal gezinnen op wachtlijst
 - 72 (gegevens op 20.10.19)
 - De Leie beschikt in Kortrijk (Kooigem) over 15 woningen.
- Gemiddelde wachttijd
 - Hieronder vindt u de gemiddelde wachttijd van de kandidaten die effectief in aanmerking kwamen voor een toewijzing (de kandidaten die nog niet in aanmerking kwamen worden dus buiten beschouwing gelaten).
 - o woning met 1 slpk (4) : 316 dagen
 - o woning met 2 slpk (1) : 432 dagen
 - o woning met 3 slpk (10) : 305 dagen

- Toewijzingen

- Overzicht van het aantal toewijzingen in de laatste 14 jaar :

TYPE	SLPK	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
WON 1	1	2	1					1	2					3		1
WON 2	2										1			1		
WON 3	3				1			1	1		2	1		2		

Eigen Haard

- Aantal gezinnen op wachtlijst
 - 296 gezinnen, specifiek voor de deelgemeente Bellegem
 - Zie bijlage voor schema aantal aanvragen per leeftijd en per gezinstype.
- Gemiddelde wachttijd
 - Specifiek voor Bellegem: 1249 dagen.
 - Opsplitsen per type woongelegenheid specifiek voor Bellegem is helaas niet haalbaar.

De Poort vzw

- Aantal gezinnen op wachtlijst
 - 1058 kandidaat-huurders met een domicilieadres in Kortrijk. Van die 1058 zijn er 225 kandidaten die zowel hoge woonnod als een beperkt inkomen hebben (puntenscore van 37 of meer voor actueel besteedbaar inkomen + woonnod).

- Totaal aantal kandidaat-huurders voor het volledige werkingsgebied:
 - o 2012 1176
 - o 2013 1112
 - o 2014 1405
 - o 2015 1438
 - o 2016 1851
 - o 2017 1643
 - o 2018 2118
- Zie jaarverslag 2018 van De Poort vzw voor een uitgebreide analyse van de wachtlijsten (vanaf blz. 10).
- Gemiddelde wachttijd
 - Zie jaarverslag 2018 van De Poort vzw.

3. Wat is het aantal onbewoonbaarheidsverklaringen op het grondgebied Kortrijk van de laatste drie jaar (per jaar opgesomd)?

1. Hoe lang duurde het per type gezin (alleenstaande, gezin met twee personen, gezin met 1 kind, gezin met 2 kinderen, gezin met 3 of meer kinderen) vooraleer er een herhuisvesting was?

Aantal onbewoonbaar verklaarde woningen

- In 2016 : 11 woningen – ondertussen 9 opgelost en niet meer onbewoonbaar
- In 2017 : 17 woningen – ondertussen 13 opgelost
- In 2018 : 50 woningen – ondertussen 23 opgelost
- In 2019 : 25 woningen – ondertussen 2 opgelost (toestand 5.11.2019)

Wachttijd tot herhuisvesting

- Hierover zijn momenteel geen cijfers beschikbaar. De tijd die nodig is voor een herhuisvesting is afhankelijk van een aantal factoren, zoals de beschikbaarheid van kamers of woningen op het moment dat de vraag tot herhuisvesting wordt gesteld en de gezinsgrootte van het te herhuisvesten gezin. Gezinnen van dag op dag herhuisvesten is niet evident. In de praktijk is de situatie veelal minder acuut of weten we op voorhand dat herhuisvesting nodig zal zijn (vb als de stad zelf een procedure opstart omwille van slechte woonomstandigheden). In die gevallen heeft de herhuisvesting goede slaagkansen.
- Globaal kan gesteld worden dat de gemiddelde verblijfsduur in een crisiswoning en in een doorgangswoning aanvaardbaar is, en dat de doorstroom naar een betaalbare en kwalitatieve woning (sociaal wonen, woning op de private markt) als duurzame woonoplossing voldoende vlot verloopt. Veelal stromen gezinnen vanuit deze tijdelijke woonvormen door naar woningen van De Poort vzw (voorrang via puntensysteem) of via het versneld toewijzingsreglement naar een woning van Wonen Regio Kortrijk.
- De herhuisvesting van grote gezinnen (vanaf 4 slaapkamers) is moeilijk omdat het aanbod van dergelijke woningen kleiner is. Zeker in het geval dat de gezinsinkomsten laag liggen, is dit een knelpunt. Ook de uitstroom vanuit een doorgangswoning naar een meer duurzame woonvorm is niet evident.

4. Marktverhuurkantoor

1. Is er kwaliteitscontrole op het woningaanbod van het marktverhuurkantoor? Hoe is de opvolging van de knelpunten die bij deze kwaliteitscontrole zijn gebeurd?
2. Hoeveel woningen zaten in 2017 en 2018 in de portefeuille van het MVK? Graag opsplitsing per woningstype.

Kwaliteit van het woningaanbod

Er is inderdaad een kwaliteitscontrole op het woningaanbod van het marktverhuurkantoor. Het marktverhuurkantoor neemt slechts woningen in huur waarvoor een conformiteitsattest werd verkregen. Hiertoe wordt een aanvraag gericht naar de betrokken dienst 'Wonen' van het team Bouwen, Milieu en Wonen van Stad Kortrijk. Het conformiteitsattest wordt overgemaakt aan het marktverhuurkantoor door de eigenaar. Dan pas wordt de woning in huur genomen en wordt de toewijzingsprocedure opgestart.

Overzicht woningen

2017 appartement	1 slk	2
	2 slk	3
woning	2 slk	1
	3 slk	2
	totaal:	8
2018 appartement	1 slk	3
	2 slk	8
woning	2 slk	2
	3 slk	2
	4 slk	1
	totaal:	16

Let wel: deze cijfers houden enkel rekening met de woongelegenheden die effectief in huur genomen zijn in het betrokken jaar.

Hierbij ook de cijfers voor 2019:

2019 appartement	1 slk	12
	2 slk	24
woning	2 slk	2
	3 slk	3
	4 slk	3
	totaal:	44

5. Waar ervaart het beleid op dit moment de knelpunten in het woonbeleid voor mensen zonder eigen woning?

Algemeen

Louter het feit dat mensen geen woning in eigendom hebben, is niet per definitie een probleem. De huurmarkt, zowel de private als de sociale huurmarkt, vormt een duurzame woonoplossing voor een groot aantal gezinnen.

De groepen die wel problemen op de woonmarkt kunnen ondervinden, zijn voornamelijk mensen die een woning bewonen met slechte woonkwaliteit en mensen zonder duurzame, betaalbare woonoplossing.

Een voldoende groot aanbod van betaalbare, kwalitatieve woningen is een belangrijk aandachtspunt binnen het woonbeleid van de stad. Kortrijk zet daar nu al met succes op in met een veelheid aan initiatieven, zoals de gratis renovatiebegeleiding en het premiebeleid, Kortrijk Huurt met het Sociaal Verhuurkantoor, het Marktverhuurkantoor voor de kwetsbare middenklasse, het huurgarantiefonds, de sociale huisvesting waar een grote renovatiegolf plaatsvindt in functie van kwalitatieve, duurzame woningen,...

Huidige situatie

De huisvesting van grote gezinnen blijkt voorlopig nog een knelpunt. Het is erg moeilijk om geschikte huisvesting te vinden voor grotere gezinnen, die behoefte hebben aan een woning met 4 of meer slaapkamers. Het aanbod aan dergelijke woningen is eerder beperkt, en zeker met een laag gezinsinkomen is het een opgave om een betaalbare, kwalitatieve woning te vinden, zowel als het gaat om tijdelijke woonvormen (doorgangswoningen), als om een duurzame woning op de private of sociale markt.

Toekomstige situatie

Uit het Vlaamse regeerakkoord en de Beleidsnota wonen kunnen we afleiden dat een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd zullen worden gedurende de komende legislatuur. Het merendeel ten goede. Een belangrijk punt is echter de invoering van de woonmaatschappij, waarbij de activiteiten van de SHM's en de SVK's geïntegreerd worden in één woonactor met maar één speler per gemeente. De manier van toewijzing zou daarbij worden aangepast, met een absolute voorrang voor kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voorafgaand aan de toewijzing minstens 5 jaar onafgebroken gewoond hebben in de gemeente waar de sociale huurwoning zich bevindt. In het regeerakkoord stelt men letterlijk: 'De toewijzing van sociale woningen gebeurt chronologisch. Het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren wordt afgeschaft.'. Dit heeft grote implicaties voor vooral de kwetsbaarste doelgroepen, die nu omwille van het puntensysteem (op basis van woonnod en actueel besteedbaar inkomen) voorrang krijgen bij toewijzing van een SVK woning. Het wordt een uitdaging voor de stad om hier tegen 2023 een passend antwoord op te bieden.

Statistieken RWO

Wachtlijst en huurders KORTRIJK-BELLELEM

Overzicht wachtlijst	Leeftijdscategorie			
	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar
Gezinsamenstelling				
Alleenstaande	57	59	21	13
Alleenstaande + 1 kind	7	14	1	
Alleenstaande + 2 kinderen	3	11		
Alleenstaande + 3 kinderen	3	5		
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		1		
Koppel zonder kind	7	11	10	2
Koppel + 1 kind	3	19	2	
Koppel + 2 kinderen	2	11	1	
Koppel + 3 kinderen	1	16	3	
Koppel + 4 of meer kinderen		11	1	1

Overzicht doorgangs woningen

		Adres
zelfstandige woning 1 slk	A	Sint-Annabeluik 5
		Veldstraat 87
zelfstandige woning 2 slk	B	Begijnhofstraat 8
		Brugsesteenweg 67
		Kapel Ter Bedehof 3
		Pluimstraat 54
		Pluimstraat 58
		Schaekenstraat 34
		Sint-Antoniusstraat 91
		Stasegemsesteenweg 24
		Veemarkt 36
Zelfstandige woning 3 slk	C	Begijnhofstraat 16
		Filips van de Elzaslaan 79
		Gasstraat 23
		Guido Gezellelaan 111
		Guido Gezellelaan 119
		Guldensporenlaan 2B
		Pluimstraat 114
		Stasegemsestraat 21
Zelfstandige woning 4 slk	D	Gasstraat 21
		Gasstraat 29
		Gentsesteenweg 102
		Filips van de Elzaslaan 9
		Wagenmakersstraat 30
Appartement, studio 1slk	E	Sint-Annabeluik 1A
		Kortrijksestraat 368/01
		Pluimstraat 56/01
		Pluimstraat 56/02
		Zwevegemsestraat 114/21
Appartement, studio 2 slk	F	Veemarkt 56/21
		Kortrijksestraat 368/02
		Zwevegemsestraat 114/01

DE POORT VZW, VOOR WONEN EN WERK

— Voorwoord

Net als de voorgaande jaren kende De Poort vzw voor wonen en werk, in 2018 een sterke dynamiek. Het jaarverslag poogt een overzicht – of eerder een impressie – van deze dynamische werking weer te geven.

Op het vlak van wonen, woonkwaliteit en woonzekerheid zetten we in 2018 belangrijke stappen vooruit. We namen 52 woningen in beheer en tegelijk werden 34 entiteiten afgestoten. Daardoor komt het aantal woningen in beheer eind van het jaar op 579, 18 woningen meer dan eind 2017. Maar verschillende woningen komen na renovatie door de eigenaar in de loop van 2019 opnieuw in beheer. De kaap van de 600 woningen komt voor 2019 zeer zeker in zicht.

De dynamiek van het sociaal verhuurkantoor toont zich vooral in het hoge aantal toewijzingen: 154 alleenstaanden of gezinnen konden intrekken in een SVK-woning van De Poort. Meer gezinnen dus die een betaalbare en kwalitatieve woning kunnen intrekken, maar ook meer werkdruk want elke toewijzing brengt een pak administratie met zich mee.

Belangrijk te vermelden is dat we in het voorbije jaar opnieuw een aantal nieuwbouwwoningen in beheer hebben genomen.

Tevens werken we mee aan het Vlaamse SVK-Pro verhaal, waarbij de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen, samen met private bouwondernemingen, nieuwbouwwoningen zal realiseren. Net als bij alle andere facetten van onze werking gebeurt ook dit in nauw overleg met de lokale besturen binnen ons werkgebied.

De Poort blijft volop gaan voor kwaliteitsbewaking op de private huurmarkt en is absolute voorstander om van renovatiebegeleiding een kernopdracht te maken van de sociale verhuurkantoren.

Doorgedreven renovatiebegeleiding en renovatiepremies leiden tot kwaliteitsvolle huurwoningen.

Met BENUUR, een initiatief van De Poort vzw in samenwerking met de Stad Kortrijk, zetten we Bijna Energie Neutraal (BEN) renoveren van huurwoningen in de kijker.

Dit gebeurde aan de hand van een voorbeeldrenovatie van een typische Kortrijkse rijwoning tot een betaalbare, gebruiks- en vooral energievriendelijke woning.

De uitdaging voor de komende jaren zal zeker liggen in het beheersbaar groeien. De Poort krijgt heel wat aanbiedingen voor inhuur name binnen en er is ook de druk van de vele kandidaten op de wachtlijst. Tegelijk zien we dat een toenemend aantal huurders te maken heeft met een veelheid van problemen waarvoor onze huurderbegeleiders in samenwerking met de OCMW, het CAW en andere welzijnsdiensten telkens weer voor gepaste ondersteuning en begeleiding dienen te zorgen.

Jammer genoeg zorgt het groeiend aantal huurders en problemen voor een stijgend aantal uithuiszettingen. Het SVK dient haar aanpak om uithuiszetting te voorkomen verder te verdiepen en samen met begeleidende diensten te zoeken naar performante begeleidingsvormen.

Ook op het vlak van "Werk" was 2018 voor De Poort een jaar van uitbreiding en dynamiek. Enkele nieuwe werkvloerbegeleiders en jobcoaches kwamen in dienst en we kenden een sterke uitbreiding van het aantal opdrachten voor de leerwerkplaats, o.m. op het vlak van groenonderhoud en schoonmaak.

Naast de begeleiding van leerwerknemers (OCMW-werkervaringscontract) werden andere werkvormen met lokale en Vlaamse financiering ingezet om mensen te activeren en toe te leiden naar een job, o.m. de sociale activering, de WerkErvaringStage, de Individuele BeroepsOpleiding en de BeroepsInlevingsStage.

Daarbij kenden we niet alleen een verbreding van de doelgroep, maar ook een uitbreiding van het werkgebied naar de regio en een intensievere samenwerking met andere regio's.

Het is zeker onze visie om in 2019 daar verder op in te zetten, ten volle beseffend dat dit alles van onze medewerkers een verdergaande professionalisering en een telkens weer aanpassen van hun aanpak en werkmethodes vergt.

Vooraf dank aan de verschillende medewerkers van De Poort vzw voor Wonen en Werk, dank voor jullie inzet, jullie collegiale instelling en jullie visie om telkens weer een stap vooruit te zetten in onze werking. Dank ook aan de vele partners, niet in het minst de lokale besturen en de Vlaamse overheid, Huurpunt, de collega's uit het welzijnswerk en nog zovele meer.

Wat in dit jaarverslag is neergeschreven is het resultaat van velerlei bijdragen.

Met dank,

Rik Desmet
voorzitter

DE POORT VZW, VOOR WONEN EN WERK

___Inhoudstafel

___Wonen	1
Deel 1: Evoluties in het SVK in 2018	1
1.1 Evoluties in de samenwerking met andere diensten en organisaties	1
1.2 Toewijzing en intern huurreglement	16
1.3 Huurdersbegeleiding	19
1.4 Prospectie en inhuren van woningen en begeleiding en ondersteunen van (kandidaat-) verhuurders	23
1.5 Wijzigingen in beheer	29
1.6 Inspraak en participatie	29
1.7 Klachtenprocedure	31
1.8 Aanbod van en samenwerking met private ontwikkelaars	31
Deel 2: Tabellen	34
2.1 Samenstelling Raad van Bestuur	34
2.2 Samenstelling Algemene vergadering	34
2.3 Renovatie panden 2017	35
2.4 Financiële bijdrage van lokale besturen voor 2018	38
2.5 Woninggroei 2018	39
2.6 Evolutie aantal woningen	40
2.7 Hoofdhuurcontracten opgezegd	42
2.8 Actieve hoofdhuurcontracten	43
2.9 Actieve onderhuurcontracten	45
2.10 Huurders	46
2.11 Onderhuurcontracten opgezegd	48
2.12 Kandidaat huurders	49
2.13 Geschrapte Kandidaat huurders	50
___Werk	51

Inhoud

Het agentschap Wonen van de Vlaamse Gemeenschap verwacht dat het jaarverslag van de Sociaal Verhuurkantoren in het bijzonder de wijzigingen en evoluties van het werkjaar 2018 weergeven. Wens je meer te weten te komen over het SVK De Poort, dan verwijzen we graag naar onze nieuwe website www.depoortvzw.be.

Deel 1: Evoluties in het SVK in 2018

1.1 Evoluties in de samenwerking met andere diensten en organisaties

De Poort vzw maakt er steeds haar opdracht van om een antwoord te geven op twee basisbehoeftes van mensen, namelijk kwaliteitsvol wonen en werken, en dit met specifieke aandacht voor de meest kwetsbaren.

De opgebouwde expertise vanuit deze twee beleidsdomeinen zorgt ervoor dat De Poort gezien wordt als een waardevolle partner zowel op lokaal, regionaal als op Vlaams niveau.

De verschillende samenwerkingsverbanden vormen een vaste basis om ruimte te creëren voor innovatie.

De projecten waar De Poort partner en/of trekker van is tonen het belang aan om blijvend op zoek te gaan naar alternatieven in betaalbaar wonen en kwaliteitsvol werk om op die manier tegemoet te kunnen komen aan de noden van onze doelgroep.

Lokaal

De Poort samen met OCMW én gemeente

Sinds 2015 heeft De Poort vzw binnen haar werkingsgebied samenwerkingsovereenkomsten met Harelbeke, Kuurne, Wevelgem, Kortrijk, Avelgem, Spiere-Helkijn en Zwevegem.

Trefwoorden doorheen deze samenwerking zijn:

Beheersbare groei

Kwalitatief patrimonium

Afstemming over de regio heen

Communicatie

Bereikbaarheid

Concrete doelstellingen

1. De inspanningen op het vlak van **actieve prospectie en inhuurname** van extra SVK-patrimonium in de gemeentes worden versterkt en gecoördineerd.

	Beoogde acties tegen eind 2020	Stand van zaken 31/12/2018 sinds start samenwerking 31/12/2014	Focus 2019
Avelgem	Op peil houden van bestaand patrimonium geen extra groei	Totaal: 13 Groei: -1 (= +2-3) groei potentieel: 1	Focus op kleinere entiteiten voor alleenstaanden
Harelbeke	+20 woningen	Totaal: 48 Groei: +4 (= +7-3) groei potentieel: -1	Meer aanbod dan potentieel om in huur te kunnen nemen
Kortrijk	+10%	Totaal: 438 Groei: +3 (= +32-29) groei potentieel: +2	- Marktverhuurkantoor - Pilotproject SVKPro
Kuurne	+10 woningen	Totaal: 13 Groei: +4 groei potentieel: +5	- Extra inspanningen blijven nodig - Pilotproject SVKPro
Spiere Helkijn	Op peil houden van bestaand patrimonium geen extra groei	Totaal: 1 Groei: -1 groei potentieel: 0	Geen nood aan extra woningen
Wevelgem	+6 gezinswoningen	Totaal: 54 Groei: +3 groei potentieel: 0	Focus op grotere entiteiten
Zwevegem	+3 woningen	Totaal: 9 Groei: +5 Groei potentieel: -2	Meer aanbod dan potentieel om in huur te kunnen nemen

In alle gemeentes werd de beoogde groei behaald.

In Kuurne slaagden we er eindelijk in om 4 extra woningen in beheer te nemen. Dit dankzij gerichte acties vanuit het SVK en het Sociaal Huis

Sterker nog, in verschillende gemeentes hebben we meer aanbod van woningen dan is opgenomen in de afgesproken groeimarge.

In 2019 wil De Poort de bestaande overeenkomsten evalueren en in gesprek gaan met de lokale besturen om samen een ambitieus groeivoorstel uit te werken.

Op Vlaams niveau worden er heel wat groeistimulerende incentives geïnstalleerd. Zo werd recent SVK Pro gelanceerd, is er het verlaagd BTWtarief voor SVKnieuwbouw en de Vlaamse Renovatiepremie.

Het grote potentieel aan extra kwalitatieve SVKwoningen én de alleen maar langer wordende wachtlijsten moeten dé motivatie zijn voor lokale besturen om te gaan voor meer sociale woningen.

2. *De inspanningen op het vlak van **kwaliteit van het SVK-patrimonium** in de gemeente worden versterkt en gecoördineerd*

In 2018 werden binnen het sociaal verhuurkantoor De Poort maar liefst 53 renovaties begeleid met de focus op energiezuinige maatregelen zoals het plaatsen van dakisolatie en plaatsen van dubbele of drieboudige beglazing. Voor 16 dossiers werd de Vlaamse Renovatiepremie toegekend.

Maar dat broodnodige stapje verder, nl. bijna energieneutraal renoveren, is voor de meeste eigenaar-verhuurders nog onbekend terrein en wordt gelinkt aan te hoge en te dure verwachtingen. Het wordt tijd dat we een stap vooruit durven denken om ook voor de private huurmarkt aan toekomstgerichte kwaliteitsverbetering te doen. De Poort vzw wil hierin het goede voorbeeld geven en haar eigenaar-verhuurders triggeren om mee te **BENOveren**.

Met het pilootproject **BENHUUR** nemen we alvast een stap in de goede richting.



Onze woning in de Meensesteenweg 37 te Kortrijk werd omgetoverd van een typische rijwoning tot een kwalitatieve, betaalbare en gebruiksvriendelijke huurwoning.



Deze woning werd zowel horizontaal als verticaal volledig herschikt.

De globale aanpak van de woning biedt een antwoord op actuele woonbehoeftes.

Zo stimuleren we het gebruik van de fiets binnen de stad door het creëren van een veilige en praktische fietsstalling voor de bewoners aan de voorzijde van de woning.

Het creatief omspringen met het rooilijndecreet biedt ook meteen een antwoord op de huidige beperkingen inzake buitengevelisolatie.

We passen kostenbeperkende ingrepen toe door te werken met een verhoogde afgewerkte vloer.

Op die manier worden de uitgraafwerkzaamheden beperkt maar kan deze toch geïsoleerd worden. We werken met vloerverwarming, wat de mogelijkheid biedt om op termijn over te schakelen naar alternatieve (goedkopere) verwarmingsbronnen zoals een warmtepomp of een zonneboiler. Daarnaast is er ook warmterecuperatie van het afvalwater in de badkamer.

Deze woning doorbreekt met haar esthetisch gevormde slanke gevel de eentonige reeks van identieke rijwoningen en vormt zo een eerste aanzet naar een andere vorm van sociale stadsrenovatie. Ondanks de beperkte perceel oppervlakte die slechts 80 m² bedraagt, en een terreinbreedte van 3,6 m, is de architect er toch in geslaagd een ruime luchtige woning te creëren waarin alle behoeften aanwezig zijn om comfortabel en energiezuinig te wonen.

Bedoeling is dat we samen met alle partners het volledige energieverbruik van aardgas en elektriciteit in kaart brengen en het sluipeverbruik beperken.

We willen dit visualiseren om bewoners bewust te laten omgaan met hun woning.

De Poort vzw wil met haar project aantonen dat BENOveren niet enkel haalbaar is voor eigenaar-bewoners maar ook voor eigenaar-verhuurders.

Samengevat

- met BENHUUR willen we 'beter renoveren' overzichtelijk en toegankelijk maken voor de private huurmarkt.
- met BENHUUR willen we aantonen waar subsidiërende overheden hun premiebeleid kunnen aanpassen om de specifieke doelgroep van private eigenaar-verhuurders mee te krijgen om te BENOveren.
- **Met BENHUUR willen we onze eigenaar-verhuurders inleiden in een nieuw tijdperk van renoveren.**

Deze renovatie is een realisatie van De Poort vzw en past binnen de renovatiestrategie van de stad Kortrijk.



Minister Tommelein kwam,
in kader van
de Vlaamse Renovatiedag,
ook een kijkje nemen in onze
BENHUURwoning

De renovatie is te volgen op <http://benhuur.blogspot.be>

3. *De inspanningen op het vlak van huurderbegeleiding en afstemming met de sociale dienst van het OCMW worden versterkt en gecoördineerd.*

Om de vraag naar SVK woningen en de afspraken qua groei die gemaakt werden met de lokale besturen goed op elkaar af te stemmen is een grondige analyse van de wachtlijst en een globaal overzicht van jaarlijkse toewijzingen meer dan nodig. Deze analyse wordt als leidraad gebruikt in de jaarlijkse evaluatiegesprekken met de lokale besturen.

Toewijzingen 2018

Het totaal aantal toewijzingen lag in 2018 opvallend hoger dan voorgaande jaren. In totaal werd aan 155 kandidaat-huurders een woning toegewezen.

Het zwaartepunt van het aantal toewijzingen ligt in Kortrijk, maar opvallend is ook de sterke toename in Zwevegem door de groei van ons patrimonium in die gemeente.

Het hogere aantal toewijzingen valt hoofdzakelijk toe te schrijven aan 2 oorzaken:

- Er zijn in vergelijking met voorgaande jaren een 10-tal meer woningen vrij gekomen nav gerechtelijke uithuiszettingen (23 gerechtelijke uithuiszettingen t.o.v. 14 en 13 in respectievelijk 2017 en 2016).
- Het aantal huurders dat doorstroomde naar een sociale woning van een SHM of het Vlaams Woningfonds verdubbelde in 2018 (32 t.o.v. 16 en 14 in 2017 en 2018).

In mindere mate speelt ook mee dat er 5 huurders overleden zijn en 3 opgenomen werden in een instelling. Deze aantallen liggen daarmee ook hoger dan voorgaande jaren (1 à 2 in 2016 en 2017).

totaal aantal toewijzingen								
	Avelgem	Harelbeke	Kortrijk	Kuurne	Spiere-Helkijn	Wevegem	Zwevegem	Totaal
kamer	0	0	5	0	0	0	0	5
studio	0	0	24	0	0	5	0	29
app 1 slpk	2	4	12	0	0	5	2	25
app 2 slpk	1	3	16	2	1	2	1	26
app 3 slpk	0	0	4	0	0	0	0	4
app 4 slpk	0	0	0	0	0	0	0	0
huis 1 slpk	1	1	5	1	0	2	0	10
huis 2 slpk	2	2	12	1	0	2	0	19
huis 3 slpk	0	4	13	0	0	6	3	26
huis 4 slpk	1	1	6	2	0	1	0	11
totaal	7	15	97	6	1	23	6	155

Als we naar de toewijzingen kijken zonder de mutaties en toewijzingen van kamers zien we bij de appartementen (en studio's) dat we vooral kleinere woonegelegenheden kunnen aanbieden, bij huizen gaat het vooral om 2- en 3-slaapkamerwoningen.

Huizen met 3 of 4 slaapkamers die vrij komen gaan sneller naar zittende huurders die omwille van een gewijzigde gezinssamenstelling naar een grotere woning moeten verhuizen.

Grotere gezinnen op de wachtlijst die nog geen SVK-woning huren hebben het moeilijker om een woning te krijgen.

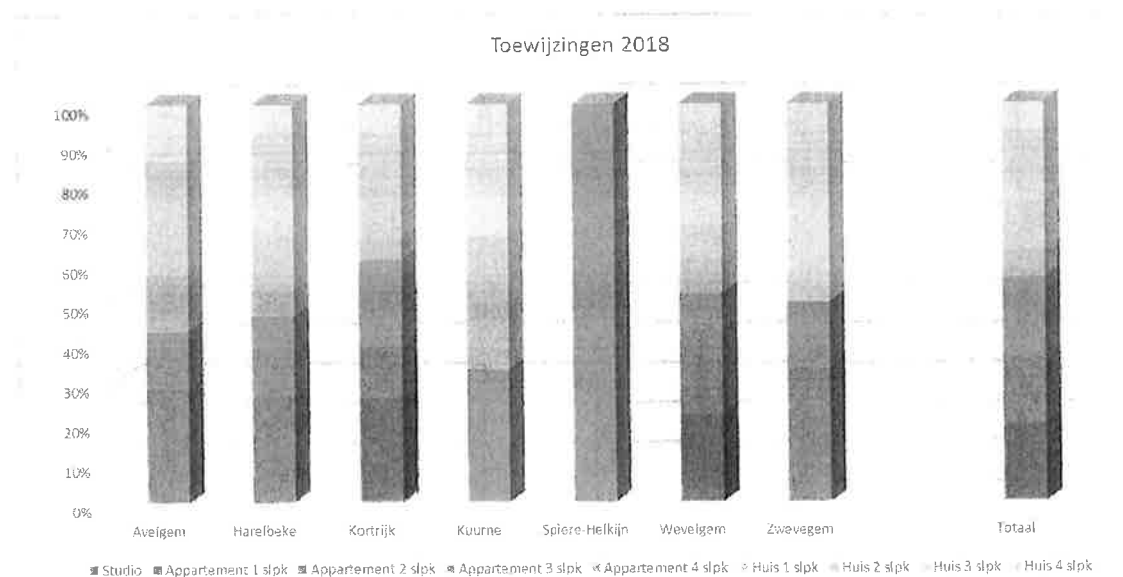
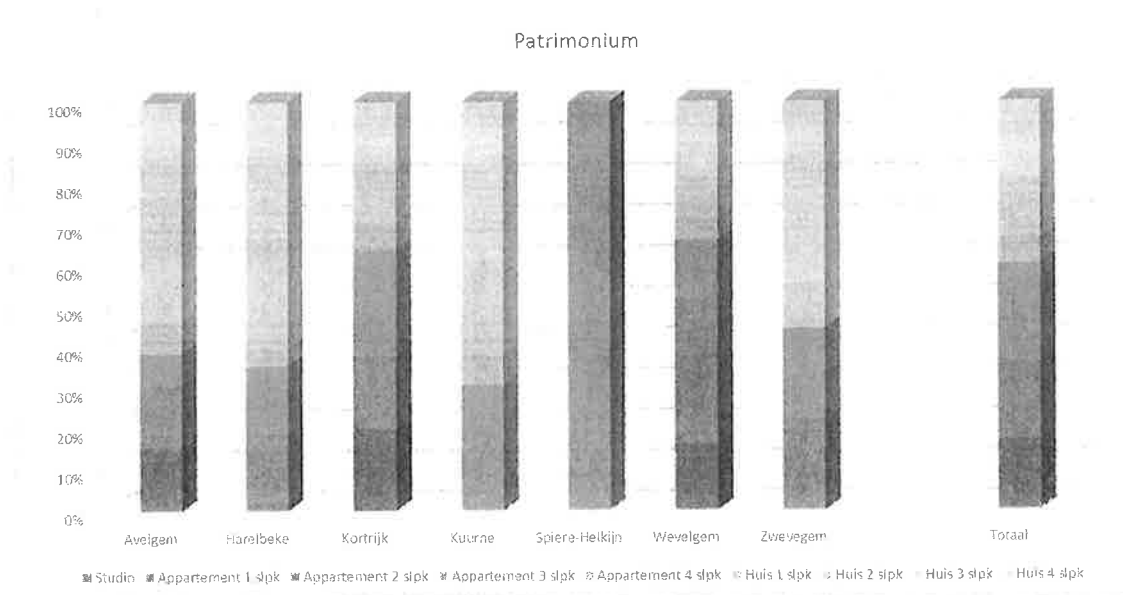
Volgens het aantal slaapkamers zien we dus dat 1- en 2- slaapkamerwoningen nog steeds best vertegenwoordigd zijn in de aanboden. De gerichte inzet op het in huur nemen van grotere woningen heeft tegelijk ook gezorgd dat het aantal toewijzingen van 3-slaapkamerwoningen hoger was dan voorgaande jaren.

totaal zonder mutaties, zonder kamers								
	Avelgem	Harelbeke	Kortrijk	Kuurne	Spiere-Helkijn	Wevelgem	Zwevegem	Totaal
studio	0	0	21	0	0	5	0	26
app 1 slpk	2	4	11	0	0	5	2	24
app 2 slpk	1	3	16	2	1	2	1	26
app 3 slpk	0	0	3	0	0	0	0	3
app 4 slpk	0	0	0	0	0	0	0	0
huis 1 slpk	1	0	5	1	0	2	0	9
huis 2 slpk	2	2	12	1	0	1	0	18
huis 3 slpk	0	2	10	0	0	6	3	21
huis 4 slpk	1	0	1	0	0	1	0	3
totaal	7	11	79	4	1	22	6	130

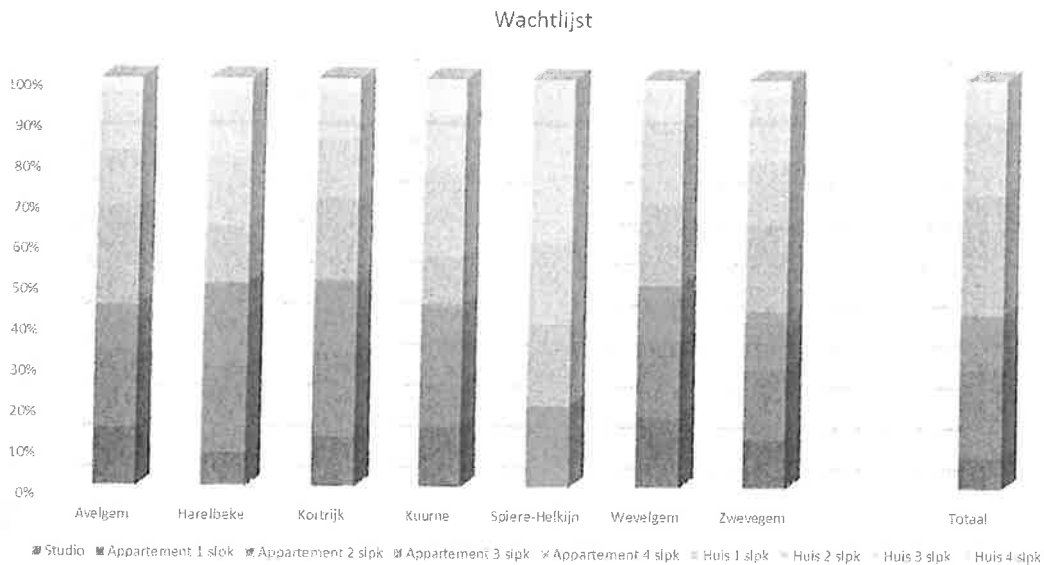
totaal volgens aantal slaapkamers								
	Avelgem	Harelbeke	Kortrijk	Kuurne	Spiere-Helkijn	Wevelgem	Zwevegem	Totaal
0 slpk	0	0	29	0	0	5	0	34
1 slpk	3	5	17	1	0	7	2	35
2 slpk	3	5	28	3	1	4	1	45
3 slpk	0	4	17	0	0	6	3	30
4 slpk	1	1	6	2	0	1	0	11
>4 slpk	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal	7	15	97	6	1	23	6	155

totaal volgens aantal slaapkamers zonder mutaties, zonder kamers								
	Avelgem	Harelbeke	Kortrijk	Kuurne	Spiere-Helkijn	Wevelgem	Zwevegem	Totaal
0 slpk	0	0	21	0	0	5	0	26
1 slpk	3	4	16	1	0	7	2	33
2 slpk	3	5	28	3	1	3	1	44
3 slpk	0	2	13	0	0	6	3	24
4 slpk	1	0	1	0	0	1	0	3
>4 slpk	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal	7	11	79	4	1	22	6	130

Aanboden hebben globaal gezien 2 mogelijke aanleidingen: een woning in beheer komt vrij of een nieuwe woning komt in beheer. Hieronder kan je zien dat de verhouding tussen verschillende woningtypes in ons patrimonium bijna recht evenredig is met de verhouding in de aanboden. Waar de verhouding afwijkt is dat te verklaren door een over- of ondervertegenwoordiging van een bepaald woningtype bij de woningen die nieuw in beheer kwamen. In de gemeentes met beperkter aanbod is het aantal aanboden te klein om volledig in verhouding te zijn.



Als we de verhouding van woningtypes in het patrimonium vergelijken met de verhoudingen in de wachtlijst zien we een sterkere afwijking. Studio's en 1-slaapkamerwoningen zijn in verhouding minder aanwezig in ons aanbod dan er vraag naar is. 2-slaapkamerwoningen zijn in verhouding meer beschikbaar. Voor 3-slaapkamerwoningen deden we een inhaalbeweging in 2018 waardoor het aanbod beter in verhouding komt met de vraag.



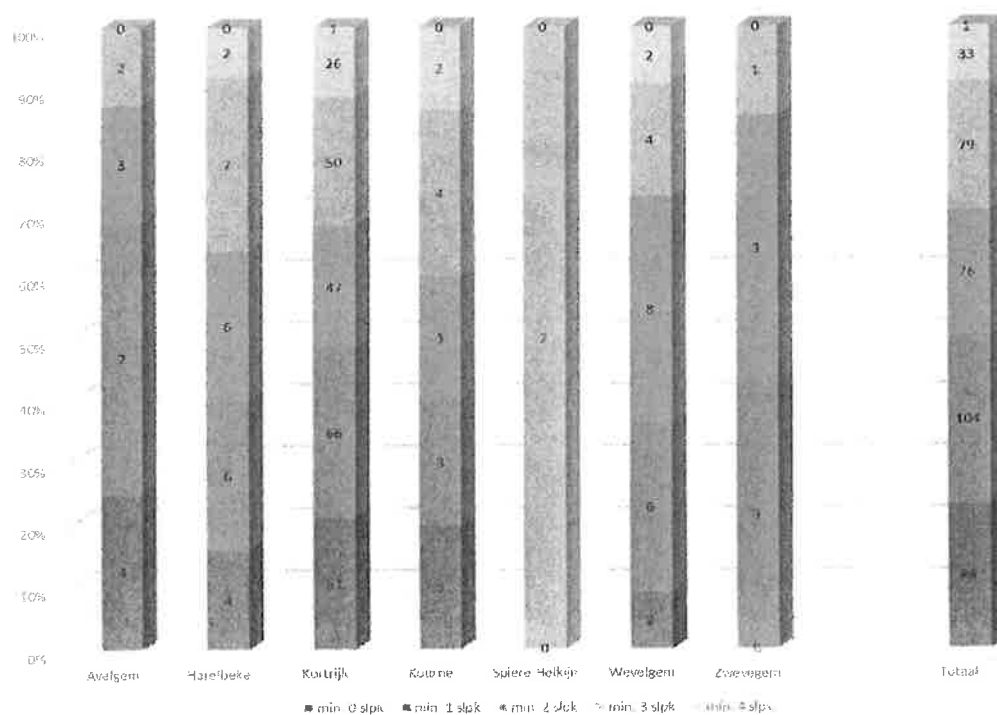
De mate waarin aanbod en vraag goed overeen komen vertaalt zich in kortere wachttijden. Ondanks een beduidend hoger aantal toewijzingen schreven we in 2018 nog steeds 4 keer zo veel kandidaten in dan we konden toewijzen, maar in die situaties waar we een woning kunnen aanbieden zien we wel dat de wachttijden korter zijn.

Wachttijden

Als we de interne mutaties en toewijzingen van kamers buiten beschouwing laten was er in 2018 geen enkele toewijzing aan kandidaten met een lagere puntenscore dan 37 voor inkomen en woonnod. Als we enkel naar de groep kandidaten kijken op de wachtlijst die 37 punten scoort kunnen we 1 op 3 kandidaten helpen (er staan nog 2 keer zoveel mensen ingeschreven dan we een aanbod konden doen). Ten opzichte van alle inschrijvingen in 2018 1 op 5, ten opzichte van de volledige wachtlijst 1 op 15.

Dit wil zeggen dat de acute vraag nog steeds een stuk hoger ligt dan het aanbod.

Kandidaten met lokale binding, met 37 tot 40 punten voor inkomen (ABI) en woon nood



Interpretatie van de grafiek:

Vb1: In Spiere-Helkijn volstaat het om met 2 woningen met 3 slaapkamers te groeien om de acute vraag te beantwoorden.

Vb2: In Wevelgem zijn er 22 woningen nodig voor de acute vraag van kandidaten met lokale binding (2 studio's, 6 woningen met 1 slaapkamer, 8 met 2 slaapkamers, 4 met 3 en 2 met 4 slaapkamers).

Wachttijd 31/12/2018

Het aantal kandidaten met woonhistoriek in de gemeente, volgens opgegeven minimum aantal slaapkamers per puntenscore. De totalen rechts bevatten ook de kandidaten zonder woonhistoriek.

	Avelgem	Harelbeke	Kortrijk	Kuurne	Spiere-Helkijn	Wevelgem	Zwevegem	Totaal
min. 0 slpk	22	22	260	22	0	52	9	422
min. 1 slpk	40	72	519	22	1	74	17	793
min. 2 slpk	23	43	320	30	0	54	12	475
min. 3 slpk	21	43	245	21	2	26	11	383
min. 4 slpk	5	7	72	12	0	7	3	106
min. >4 slpk	0	0	3	0	0	0	0	3
totaal	111	187	1419	107	3	215	52	2182
andere uit werkingsgebied	255	801	278	905	214	556	690	
andere zonder woonhistoriek	65	125	186	116	43	90	78	

37-40 punten	Avelgem	Harelbeke	Kortrijk	Kuurne	Spiere-Helkijn	Wevelgem	Zwevegem	Totaal
min. 0 slpk	4	4	51	3	0	2	0	88
min. 1 slpk	7	6	66	3	0	6	3	104
min. 2 slpk	3	6	47	3	0	8	3	76
min. 3 slpk	2	7	50	4	2	4	1	79
min. 4 slpk	0	2	26	2	0	2	0	33
min. >4 slpk	0	0	1	0	0	0	0	1
totaal	16	25	241	15	2	22	7	381
andere zonder woonhistoriek	58	189	104	199	53	128	129	

40 punten	Avelgem	Harelbeke	Kortrijk	Kuurne	Spiere-Helkijn	Wevelgem	Zwevegem	Totaal
min. 0 slpk	0	0	4	1	0	0	0	4
min. 1 slpk	0	0	5	0	0	1	0	3
min. 2 slpk	0	0	0	0	0	0	0	0
min. 3 slpk	0	0	3	0	1	2	1	9
min. 4 slpk	0	0	3	0	0	0	0	4
min. >4 slpk	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal	0	0	15	1	1	3	1	20

Avelgem: wachttijd van toegewezen kandidaten

	0-1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	>3 jaar	controle
studio	0	0	0	0	0
app. 1 slpk	2	0	0	0	2
app. 2 slpk	0	1	0	0	1
app. 3 slpk	0	0	0	0	0
app. 4 slpk	0	0	0	0	0
huis 1 slpk	0	0	1	0	1
huis 2 slpk	1	0	0	1	2
huis 3 slpk	0	0	0	0	0
huis 4 slpk	0	1	0	0	1
Totaal	3	2	1	1	7

Wachttijd met 37 punten voor inkomen (ABI) en woonnod:

niet in beheer, weinig tot geen kans

Beide 37 punten voor inkomen en woonnod, nog 28 met lokale binding op wachttijd

weinig kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

weinig kans

afhankelijk van het aanbod

weinig kans

weinig kans

Harelbeke: wachttijd van toegewezen kandidaten

	0-1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	>3 jaar	controle
studio	0	0	0	0	0
app. 1 slpk	4	0	0	0	4
app. 2 slpk	2	0	1	0	3
app. 3 slpk	0	0	0	0	0
app. 4 slpk	0	0	0	0	0
huis 1 slpk	0	0	0	0	0
huis 2 slpk	2	0	0	0	2
huis 3 slpk	2	0	0	0	2
huis 4 slpk	0	0	0	0	0
	10	0	1	0	11

Wachttijd met 37 punten voor inkomen (ABI) en woonood:

niet in beheer, weinig tot geen kans

Waarschijnlijk < 1 jaar.

Waarschijnlijk < 1 jaar.

weinig kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

mogelijk < 2 jaar

Waarschijnlijk < 1 jaar.

Waarschijnlijk < 1 jaar.

mogelijk < 2 jaar

Kortrijk: wachttijd van toegewezen kandidaten

	0-1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	>3 jaar	controle
studio	9	9	1	2	21
app. 1 slpk	3	6	1	1	11
app. 2 slpk	7	7	1	1	16
app. 3 slpk	0	1	1	1	3
app. 4 slpk	0	0	0	0	0
huis 1 slpk	1	3	1	0	5
huis 2 slpk	5	2	4	1	12
huis 3 slpk	3	1	0	6	10
huis 4 slpk	0	0	0	1	1
	28	29	9	13	79

Wachttijd met 37 punten voor inkomen (ABI) en woonood:

< 1 jaar met 40 punten, waarschijnlijk < 2 jaar met 37 punten

< 1 jaar met 40 punten, < 2 jaar met 37 punten

hoogstwaarschijnlijk < 1 jaar

mogelijk < 2 jaar, afhankelijk van het aanbod

weinig kans

< 1 jaar met 40 punten, < 2 jaar met 37 punten

hoogstwaarschijnlijk < 1 jaar

mogelijk < 1 jaar, waarschijnlijk < 2 jaar

afhankelijk van het aanbod, vaker mutaties nodig

Kuurne: wachttijd van toegewezen kandidaten

	0-1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	>3 jaar	controle
studio	0	0	0	0	0
app. 1 slpk	0	0	0	0	0
app. 2 slpk	2	0	0	0	2
app. 3 slpk	0	0	0	0	0
app. 4 slpk	0	0	0	0	0
huis 1 slpk	0	1	0	0	1
huis 2 slpk	1	0	0	0	1
huis 3 slpk	0	0	0	0	0
huis 4 slpk	0	0	0	0	0
	3	1	0	0	4

Wachttijd met 37 punten voor inkomen (ABI) en woonood:

niet in beheer, weinig tot geen kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

mogelijk < 1 jaar

afhankelijk van het aanbod

niet in beheer, weinig tot geen kans

afhankelijk van het aanbod

afhankelijk van het aanbod

mogelijk < 1 jaar, afhankelijk van het aanbod

mogelijk < 1 jaar, afhankelijk van het aanbod

Spiere-Helkijn: wachttijd van toegewezen kandidaten

	0-1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	>3 jaar	controle
studio	0	0	0	0	0
app. 1 slpk	0	0	0	0	0
app. 2 slpk	1	0	0	0	1
app. 3 slpk	0	0	0	0	0
app. 4 slpk	0	0	0	0	0
huis 1 slpk	0	0	0	0	0
huis 2 slpk	0	0	0	0	0
huis 3 slpk	0	0	0	0	0
huis 4 slpk	0	0	0	0	0
	1	0	0	0	1

Wachttijd met 37 punten voor inkomen (ABI) en woonood:

niet in beheer, weinig tot geen kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

afhankelijk van het aanbod

niet in beheer, weinig tot geen kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

Wevelgem: wachttijd van toegewezen kandidaten

	0-1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	>3 jaar	controle
studio	4	1	0	0	5
app. 1 slpk	3	1	1	0	5
app. 2 slpk	2	0	0	0	2
app. 3 slpk	0	0	0	0	0
app. 4 slpk	0	0	0	0	0
huis 1 slpk	1	0	1	0	2
huis 2 slpk	1	0	0	0	1
huis 3 slpk	2	2	0	2	6
huis 4 slpk	0	0	0	1	1
	13	4	2	3	22

Wachttijd met 37 punten voor Inkomen (ABI) en woonnod:

waarschijnlijk < 1 jaar, mogelijk ook zonder woonhistoriek

waarschijnlijk < 1 jaar, mogelijk ook zonder woonhistoriek

waarschijnlijk < 1 jaar

niet in beheer, weinig tot geen kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

mogelijk < 1 jaar

waarschijnlijk < 1 jaar

mogelijk < 1 jaar

afhankelijk van het aanbod

Zwevegem: wachttijd van toegewezen kandidaten

	0-1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	>3 jaar	controle
studio	0	0	0	0	0
app. 1 slpk	0	2	0	0	2
app. 2 slpk	1	0	0	0	1
app. 3 slpk	1	0	0	0	1
app. 4 slpk	0	0	0	0	0
huis 1 slpk	0	0	0	0	0
huis 2 slpk	0	0	0	0	0
huis 3 slpk	2	0	0	1	3
huis 4 slpk	0	0	0	0	0
	4	2	0	1	7

Wachttijd met 37 punten voor inkomen (ABI) en woonnod:

niet in beheer, weinig tot geen kans

afhankelijk van het aanbod

afhankelijk van het aanbod

afhankelijk van het aanbod

niet in beheer, weinig tot geen kans

niet in beheer, weinig tot geen kans

afhankelijk van het aanbod

afhankelijk van het aanbod

niet in beheer, weinig tot geen kans

Lokale Woontafel én Regionaal Woonoverleg

Naast de verschillende lokale woontafels nam De Poort ook deel aan een nieuw initiatief, namelijk het regionaal woonoverleg.

Dit regionaal woonoverleg wordt georganiseerd door de intercommunale Leiedal, W13, Logo Leieland, de provincie West-Vlaanderen en Wonen Vlaanderen.

Marktverhuurkantoor en Kortrijkse Huurgarantie



- Kortrijk Huurt is het centraal aanspreekpunt voor huurder en verhuurder.
- Kortrijk Huurt bundelt bestaande initiatieven en projecten en stemt deze op elkaar af. Hierdoor vermijdt men ad hoc oplossingen.
- Kortrijk Huurt erkent dat verhuurders zekerheid willen en biedt garanties om zo betaalbare kwaliteitsvolle woningen op de huurmarkt te houden.

Huurders met een laag inkomen worden het hardst getroffen op de private huurmarkt. Het laagste huursegment kent de grootste prijsstijgingen en de woningen zijn vaker dan gemiddeld van mindere kwaliteit. Onder de noemer Kortrijk Huurt rolt de stad Kortrijk haar strategie uit om het aanbod aan betaalbare private huurwoningen te verbeteren.

Kortrijk Huurt is het centrale aanspreekpunt van en voor de private huurmarkt. Om deze doelstelling te realiseren vertrekt Kortrijk Huurt van bestaande organisaties zoals het OCMW, het SVK (De Poort vzw, voor wonen en werk), het stadsontwikkelingsbedrijf (AGB SOK) en het CAW en vult ze aan met nieuwe instrumenten en initiatieven.

Sociaal verhuurkantoor én marktverhuurkantoor

Om kwaliteitsvol betaalbaar wonen te realiseren zet Kortrijk Huurt naast het al gekende SVK ook in op een marktverhuurkantoor (MVK). Dit is een partnerschap tussen AGB SOK en De Poort, waarbij het marktverhuurkantoor een aanbod op de huurmarkt biedt voor wie niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Op die manier wil Kortrijk Huurt de huurmarkt aanzwengelen en kwalitatief versterken. Belangrijk aspect is dat het SVK structurele partner is van het MVK, zodat er geen concurrentie ontstaat en dat beide initiatieven elkaar aanvullen.

Tegelijk wordt op die manier de expertise van De Poort op vlak van woningbeheer ingebracht in het MVK. Kortrijk Huurt schat de huurprijs in op basis van een puntensysteem (punten op o.a. huurprijs, ligging, soort woning, aantal slaapkamers, energiekwaliteit, ...), waarna de woning wordt toegewezen aan het SVK of MVK.

Bij een verhuur via Kortrijk huurt (zowel SVK als MVK Kortrijk) krijgt de eigenaar de garantie dat de huurprijs stipt betaald wordt en de woning als een goede huisvader wordt beheerd. De woning wordt door het SVK of het MVK onderverhuurd aan hun respectieve doelgroep. Indien de woning niet voldoet aan de kwaliteitseisen hebben de eigenaars de mogelijkheid om hun woning eerst te renoveren in samenwerking met de renovatiebegeleiders van de stad.

Huurgarantie

Kortrijk Huurt is ook het centrale aanspreekpunt voor alle verhuurders en huurders om beroep te doen op de Kortrijkse huurgarantie. Dit instrument biedt aan verhuurders de nodige garanties dat de huur betaald wordt. Bij huurachterstal schakelt Kortrijk Huurt de Woonclub of de preventieve woonbegeleiding van het Centrum Algemeen Welzijnswerk in om het probleem van de huurder te bekijken en een oplossing uit te werken. Door deze extra garantie te bieden wil men uithuiszettingen vermijden en eigenaars bereid vinden om te verhuren aan gezinnen met een beperkt inkomen of in een kwetsbare situatie.

Regionaal en Provinciaal

OCMW 's en CAW, ...

Actieve samenwerking met OCMW 's en CAW Zuid-West-Vlaanderen is en blijft een belangrijk onderdeel van huurderbegeleiding. Zowel in functie van nieuwe inschrijvingen als bij lopende verhuringen spelen deze partners een belangrijke rol. De samenwerking uit zich in verschillende vormen: rechtstreekse contacten voor individuele dossiers, structureel overleg en overleg op afroep naar aanleiding van concrete situaties, waaronder cliëntgericht overleg.

Samen met CAW en het OCMW van Kortrijk was De Poort vzw kernpartner in het pilootproject Huis Inclusief.

Dit pilootproject resulteerde in het regionaal project Kracht.Wonen.

Kracht.wonen is een regionale en sectoroverstijgende samenwerking bij knelpuntsituaties van thuisloosheid. Daar waar bestaande lokale en sectorale diensten niet tot een oplossing komen op vlak van wonen en ondersteuning, worden de krachten gebundeld om de match mogelijk te maken. De betrokken partners zijn de Partners W13 (14 OCMW's en CAW Zuid-West-Vlaanderen).

Samenwerking preventieve woonbegeleiding

Op vraag van het CAW Zuid-West-Vlaanderen werd in 2016 een intentieverklaring opgemaakt met het SVK. Deze verklaring geeft een formeel karakter aan de opstartperiode van een begeleiding vanuit CAW bij dreigende uithuiszetting. In 2018 werd deze samenwerking verder gezet. In de procedure geldt de afspraak dat het CAW tijd en ruimte krijgt voor begeleiding, op voorwaarde dat de problemen niet groter worden. Bij huurachterstal moet bijvoorbeeld tenminste de lopende huur betaald worden, bij onderhoudsproblemen moet tenminste de acute hinder aangepakt worden. In de praktijk merken we dat indien er sprake is van betalingsproblemen bij huurders, deze vorm van ondersteuning meestal niet snel genoeg leidt tot de gewenste oplossingen.

Ethimmo cvba so

Ethimmo cvba-so is opgericht op 26 april 2005 met als doel te investeren in kwaliteitsvolle huisvesting voor gezinnen die het financieel en maatschappelijk moeilijk hebben.

Daartoe wordt geïnvesteerd in onroerende goederen ten einde deze te verhuren aan sociaal verhuurkantoren of deze te verkopen aan gezinnen die voldoen aan de voorwaarden voor het bekomen van een sociale lening.

Tegelijk wil Ethimmo cvba-so sociale tewerkstelling stimuleren door het inzetten van sociale ondernemingen bij het onderhoud en de renovatie van haar eigendommen.

In 2018 werden in Kortrijk, Kuurne, Roeselare en Brugge verschillende entiteiten aangekocht, gerenoveerd en verhuurd.

Op die manier werd de samenwerking met verschillende sociale verhuurkantoren uit de regio uitgebreid en versterkt.

Vlaanderen

Huurpunt en VMSW

Op 28 juni 2012 vond de allerlaatste algemene vergadering plaats van het VOB als koepelorganisatie van de Vlaamse Sociale Verhuurkantoren (SVK's). Op die dag werd tevens HUURpunt vzw, federatie van SVK's in Vlaanderen boven de doopvont gehouden.

Meer dan 90% van de erkende SVK's traden tot op heden reeds toe tot Huurpunt vzw, wat wijst op de grote nood aan en het belang van de belangenbehartiging voor de sector.

'HUURpunt vzw, federatie voor SVK's' in Vlaanderen behartigt de belangen van de aangesloten SVK's, zowel van degenen die door het Vlaamse Gewest erkend zijn als van de opstartende initiatieven. Deze belangenbehartiging en de eraan gekoppelde interne en externe communicatie gebeurt op een integere, objectieve en onafhankelijke wijze. De federatie streeft naar een verdere uitbouw van de sector, waarbij de huurbegeleiding, de doelgroepbenadering, de particuliere huurmarkt, sociale huurwetgeving, woningkwaliteit, professionalisering en een gezond financieel en administratief beheer centraal staan.

HUURpunt vzw treedt op als volwaardige gesprekspartner voor de beleidsvoorbereiding, de beleidsvorming en de beleidsrealisatie.

HUURpunt vzw staat in voor de collectieve belangen van de sector, evenals voor mogelijke individuele belangen van een SVK, voor zover ze het collectief belang niet schaden. De federatie handelt daarbij vanuit een overschouwende benadering, met de nodige aandacht voor een optimaal functioneren van de sector.

HUURpunt vzw treedt op als werkgeversvertegenwoordiger voor de aangesloten privaatrechtelijke leden. De werkgeversbelangen voor de aangesloten publiekrechtelijke leden worden opgenomen in samenwerking met de VVSG.

De directeur van De Poort vzw werd door de raad van bestuur aangesteld als ondervoorzitter van de raad van bestuur van Huurpunt vzw en maakt ook deel uit van het dagelijks bestuur. Meer informatie over Huurpunt vzw op www.huurpunt.be

Het SVK nam in 2018 deel aan het overlegplatform georganiseerd door het VMSW, dit zowel op Vlaams als op Provinciaal niveau. Deze vergaderingen werden meerdere malen per jaar samengeroepen. De Poort is steeds nauw betrokken geweest in de onderlinge afstemming tussen VMSW en Huurpunt vzw.

1.2 Toewijzing en intern huurreglement

a. Intern huurreglement

Het intern huurreglement werd in 2018 aangepast naar aanleiding van de nieuwe privacy wetgeving. GDPR (of ook Algemene Verordening Gegevensbescherming – AVG genoemd) gaat over het beheer en de beveiliging van persoonlijke gegevens van Europese burgers. Elke organisatie moet vanaf mei 2018 kunnen aantonen welke persoonsgegevens ze verzamelt, hoe deze data gebruikt en beveiligd worden.

Bijlage 5 van het intern huurreglement beschrijft hoe dit bij De Poort wordt gehanteerd.

Het intern huurreglement kan opgevraagd worden in het kantoor. Huurders krijgen deel 2 mee bij de opstart van het huurcontract.

Het intern huurreglement kan gedownload worden op de website van de vzw, www.depoortvzw.be

b. Toewijsprocedure

Weigeringsbrief

In 2018 kozen we ervoor om een weigeringsbrief toe te voegen aan onze aanbodbrieven. We merken op dat dit een positieve invloed heeft op het aantal reacties. Kandidaat-huurders bezorgen vaak de weigeringsbrief terug. Dit zorgt er niet alleen voor dat er meer reacties komen, maar ook dat we meer zicht krijgen op de specifieke wensen van een kandidaat-huurder. Dit zorgt ervoor dat we bij een volgend aanbod meer geïnteresseerde reacties krijgen op de aanbodbrieven. Zo zijn er vaak mensen die aangeven welke regio voor hen niet wenselijk is, bv. iemand wil inschrijven voor Kortrijk-centrum, maar niet voor de deelgemeenten. Het heeft geen zin om kandidaat-huurders uit te nodigen voor een woning in de deelgemeenten, wanneer ze reeds aangaven dat ze hierin geen interesse hebben.

Sociaal verslag

We streven ernaar om meer uniformiteit te creëren bij de toekenning van punten voor woonnood. Omdat elk dossier anders is, is het moeilijk om aan kandidaat-huurders of begeleidende diensten exacte richtlijnen te geven over de noodzakelijke documenten. Daarom werd een sjabloon ontwikkeld voor de opmaak van een sociaal verslag.

Aan de hand van dit sociaal verslag zou het voor ons ook eenvoudiger moeten zijn om objectief de woonnood te bepalen. Tijdens het overleg tussen de medewerkers van inschrijvingen en toewijzingen bekijken we ieder sociaal verslag en wordt er besproken welk puntenaantal er toegekend kan worden. De inschatting hangt hierdoor niet meer af van één medewerker, maar wordt beslist en gedragen door het team.

Mutatie

Huurders met een openstaande schuld die wensen te muteren, dienen eerst het openstaande saldo af te betalen. Huurders worden sinds vorig jaar op de hoogte gebracht dat ze hoog gerangschikt staan en in aanmerking komen voor een woning. Het is moeilijk om met exacte cijfers aan te tonen welk effect dit reeds heeft, maar we merken wel op dat het een extra stimulans kan zijn om de schuld sneller af te betalen.

Bovendien zijn we er ons van bewust dat niet alleen de openstaande huurschuld een indicatie dient te zijn, maar ook huurschade is een aandachtspunt. We proberen langs te gaan bij huurders die in aanmerking komen voor een mutatie om reeds een inschatting te kunnen maken van eventuele huurschade. Op basis van dit bezoek kunnen we de huurders een idee geven van de kostprijs om herstellingen uit te voeren. Hierdoor krijgen ze ook de kans om zelf de handen uit mouwen te steken om de kosten te drukken of de kosten te spreiden over een langere periode. Dit beperkt het risico aanzienlijk dat ze bij het afsluiten van hun nieuw huurcontract meteen tegen een hoge factuur aankijken.

c. Toegepaste afwijkingen 2018

In 2018 waren er 6 toewijzingen met absolute prioriteit: 2 huurders brachten zelf een woning aan, 4 huurders werden herhuisvest omwille van renovatiewerken.

2 woningen werden versneld toegewezen voor mutatie van een zittende huurder. Het betrof een huurder die moest verhuizen naar een andere woning omdat de woningkwaliteit niet voldeed, en in het tweede geval een huurder waarbij burenc conflicten in die mate geëscaleerd waren dat de situatie onleefbaar geworden was.

In 2018 waren er 19 mutaties: 5 omwille van renovatiewerken, in 9 gevallen omdat de woonst niet meer was aangepast aan de gewijzigde gezinssamenstelling van de huurder, 1 keer omdat de woonst niet meer was aangepast aan de fysieke gesteldheid van de huurder, 3 keer omwille van het einde van het hoofdhuurcontract, 2 keer omdat de woning te duur was.

d. Doelgroep project

In 2015 kwam het voorstel om een woning op te delen in kamers en te bestemmen voor 4 jongeren die ingeschreven zijn in SVK De Poort te Kortrijk. Jongeren die in begeleiding zijn door een erkende dienst in begeleid zelfstandig wonen (algemeen welzijnswerk) of contextuele begeleiding in functie van autonoom wonen (bijzondere jeugdbijstand).

Het is voor de jongeren die door deze diensten begeleid worden heel moeilijk om op de bestaande huurmarkt een plaatsje te vinden. Veelal zijn die jongeren studenten die vanuit Jongerenwelzijn een verblijfssubsidie van per dag krijgen of vanuit het OCMW een leefloon van 833€ per maand ontvangen. Als er bij immokantoren aangeklopt wordt, krijgen deze jongeren steevast te horen dat hun maandinkomen minstens drie maal hoger dient te liggen dan de huur. Dit houdt in dat we spreken over maandelijkse huurprijzen van maximaal 277€. Bovendien verwijst men van uit immokantoren ook voortdurend naar een stabiele tewerkstelling als voorwaarde, iets , wat voor veel jongeren niet opgaat. In de huidige immobiliënmarkt is er in deze prijsklasse echter niets te vinden, waardoor we ons bijna enkel kunnen toespitsen op studentenstudio's. Deze studentenstudio's hebben een tijdelijk karakter en lossen enkel de meest hoogdringende woonnood van het moment op.

We komen ook tot de vaststelling dat jongeren die in de minderjarigheid op zoek gaan naar een woning geen rechtsgeldige handtekening kunnen plaatsen. Veelal kiezen jongeren de optie autonoom wonen omdat er weinig tot geen andere mogelijkheden zijn. Er is zelden een context die

borg kan of wil staan omwille van de (o.a. financiële) problematieken die zich soms reeds binnen de gezinnen voordoen.

Het stigma waar deze doelgroep als 'steuntrekkende' mee op huizenjacht trekt, maakt hun zoektocht niet makkelijker. Al te vaak worden deze jongeren gezien als probleemjongeren en worden allen over dezelfde kam geschoren. Jong, laag inkomen, niemand die borg tekent: daar kunnen enkel problemen uit voort vloeien.

Deze jongeren komen niet zelden uit kansengroepen: alle reeds vermelde hindernissen worden soms gecombineerd met vooroordelen omwille van, hun huidskleur, religie, het feit dat ze in begeleiding zijn enz. Ook de jonge leeftijd is een terugkomend discriminatiepunt.

De problematiek van jonge asielzoekers, die na hun periode in de LOI's geen woonst vinden en daardoor noodgedwongen in de residentiële opvang terecht komen. Deze jongeren hebben vaak , een geringe hulpvraag maar vinden nog moeilijker een andere woonst. Daarbij hebben ze nog vaak taalproblemen en eerder nood aan psychische hulp . De aanvragen stijgen bij het CAW en men vreest dat deze vraag nog zal groeien in de toekomst, gezien de toename van vluchtelingen.

De wijzigingen in het puntensysteem van het sociaal verhuurkantoor , (sedert wijzigingen in kaderbesluit van 4 december 2013) waardoor jongeren in opvang , aangaande woonnood geen 20 punten meer behelst , maar nog maar 17. Dit heeft tot gevolg dat de doorstroom naar woningen van het SVK, de laatste twee jaar , zo goed als nihil is.

Ook het prangende tekort in het algemeen aan goedkope woningen is een bijkomend probleem.

Bijgevolg blijven jongeren langer dan noodzakelijk in begeleiding binnen de residentiële opvangcentra, omdat er geen doorstroom mogelijk is bij gebrek aan betaalbare huisvesting. Dit brengt ook met zich mee dat anderen niet de kans krijgen om gepaste hulp te krijgen , de toegang voor anderen wordt hierdoor belemmerd.

Sociaal Kamerwonen zou in deze een oplossing kunnen bieden. Ook al omdat er nog veel verandert in het leven van jonge mensen. Het vinden van werk, een eventuele relatie, gezinsleven,...

Het kamerwonen is ideaal als startpunt, in een meer zelfstandig wonen, betaalbaar voor een jongere alleen, een oefenmogelijkheid in volledig zelfstandig wonen en een opstap naar een eventuele andere woonst in hun toekomst.

Sinds april 2018 loopt het doelgroeproject operationeel en worden 5 kamers verhuurd in de Guldensporenlaan in Kortrijk.

Er werd in samenwerking met begeleidende diensten een toewijzingsprocedure uitgewerkt. In de opstartfase kwamen nog een aantal aandachtspunten naar boven, voornamelijk rond een aantal beheeraspecten en de afbakening van verantwoordelijkheid. Er is echter bereidheid van alle partijen om te zoeken naar oplossingen en de werking zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

Dit jaar werden er 5 nieuwe onderhuurcontracten opgestart. We merken op dat de periode tussen het einde van een onderhuurcontract en het begin van een nieuw huurcontract vrij kort op elkaar aansluiten. Dit wijst er ook op dat de nood aan dergelijke projecten wel degelijk bestaande is.

We hopen dat we in 2019 een beter zicht zullen hebben op de mogelijk doorstroom van de huurders in de Guldensporenlaan.

1.3 Huurdersbegeleiding

a. Algemene aanpak

Inschrijvingen kandidaat-huurders

In 2018 werd verder ingezet op laagdrempeligheid.

Nogmaals de accenten uit onze werking op een rij:

Enkel inschrijven op afspraak

Een paar jaar geleden kozen we ervoor om enkel nog op afspraak in te schrijven en geen vrije inschrijfmomenten meer te voorzien. Inschrijven op afspraak resulteerde in eerste instantie in efficiëntere inschrijvingen. Woningzoekers moesten minder lang wachten in het onthaal, er was voldoende tijd om uitleg te geven over onze werking, om de woonproblematiek van de kandidaat-huurder te verkennen en hem in te schrijven op onze wachtlijst of hem gepast door te verwijzen indien inschrijven niet kon.

Inschrijven in real-time tijdens de afspraak

In 2017 zorgde een betere koppeling met de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ) voor betere dienstverlening. De inschrijvingsvoorwaarden kunnen we nu nagenoeg allemaal zelf opvragen in real-time waardoor iemand die wenst in te schrijven zelf minder 'op papier' dient te bewijzen. Met minder papier kan er minder vergeten worden, en omdat we een inschrijvingsdossier tijdens het gesprek volledig digitaal kunnen invoeren is de procedure hiermee een stuk eenvoudiger geworden voor de woningzoeker. Op het einde van het gesprek kan er al heel concreet uitleg gegeven worden over de kansen op huisvesting en de mogelijke wachttijd. Ook in 2018 werd hier verder op ingezet.

Inzetten op samenwerking met welzijnsactoren

Naast de inschrijving op kantoor werken we tevens nauw samen met een aantal welzijnsactoren uit de regio die hun cliënten begeleiden en ondersteunen bij het invullen van een inschrijvingsformulier. Ook in 2018 werd hier verder op ingezet. Indien er vraag naar is voorzien we infomomenten op kantoor of op locatie om onze inschrijfprocedure toe te lichten. Dit resulteert in een betere samenwerking met doorverwijzers en uniformiteit van inschrijven voor het svk in de regio. De dossiers die we per post ontvangen zijn op die manier ook volledig en ook die inschrijvingen verlopen efficiënter.

Huurwaarborg

Bij nieuwe huurders in 2018:

- 67x schriftelijke huurwaarborg
- 22x volledig bedrag op geblokkeerde HWB-rekening
- 30x afbetalingsplan

In vergelijking met 2017:

Volledige storten +4

Schriftelijke huurwaarborg: + 13

Afbetalingsplan: +12

Soort waarborg is bij veel huurders afhankelijk van het OCMW:

Bij OCMW Kortrijk wordt vooral met een schriftelijke huurwaarborg gewerkt

Bij OCMW Harelbeke werkt men standaard met een afbetalingsplan

Bij OCMW Wevelgem werkte men eerst met bakwaarborg en later met afbetalingsplan

Bij mutaties in 2018:

- 3x afbetalingsplan
- 5x volledige som op geblokkeerde HWB-rekening
- 11x schriftelijke huurwaarborg

In vergelijking met 2017:

Afbetalingsplan -2

Volledige som op geblokkeerde HWB-rekening: -3

Schriftelijke huurwaarborg: +3

We merken ook dit jaar een verdere toename van huurders die voor hun waarborg een beroep doen op het OCMW.

Aanvraag huursubsidie

In 2018 werden er 2 dossiers, waar huursubsidie lopende was, **stopgezet**:

- 2x omwille van schrapping wachtlijst uit SHM

Er waren 8 dossiers waarvan de aanvraag tot huursubsidie werd **geweigerd**:

- 1x omwille van te hoog gezinsinkomen
- 2x omwille van niet tijdig inschrijven bij SHM
- 4x in het verleden reeds HS/HP ontvangen
- 1x werd aanvraag te laat ingediend

Huisbezoeken

In 2017 daalde het aantal routinehuisbezoeken van 428 naar 326. Dat ligt in de lijn van de voorgaande jaren, en toont aan hoeveel huurders een bezoek krijgen naar aanleiding van administratieve opvolging van hun dossier, of na melding van een buur, techniker of eigenaar die zich zorgen maakt over de woning.

In 2018 maakten we opnieuw een doorstart met routinebezoeken. We gaven voorrang in de planning aan huurders die al het langst geen huisbezoek kregen en aan huurders die ongeveer een jaar geleden hun contract tekenden. In totaal werden bij 467 huurders huisbezoeken afgelegd. Daaronder 155 naar aanleiding van de opstart van een nieuw contract en 113 naar aanleiding van het einde van hun contract.

Opvolging huurachterstanden

In 2018 werd verder ingezet op een intensieve opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Helaas stellen we vast dat deze groep ieder jaar groter wordt en dat het recupereren van een financiële tegenslag steeds moeilijker wordt voor de financieel kwetsbare huurders.

Betalingsafspraken

Bij betalingsachterstand proberen we altijd eerst om een betalingsafpraak te maken met de huurder om de achterstand in schijven af te lossen.

In 2018 werden er 64 betalingsafspraken gemaakt, 52 werden opgevolgd (in 2017 maakten we 88 betalingsafspraken waarvan er 55 opgevolgd werden).

Gerechtelijke procedure

Indien een (aanklampende) begeleiding niet aanslaat of niet langer volstaat om financiële problemen te keren is een gerechtelijke procedure vaak de laatste stap, waar we echter niet altijd een ontbinding van het onderhuurcontract als doel hebben.

Een huurder die voor de rechter moet verschijnen, wordt door de huurbegeleider aangespoord om aanwezig te zijn op de zitting, en een voorstel te doen om de zaak nog recht te zetten. Dit kan op verschillende manieren, in sommige gevallen levert dit een strikt opvolgbare afbetalingsafpraak op.

In 2018 werden 32 nieuwe rechtszaken opgestart, en kregen 16 rechtszaken uit voorgaande jaren een vervolg. Dit is opnieuw een stijging tov 2017.

Van de 48 rechtszaken waren er 18 nog lopend eind 2018.

23 huurders werden gedwongen uitgezet. 2 huurders verlieten de woning vrijwillig, net voor ze uitgezet zouden worden (merk op dat er dus 25 mensen hun woning gedwongen moesten verlaten).

b. Overzicht problemen

Inschrijvingen en toewijzingen

We registreerden 604 nieuwe inschrijvingen in 2018. 22 van hen zijn zittende huurders die wensen of moeten verhuizen. Daarnaast werd er aan 155 kandidaat-huurders een woning toegewezen, waarvan 20 mutaties en 5 kamerbewoners in het kader van de samenwerking met het Oranjehuis.

De sterke stijging van het aantal toewijzingen is te verklaren door een samenspel van verschillende factoren. Meer huurders stromen door, nieuwe woningen brengen telkens een toewijzing mee, maar ook een hoger aantal uithuiszettingen resulteerde in 2018 in meer toewijzingen. Een grotere doorstroom van huurders veroorzaakt extra groei in werkvolume. Zowel de opvolging van de afsluitprocedure, het snel en kostenefficiënt opnieuw verhuurklaar krijgen van de leeggekomen woning maar ook de 'extra' toewijsprocedures en opstarten van onderhuurcontacten (naast de nieuwe panden die in beheer genomen worden) zorgen voor een hoge werkdruk.

Op 31 december 2018 stonden er 2182 kandidaten op de wachtlijst. In 2017 (actualisatiejaar) waren dat er 1615, op 31 december 2016 1816. De vraag naar woningen blijft veel groter dan het aanbod. We zien de wachtlijst verder stijgen en verwachten na actualisatie in 2019 niet meer onder de 2000 wachtenden te gaan. De groeiende wachtlijst heeft voorlopig geen grote invloed op de wachttijden van toegewezen kandidaat-huurders. Voor de kleinste woningen en voor woningen met 3 slaapkamers zien we zelfs lichtjes kortere wachttijden als gevolg van gerichte inhuurname van dergelijke woningen. De kans dat iemand met een lagere woonnoodscore een woning kan toegewezen krijgen wordt wel kleiner.

Het puntensysteem is ontworpen om een vrij grote doelgroep volgens dringendheid aan een woning te helpen. Op het einde van 2018 hebben we echter nog 381 kandidaten op de wachtlijst met hoge woonnood (37 tot 40 punten voor woonnood en inkomen) terwijl we 'slechts' 130 toewijzingen konden doen aan kandidaten met hetzelfde profiel. In 2017 eindigden we met 298 kandidaten met hoge woonnood. Dit wil zeggen dat ons patrimonium in 2018 met 83 extra woningen had moeten groeien om alle nieuwe kandidaten met hoge woonnood te helpen. Grof genomen had het patrimonium met meer dan 381 extra woningen moeten groeien voor we een antwoord hadden kunnen bieden aan gezinnen met bijvoorbeeld een inkomen net boven het leefloon, of als ze meer dan 50% van hun inkomen aan huur spenderen. Nu kunnen we dat enkel in afgelegen woningen of uitzonderlijk in specifieke situaties waar vraag en aanbod in ons werkingsgebied minder matchen.

Leegstand vermijden

In 2018 werden, zoals hoger reeds vermeld, 155 woningen toegewezen. In 60 gevallen werd een woning toegewezen die nieuw in beheer genomen was, in 95 gevallen ging het om een herverhuur van een woning. Het verschil tussen de 2 verhuursituaties is voor de totale svk-werking niet gering.

- De algemene staat van de woning.

'Wonen verslijt een woning': Zelfs zonder huurschade zal een woning die 'herverhuurd' wordt zelden zo fris zijn als een woning die nieuw in beheer genomen wordt. Kandidaat-huurders kiezen dan ook eerder een woning die net in beheer genomen werd boven een woning die herverhuurd wordt. Daarnaast hebben woningen die leegkomen na verhuur veelal in meer of mindere mate 'zorg' van doen. Kleine of grote huurschade die niet door de huurder die vertrekt in orde kan gebracht worden, grote of kleine structurele problemen die zich na een periode manifesteren in de woning, Er zijn nog tal van voorbeelden die kunnen aangehaald worden waarin we als svk 'ontzorgend' werken naar eigenaars die hun woning aan het svk verhuren. De uitdaging voor het svk is hier altijd om daadkrachtig, effectief en efficiënt te communiceren en te handelen om de leegstaande woning snel terug verhuurklaar en verhuurd te krijgen.

Stopgezette onderhuurcontracten

In 2018 hadden we bijna een verdubbeling van het aantal beëindigde onderhuurcontracten (64 in 2017 vs 105 in 2018).

Opvallend daarin zijn vooral het gestegen aantal stopzettingen door einde hoofdhuurcontract en het toenemend aantal gerechtelijke uitdrijvingen.

In 2017 werd één onderhuurcontract stopgezet wegens beëindigd hoofdhuurcontract. In 2018 resulteerde een beëindiging van een hoofdhuurcontract in 11 gevallen het einde van de onderhuurovereenkomst. In het ruim dertig jarig bestaan van het svk zijn er een aantal verouderde woningen in beheer, waarvan de kwaliteit niet meer voldoet aan de hoge kwaliteitsnormen. In het verleden werd in dergelijke gevallen een afweging gemaakt tussen de staat van de woning, de huurprijs en de verwachtingen van de zittende huurder ifv mutatie. Vaak werd er voor gekozen om het vertrek van de huurder af te wachten om het hoofdhuurcontract te beëindigen. Het ging bovendien dikwijls over woningen die officieel wel nog conform waren: dakisolatie en dubbel glas zijn voor ons vanzelfsprekend in een huurwoning, maar pas in 2020 wordt dit wettelijk verplicht.

In de nasleep van een rechtszaak van een zittende huurder jegens De Poort waarin de staat van de woning op een zeer subjectieve manier aangehaald werd om het geldende huurcontract nietig te verklaren, werd in 2018 de focus op woningkwaliteit aangescherpt. 11 hoofdhuurcontracten van panden die niet meer aan de kwaliteitsnormen voldeden en waarvan de eigenaar niet bereid was tot renovatie, werden beëindigd en dit terwijl er nog een huurder in gehuisvest was.

In dergelijke situaties ondersteunen en begeleiden we de zittende huurder maximaal in functie van herhuisvesting maar is dit absoluut geen zekerheid.

In 8 gevallen kreeg de huurder een andere svk woning aangeboden en 1 huurder werd herhuisvest door het Marktverhuurkantoor.

Voor 2 andere huurders werd gelukkig een woning gevonden op de private huurmarkt.

Wat vooral zorgen baart is het **jaarlijks stijgend aantal gerechtelijke uitdrijvingen**: 23 uithuiszettingen en twee onderhuurcontracten die in onderling akkoord beëindigd werden om een rechtszaak te vermijden. 25 mensen verloren hun woning door betalings-of leefbaarheidsproblemen, tegenover 18 in 2017, 14 in 2016, 7 in 2015, ...

Deze snelle stijging is alarmerend!

Ondanks een steeds nauwgezetere begeleiding bij financiële problemen en ondersteuning vanuit externe diensten (preventieve woonbegeleiding, Anzoh voor mensen met een psychische kwetsbaarheid), slagen we er niet in om het aantal uithuiszettingen te doen dalen. Nochtans boeken we merkbaar resultaat met onze financiële opvolging, en ook de situaties waar we ondersteuning krijgen van PWB of Anzoh leiden dikwijls tot een positieve uitkomst.

Het grootste deel van de uithuiszettingen zijn omwille van betalingsproblemen. huurders die door tegenslag één maand huur niet kunnen betalen, slagen er heel vaak niet in om die verloren maand in te halen. Vooral die huurders die geen recht hebben op huursubsidie, of dat recht onherroepelijk verloren door bijvoorbeeld niet tijdig hun dossier bij de huisvestingsmaatschappij te actualiseren, hebben het moeilijk. Meestal is er niet genoeg marge tussen hun inkomsten en de huurprijs om nog een substantiële afbetaling mogelijk te maken. Veel huurders krijgen problemen bij de overgang van een vaste maandelijke uitkering naar fragmentarische betalingen van interimwerk in combinatie met een opleg leefloon of werkloosheid. Dikwijls is geen van de stortingen groot genoeg om de huur mee te betalen, waardoor kleinere facturen en inkopen voorrang krijgen en er op het eind van de maand niet genoeg overblijft voor de huur.

We stellen ons de vraag waar dat groot aantal mensen terechtkomt na hun uithuiszetting. Ex-huurders kunnen opnieuw inschrijven, maar krijgen geen woning toegewezen zolang er openstaande schulden zijn. Huurschuld, gerechtskosten en de factuur voor huurschade lopen gemakkelijk hoog op, waardoor terugkeren naar De Poort slechts uitzonderlijk lukt. Het voorbije jaar moesten we verschillende huurders in gebreke stellen omdat ze hun woning onderverhuurden. In minstens drie van die gevallen bleek de onderhuurder een ex-huurder van De Poort. Als duurzame huisvesting zijn wij dikwijls het laatste vangnet, dus er dreigt zich een groep te vormen van mensen die nergens meer terecht kunnen als ze bij ons uit de boot vallen.

1.4 Prospectie en inhuren van woningen en begeleiding en ondersteunen van (kandidaat-) verhuurders

Installatie van procedure inhuurname

1. 1ste contact met de eigenaar-verhuurder

- mail/ telefoon naar algemeen emailadres --> naar Coördinator WB
- mail/telefoon van reeds bestaande eigenaars
- doorsturen via OCMW/Sociale Dienst gemeentes werkingsgebied
- doorsturen van nieuwe verhuurders via andere SVK's (andere werkingsgebieden)

2. SVK-werking toelichten/promoten

- meestal mondeling
 - tijdens het prospectiebezoek bij concreet verhuurbaar pand
 - soms algemene info op bureel
- soms schriftelijk, per mail
 - algemene info
 - > bijlage: normen en eisen Wonen Vlaanderen (VWC) en SVK & premies
 - > bijlage: basis hoofdhuurcontract

3. **Prospectie**
 - check woning op basis van normen en eisen Wonen Vlaanderen (VWC) en Woningkwaliteitscharter SVK & toelichten van exclusieve premies voor SVK bij renovatie/aanpassingen
 - vraaghuurprijs eigenaar aftoetsen aan onze huurprijzen

4. **Onderhandelen huurprijs**
 - Verslag van huisbezoek
 - Voorstel formuleren op basis van vigerende huurprijzen binnen bestaande patrimonium
 - basishuurprijzen, fluctuerend naargelang comfort, ligging, afwerking,...

5. **Beslissing om de woning in te huren**
 - Woning in orde: procedure voor inhuurname starten (conformiteitsattest, plaatsbeschrijving,?)
 - Woning nog niet in orde:
 - Voorstel tot aanpassingen (renovatie) met premies
 - > met huurintentieverklaring (ifv premieaanvragen te doen voor de werken)
 - > zonder huurintentieverklaring
 - Afwijkingen toestaan?
 - > nee, in kader van veiligheid en basiscomfort (basis VWC)
 - > ja, in kader van beheersbaarheid (SVK-norm)

6. **Aanvragen en verzamelen attesten en benodigde documenten**

Aanvragen conformiteitsattest (kost eig)

 - Aanvragen plaatsbeschrijving (kost 1/2 eig - 1/2 huu)
 - Opvragen keuring elektriciteit, gas, onderhoudsattest CV-ketel (kost eig)
 - Opvragen EPC-attest (kost eig)

7. **Ondertekening huurcontract**
 - Opmaak in 2 exemplaren
 - Contracten van minimaal 9 jaar
 - Langere contracten in overleg met Algemeen Coördinator

8. **Registratie van huurcontract en plaatsbeschrijving**

9. **Aanvragen van de premies na renovatie**

10. **Woningen nieuw in beheer worden voorgelegd en ter kennis gegeven aan de raad van bestuur**

'Team SVK'

In het kader van de verdere uitbouw van het SVK en efficiëntieoefeningen naar (financiële) beheersbaarheid, verbetering van de interne en externe communicatie en terugdringen van leegstandstermijnen werden midden 2018 een aantal gerichte lijnen uitgezet:

- 1. Het invoeren van een nieuw functieprofiel: 'Pandbeheerder'**
- 2. 'Team Huurbegeleiding' en 'Team Woningbeheer' worden terug Team SVK**

1. Het invoeren van het functieprofiel 'Pandbeheerder'

De pandbeheerder is verantwoordelijk voor een portefeuille van meerdere woningen vanaf prospectie van een nieuwe woning tot het uit beheer gaan ervan, met als doel het maximaal verhuurbaar maken van het patrimonium.'

De pandbeheerder dient het ganse verhuurproces op te volgen zodat een woning vlot verhuurd, en vooral herverhuurd, kan worden bij leegstand. Dit laatste is een specifiek uitgezet doel zodat leegstand, met de daaruit volgende leegstandsderiving en daarmee financiële kost, slechts door 1 persoon opgevolgd wordt. De pandbeheerder heeft verschillende rollen:

- Bedenker, van een plan van aanpak;
- Controleur, van de planning;
- Communicator, naar verschillende partijen;
- Teamspeler, met interne en externe partijen;
- Risicomanager, naar de inschatting van de gevolgen bij een leegstand

De pandbeheerder dient hier in nauw contact te staan met de collega's huurbegeleiders zodat een gezamenlijke aanpak kan besproken worden.

Hiertoe werd er eveneens beslist dat de 2 teams, namelijk 'Team Huurbegeleiding' en 'Team Woningbeheer' terug 1 team worden: 'Team SVK' met één grote focus: Leegstandbeperkend werken.

2. Het vroegere 'Team Huurbegeleiding' en 'Team Woningbeheer' wordt terug 1: 'Team SVK'.

Een leegstand en veel andere 'situaties' binnen het SVK zijn een combinatie van:

- Een 'Woonsituatie', wat de specialisatie is van een Huurbegeleider;
- Een 'Woningsituatie', wat de specialisatie is van een Pandbeheerder;

Meestal is de oplossing voor een probleemsituatie ook een combinatie van deze 2 specialisaties. Hiertoe werd in 2018 de beweging gemaakt om de twee werkingen, de twee teams, terug fysiek samen te brengen in een werkruimte, zodat occasioneel overleg en directe communicatie terug bevorderd worden.

Huurbegeleider en Pandbeheerder vormen een tandem die een probleemsituatie bespreken, overleggen en oplossen. Een wekelijks gezamenlijk overleg van deze tandems werd eind 2017 al vastgelegd zodat moeilijke situaties hierin besproken worden.

Het resultaat is een gedragen aanpak, die door het ganse team samen genomen wordt, waarin de eenheid, het overkoepelend denken en de teamspirit bevorderd worden.

Initiatieven en activiteiten

1. Actieve prospecties

PROSPECTIES WERKINGSGBIED															
op 31/12/2018 in 2018															
	Kortrijk	% tov totaal	Harelbeke	% tov totaal	Kuurne	% tov totaal	Wevelgem	% tov totaal	Zwevegem	% tov totaal	Avelgem	% tov totaal	Spiere Helkijn	TOT	%
	Kortrijk		Harelbeke		Kuurne		Wevelgem		Zwevegem		Avelgem		0		
	64	36,57%	70	40,00%	9	5,14%	16	9,14%	8	4,57%	8	4,57%	0	175	100,00%
Dead end - niet in beheer	23		7		4		3		1		3		0	41	23,43%
in beheer	10		4		0		1		0		1		0	16	9,14%
MVK Kortrijk	17		0		0		0		0		0		0	17	9,71%
Renovatie ifv verhuur	2		3		1		1		2		0		0	9	5,14%
In gesprek	12		1		4		3		1		2		0	23	13,14%
Boven groelpad	0		55		0		8		4		2		0	69	39,43%
														175	100,00%

- We merken dat er nog steeds heel wat aanbod is van particuliere eigenaars die willen verhuren aan onze organisatie. Het is opvallend dat er in Kortrijk en Harelbeke uitzonderlijk veel aanbod is.
- Dit stelde ons in staat om in, vooral in Kortrijk, in 2018 een deel van het verouderde patrimonium, namelijk 29 woningen, af te stoten en 32 nieuwe woningen nieuw in te huren.
- Het gevolg van die beslissingen is dat op korte termijn een grote werkdruk voelbaar is binnen de organisatie (29 afsluiten +32 opstarten) maar op langere termijn verwachten we dat de betere kwaliteit van het patrimonium zal resulteren in een lagere werkdruk (minder woningproblemen = minder meldingen) + een grotere tevredenheid van de huurders.

2. Deelname aan de plaatselijke Woonbeurs te Kuurne voor het werkingsgebied Kuurne-Harelbeke.

3. Door het periodiek verspreiden van Nieuwsbrieven worden eigenaar-verhuurders op de hoogte gehouden van het Sociaal Verhuurkantoor.

Deze nieuwsbrieven hebben ook als doelstelling om eigenaars er toe aan te zetten om in hun eigen netwerken promotie te maken voor het SVK.

Wettelijke inkomsten, Grondwettelijke Voorzichten

Sunstarif registratierechten aankoop woning IV SVK-verhuur

WIST JE DAT?

Wist je dat...



Trek je als eigenaar-verhuurder interesse aan de woning in deze advertentie?

JAANPRIJS 2017 EEN SAFFEL OPPER

De beste afzetten van de Vlaamse Samenwerkingsovereenkomsten 2017

WIST JE DAT?

Wist je dat...

Ontwikkeld Vochtwatervrij Opleiding

De beste afzetten van de Vlaamse Samenwerkingsovereenkomsten 2017

WIST JE DAT?

Wist je dat...

Ontwikkeld Vochtwatervrij

De beste afzetten van de Vlaamse Samenwerkingsovereenkomsten 2017

WIST JE DAT?

Wist je dat...

b. Ervaren moeilijkheden

- 1. Discriminatie & uitsluiting:** Eigenaars die verwachten van het SVK om bepaalde doelgroepen niet in hun woning te laten wonen
- 2. Verouderd patrimonium:** Veel aanbod van sterk verouderde woningen. De woningnormen en –eisen en de exclusieve premies voor eigenaars die aan een SVK willen verhuren worden dan uitvoerig toegelicht. Veelal haken eigenaars dan toch af omdat zij niet willen (of kunnen) investeren en wordt de woning verkocht.
- 3. Huurprijzen:** Bij het inhuren van een woning in ons patrimonium wordt getracht de inhuurprijs zo laag mogelijk te houden zodat dit nog betaalbaar blijft voor onze kandidaat-huurders. Dit is tegenstrijdig met de verwachting van een kandidaat-verhuurder, die een zo hoog mogelijke huurprijs betracht. Om de lagere huurprijs te kunnen rechtvaardigen onderstrepen wij volop de voordelen die een SVK biedt aan een eigenaar want veelal zijn kandidaat-verhuurders niet op de hoogte van de (vele) voordelen.

Conclusie:

Wanneer kandidaat-verhuurders een sociaal- empathisch profiel tonen zijn de bovenstaande opgesomde moeilijkheden niet van toepassing en zien zij in dat verhuren aan een SVK een WIN-WIN verhaal is. Met deze eigenaars is het ook, gedurende het lopend huurcontract, aangenaam samenwerken.

- 4. Afspraken met Lokale besturen:** Binnen de samenwerkingsovereenkomsten werden afspraken gemaakt i.v.m. het inhuurnemen van nieuwe woningen. In de meeste gemeentes werd deze groei eerder begrensd dan dat er ingezet dient te worden op extra groei. Enkel in Kuurne werd duidelijk gekozen voor groei. Ook in 2018 hebben wij ervaren dat de Vlaamse ambitie naar verdere uitbouw van SVK-woningen niet in overeenstemming is met de lokale visie.

c. Reden van afhaken

Bovenstaande moeilijkheden zijn de voornaamste redenen waarom kandidaat-verhuurders afhaken. Door het geven van correcte en volledige informatie tijdens een prospectiebezoek en het onderstrepen van de voordelen bij het verhuren via een SVK halen we een aantal eigenaars vlot over de streep. Tijdens het persoonlijk gesprek blijkt vaak dat er veel onwetendheid was die wij hebben kunnen weerleggen. Wanneer het eerste punt echter aan de orde is (discriminatie & uitsluiting), beslissen we als organisatie, om de woning niet in te huren. Deze manier van denken is duidelijk in strijd is met onze missie en visie en is geen goeie basis om jarenlang samen te werken.

1.5 Wijzigingen in beheer

In 2018 waren geen wijzigingen in de samenstelling van de raad van bestuur.

1.6 Inspraak en participatie

Nieuwsbrieven voor huurders

In navolging van het project Tweezijdig+ in samenwerking met Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen vzw geven we 2 keer per jaar een nieuwsbrief uit. De vroegere zendingen voor de permanentieregeling tijdens zomer- en eindejaar vakantie kregen een herkenbare lay-out en werden aangevuld met extra nuttige info.

In 2018 verstuurden we terug 2 edities.

De zomereditie behandelde het thema 'huisbezoeken' waar in 2018 terug meer op ingezet werd vanuit de werking en GDPR.

De wintereditie behandelde dan weer het thema ventileren en bijverwarming. Ook de infofiches die door huurbegeleiding voor huurders gemaakt werden kwamen aan bod.



PERMANENT

De Poort helpt slaap bij De Poort. Tijdens de tijd dat de huurders bij huurlers en help de rest van de tijd. Het is niet alleen om huurlers te helpen bij verhuur, maar ook om huurlers te helpen bij verhuur, maar ook om huurlers te helpen bij verhuur.

IN DE NIEUW: HOE JE BEST VAN WINTERTHET, VERMINDEREN EN VERBETTEREN

De Poort helpt slaap bij De Poort. Tijdens de tijd dat de huurders bij huurlers en help de rest van de tijd. Het is niet alleen om huurlers te helpen bij verhuur, maar ook om huurlers te helpen bij verhuur.

WELKE TOEWIJZING VAN DE GEMIDDELDE PRIJZEN TE VERWACHTEN?

De Poort helpt slaap bij De Poort. Tijdens de tijd dat de huurders bij huurlers en help de rest van de tijd. Het is niet alleen om huurlers te helpen bij verhuur, maar ook om huurlers te helpen bij verhuur.

1.7 Klachtenprocedure

In 2018 werden geen klachten neergelegd.

1.8 Aanbod van en samenwerking met private ontwikkelaars

Sinds enkele jaren merken we een groeiende interesse van projectontwikkelaars voor het opzetten van langdurige overeenkomsten met het SVK voor nieuwbouwprojecten.

Een eerste realisatie van dergelijke overeenkomst dateert al van 2009.

Toen kreeg De Poort de kans om 22 nieuwbouwappartementen in beheer te nemen van een private ontwikkelaar. Voor dit project werd een huurovereenkomst van 9 jaar afgesloten.

Sindsdien werden verschillende (ver)nieuwbouwprojecten gerealiseerd in Kortrijk en Wevelgem.

Het vraagt een niet te onderschatten extra inspanning om dergelijke grote projecten te kunnen realiseren. Zo komt er heel wat onderhandeling aan te pas om een degelijke overeenkomst te kunnen maken en om betaalbare huurprijzen te kunnen afdwingen. Vanuit De Poort vinden we het belangrijk om inzage te hebben in het lastenboek van de projecten. De technische skills, nodig om dergelijke lastenboeken te interpreteren vragen extra expertise. Denken we maar aan de kennis van verluchtingssystemen, onderhoudscontracten van liften, enz. Ook op vlak van huurderbegeleiding vraagt het extra inspanningen: een groot volume aan toewijzingen op 1 moment, verhuisbewegingen, effectieve huurbegeleiding van meerdere dossiers.

Dergelijke projecten vragen niet alleen extra personeelsinzet maar ook een uitbreiding van technische expertise. Het is steeds een opgave voor De Poort om dergelijke technische profielen te vinden. De huidige loonbarema's binnen het paritair comité zijn echter niet mee geëvolueerd waardoor het aantal gekwalificeerde kandidaten zeer beperkt is.

Naast onze opdracht van renovatiebegeleider op de private huurmarkt (in 2018 werden er terug 53 woningen in renovatie, begeleid door De Poort) zien we vanuit De Poort zeer zeker de meerwaarde om in de toekomst ook nieuwbouwwoningen toe te voegen aan het SVK patrimonium. Het zorgt voor een kwalitatieve aanvulling van ons patrimonium en dit op lange termijn.

SVK Pro

Vlaanderen start met een proefproject om de samenwerking tussen sociale verhuurkantoren (SVK's) en investeerders te faciliteren (SVK Pro).

Via het samenwerkingsverband SVK Pro zullen SVK's huurcontracten op lange termijn kunnen afsluiten voor nog te bouwen nieuwbouwwoningen. Zo wil Vlaanderen meer betaalbare sociale huurwoningen realiseren en de sterke groei van de SVK's verder mogelijk maken en versterken. De eerste regelgevende stappen om deze doelstelling te bereiken, zijn al gezet maar vooraleer dit project over gans Vlaanderen te lanceren kiest men ervoor om gericht met enkele SVK's aan de slag te gaan.

SVK Pro loopt via de wetgeving overheidsopdrachten. Daarom heeft de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), samen met het Agentschap Wonen-Vlaanderen en HUURpunt, de federatie van de SVK's, een procedure uitgewerkt.

Het proefproject heeft de bedoeling de procedure verder op punt te stellen zodat ze begin 2019 toegankelijk wordt voor alle SVK's.

De procedure verloopt grotendeels in drie stappen, namelijk:

- 1) de behoeftepeiling (zie verder in deze nota)**
- 2) de open oproep naar investeerders toe
- 3) de eventuele (belofte tot) inhuurname van het SVK.

Ook publieke instanties, zoals bijvoorbeeld intercommunales en stadsontwikkelingsbedrijven, die woningbouwprojecten ondernemen en ze nadien willen verhuren aan het SVK, zullen deze procedure moeten volgen, tenzij ze zich kunnen beroepen op een uitzondering van de wetgeving overheidsopdrachten.

Belangrijke rol voor de gemeenten

SVK's die willen instappen in het proefproject, zullen de behoefte in hun werkingsgebied in kaart moeten brengen. Dit is dus de eerste stap in de procedure. Het is belangrijk dat de gemeente erbij betrokken is. De lokale behoeften moeten namelijk besproken worden op het lokale woonoverleg en getoetst worden aan het gemeentelijk beleid. In deze eerste besprekingen met het SVK ligt alvast de kans om afspraken te maken over de gewenste woningtypologie, over de locatie in de gemeente waar bij voorkeur sociale woningen worden ingepland, over het aantal SVK woningen die men via deze procedure wil realiseren. Ook kan er al worden stilgestaan bij vragen zoals eventuele concentratie van sociale woningen, begeleiding van de bewoners uit de doelgroep, enzovoort.

Deze procedure is een bijkomende piste om het gemeentelijk bindend sociaal objectief te halen of om in meer sociale en betaalbare woningen te voorzien in de gemeente, naast de bestaande mogelijkheden zoals via de sociale huisvestingsmaatschappij of de CBO-procedure. Gemeenten zullen -in overleg met de verschillende actoren- moeten nagaan hoe ze hun rol als regisseur van het lokale woonbeleid het best kunnen invullen.

De Behoeftepeiling

Om dit proefproject te doen slagen, is het belangrijk dat de kandidaat-verhuurders van bij het begin van de procedure over zoveel mogelijk exacte informatie beschikken. Vandaar dat wij als SVK samen met de gemeente en OCMW willen bekijken of er mogelijkheden zijn om extra projecten te realiseren bovenop het initieel vooropgestelde groeipad in de samenwerkingsovereenkomst én de specifieke voorkeuren te definiëren.

Voorkeuren kunnen verschillende dimensies aannemen:

- typologie van de woningen (app., woning, aantal slaapkamers,...)
- aantal woningen op niveau van de gemeente, op wijkniveau, op straatniveau of zelfs een maximum aantal woningen vastleggen per te realiseren nieuwbouw
- mix private en SVKwoningen op gebouwniveau

lokaal woonoverleg

Eens er consensus over een mogelijk groeitraject wordt deze behoeftepeiling op een lokaal woonoverleg voorgelegd

Open oproep VMSW

Indien de behoeftepeiling werd voorgelegd op het lokaal woonoverleg wordt de vraag gericht aan VMSW die dan op haar beurt de open oproep voor deze specifieke behoeftepeiling zal lanceren

Dit is een proefproject, vandaar dat de timing redelijk krap wordt gezet.
De proefperiode liep af eind 2018.

Voor de gemeentes waarvoor deze timing niet haalbaar was zullen open oproepen gelanceerd kunnen worden vanaf 2019.

Binnen het proefproject kon ons SVK een vraag lanceren voor Kortrijk en Kuurne.
Voor het stedelijk gebied Kortrijk Centrum, Heule en Marke kunnen 10 grote woningen gerealiseerd worden met minstens 3 slaapkamers, 60% minimum 4 slaapkamers (Maximum huurprijzen van €650).
Voor Kuurne kunnen 7 entiteiten gerealiseerd worden: 5 woningen met minstens 4 slaapkamers en 2 studio's of 4 woningen met minstens 4 slaapkamers en 3 studio's.

Deel 2: Tabellen

2.1 Samenstelling Raad van Bestuur

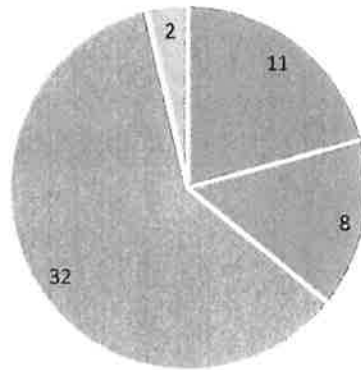
Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersoon; vertegenwoordigd door:	Stemgerechtigd	Achtergrond leden
Rik Desmet	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige
Noël Dufromont	Natuurlijke persoon		Ja	Andere
Micheline Decuyper	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Wim Delabie	Natuurlijke persoon		Ja	Weijzinsactor
Karel Maddens	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting
Stad Kortrijk	Rechtspersoon	Wout Maddens	Ja	Gemeentebestuur
Frank Acke	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
OCMW Kortrijk	Rechtspersoon	Philippe Decoene	Ja	OCMW
OCMW Kortrijk	Rechtspersoon	Katrien Deleu	Ja	OCMW

2.2 Samenstelling Algemene vergadering

Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersoon; vertegenwoordigd door:	Stemgerechtigd	Achtergrond leden
De Bolster	Rechtspersoon	Rita Wietendaele	Ja	Weijzinsactor
Dagcentrum De Horizon	Rechtspersoon	Sabien De Mol	Ja	Weijzinsactor
OCMW Spiere-Helkijn	Rechtspersoon	Rik Vandervenne	Ja	OCMW
OCMW Kuurne	Rechtspersoon	Ruben Bruyneel	Ja	OCMW
Intercommunale Leiedal	Rechtspersoon	Nele Vandaele	Ja	Andere
Kris Claeys	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige
Stad Kortrijk	Rechtspersoon	Catherine Waelkens	Ja	Gemeentebestuur
Stad Harelbeke	Rechtspersoon	David Vandekerckhove	Ja	Gemeentebestuur
OCMW Avelgem	Rechtspersoon	Trees Vandeputte	Ja	OCMW
OCMW Kortrijk	Rechtspersoon	Frederik Benoit	Ja	OCMW
OCMW Kortrijk	Rechtspersoon	Nic Cattebeke	Ja	OCMW
SHM De Vlashaard	Rechtspersoon	Karel Maddens	Ja	Huisvesting
Noël Dufromont	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige
CAW Zuid West Vlaanderen	Rechtspersoon	Wim Delabie	Ja	Weijzinsactor
OCMW Harelbeke	Rechtspersoon	Jan Van Coile	Ja	OCMW
Rik Desmet	Natuurlijke persoon		Ja	Deskundige

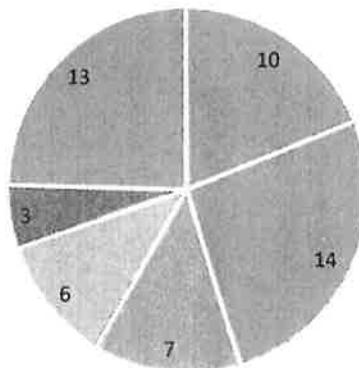
2.3 Renovatie panden 2018

Aard van de werken



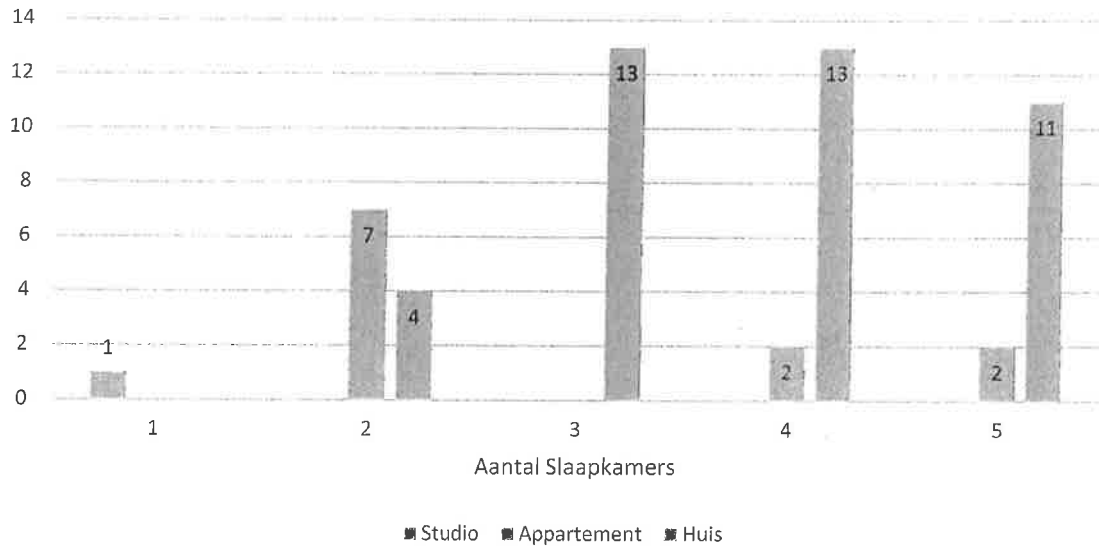
- Plaatsen dakisolatie
- Plaatsen dubbele of drievoudige beglazing
- Structurele en vernieuwende ingrepen
- Verfraaiingswerken

Raming/kostprijs van de werken

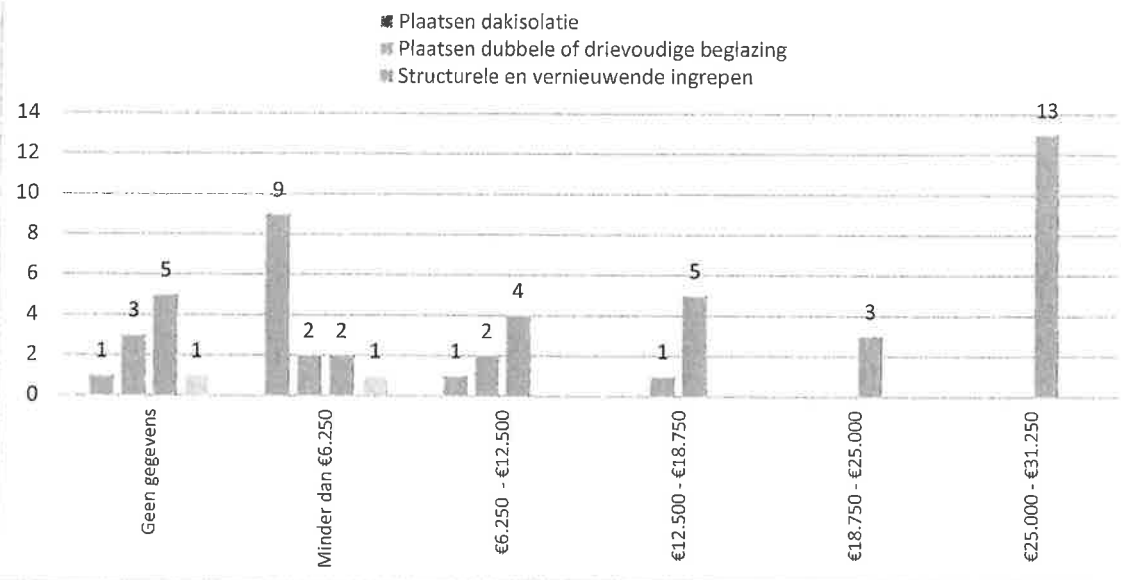


- Geen gegevens
- Minder dan € 6.250
- € 6.250,01 - € 12.500
- € 12.500,01 - € 18.750
- € 18.750,01 - € 25.000
- € 25.000,01 - € 31.250

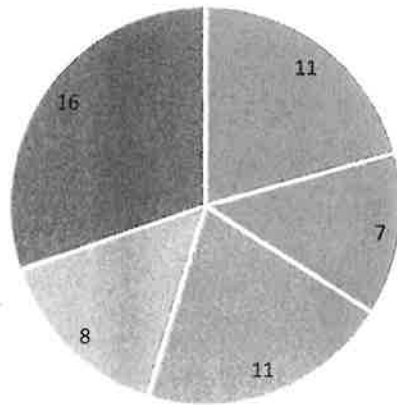
Woningtypologie



Kost & aard van de werken



Type premie



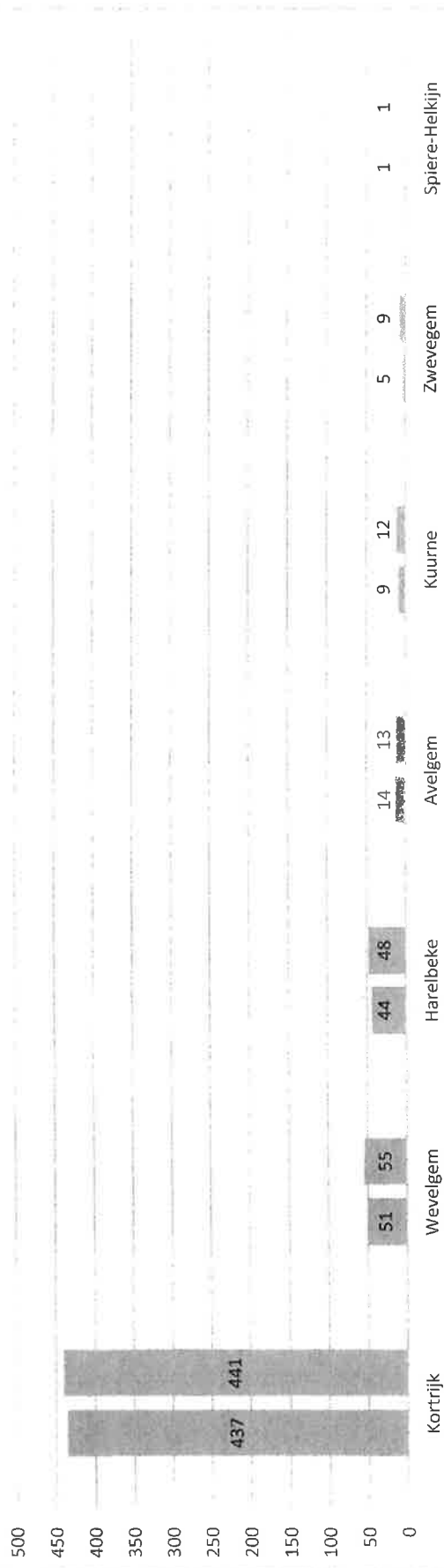
■ Geen ■ Andere ■ Provinciale premie of lening ■ Sociale dakisolatiepremie ■ Vlaamse renovatiepremie

2.4 Financiële bijdrage van lokale besturen voor 2018 – toelage in 2019

Gemeente	Tot. €	Berekenings-basis	Recurrent/eenmalig/ meerjarenovereenkomst	Duur	Toelichting bij berekeningsbasis (vrij veld)	Staat er iets tegenover?
Avelgem	€ 6.760,00	Op basis van het aantal beheerde woningen in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	2014 tem 2020	€ 580 per private wooneenheid met 2 slaapkamers en meer - € 450 voor private wooneenheden met maximum 1 slaapkamer	<ul style="list-style-type: none"> Aantal nieuwe inhuurnames (en evolutie) De Poort vzw zet actief in op renovatiebegeleiding voor SVK-panden. Evolutie van de doorstroming van de SVK-huurdere naar andere segmenten van de woningmarkt. Evaluatie van de periodieke overlegmomenten en afstemming met de gemeente en OCMW Evolutie van de opgemaakte procedures Permanente evaluatie door vertegenwoordiging van de gemeente en/of OCMW in Raad van Bestuur vzw en/of Algemene Vergadering.
Harelbeke	€ 23.770,00	Op basis van het aantal beheerde woningen in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	2014 tem 2020	Idem Avelgem	Idem Avelgem
Kortrijk	€ 257.000,00	Een forfaitair bedrag	Meerjarenovereenkomst	2014 tem 2019	125.000 OCMW (huurbegeleiding + renovatiebegeleiding) - € 132.000 STAD (stedelijke huursubsidie + renovatiebegeleiding)	
Kuurse	€ 6960,00	Op basis van het aantal beheerde woningen in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	2014 tem 2020	Idem Avelgem	Idem Avelgem
Spiere-Heikijn/Espierres-Helchin	€ 580,00	Op basis van het aantal beheerde woningen in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	2014 tem 2020	Idem Avelgem	Idem Avelgem
Wevelgem	€ 27.680,00	Op basis van het aantal beheerde woningen in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	2014 tem 2020	Idem Avelgem	Idem Avelgem
Zwevegem	€ 4.060,00	Op basis van het aantal beheerde woningen in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	2017 tem 2020		

2.5 Woninggroei 2018

Woninggroei

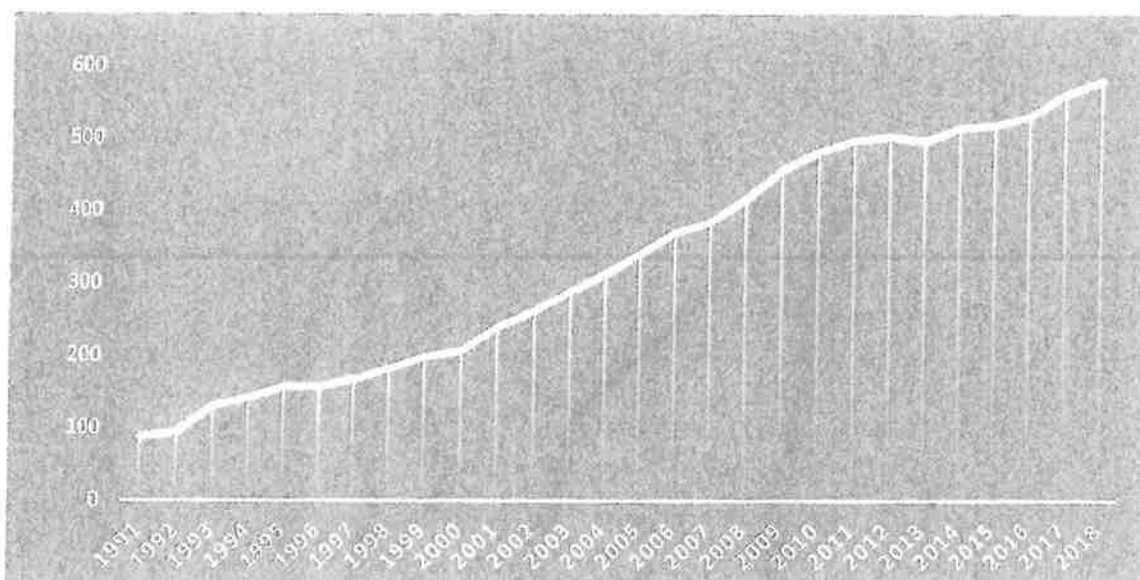


Woningaantal op 31-12-2017 Woningaantal op 31-12-2018

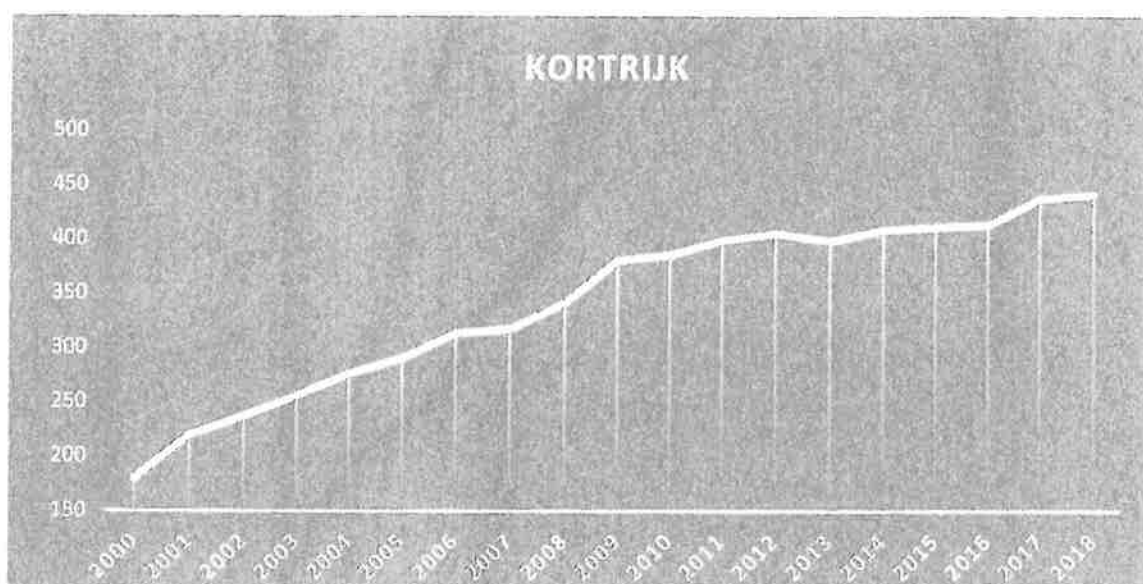
Gemeente	Woningaantal op 31-12-2017	Nieuwe woningen in beheer in 2018	Woningen uit beheer in 2018	Nieuw woninggroei 2018	Woningaantal op 31-12-2018
Kortrijk	437	32	28	4	441
Wevelgem	51	4	0	4	55
Harelbeke	44	7	3	4	48
Avelgem	14	2	3	-1	13
Kuurne	9	3	0	3	12
Zwevegem	5	4	0	4	9
Spiere-Helkijn	1	0	0	0	1

2.6 Evolutie aantal woningen

Volledig werkingsgebied:

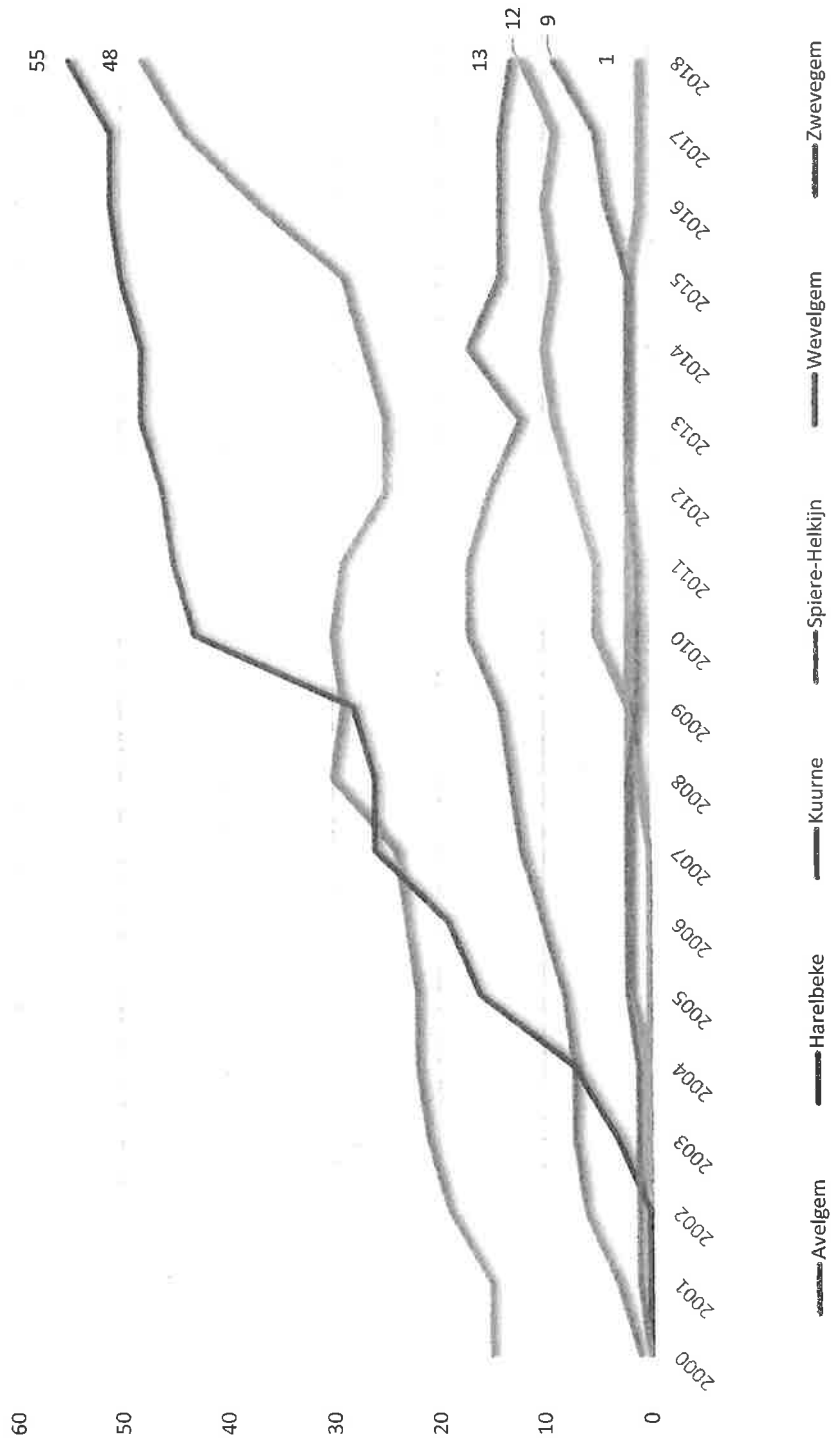


Groot Kortrijk:



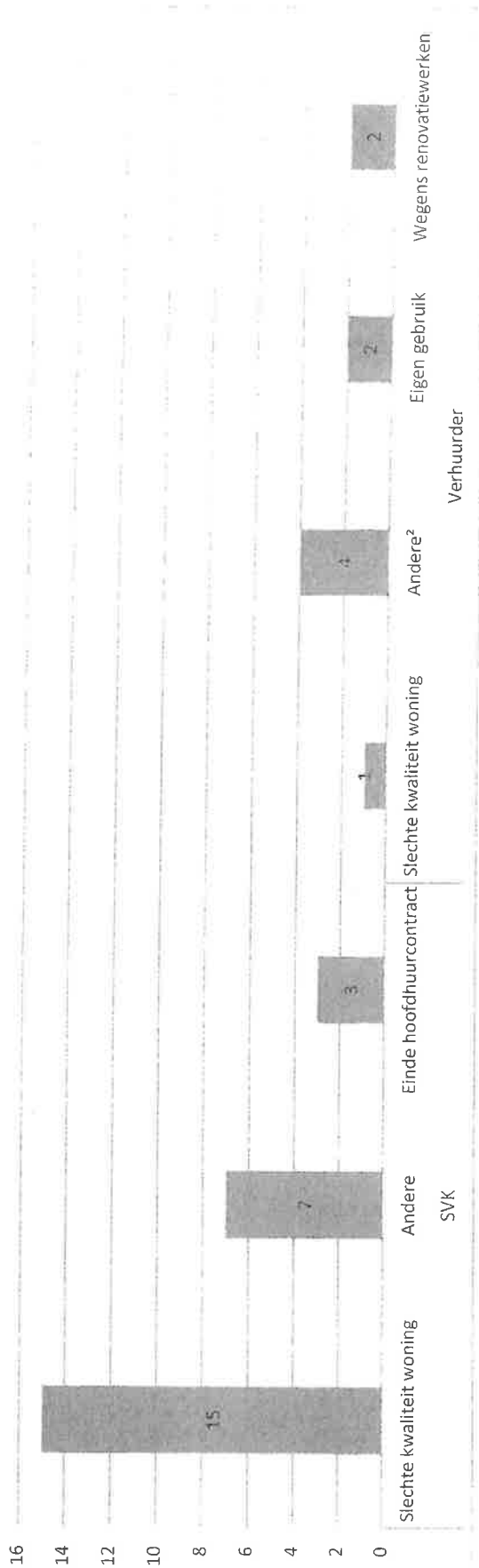
Per gemeente:

Aangroei per gemeente.



2.7 Hoofdhuurcontracten opgezegd

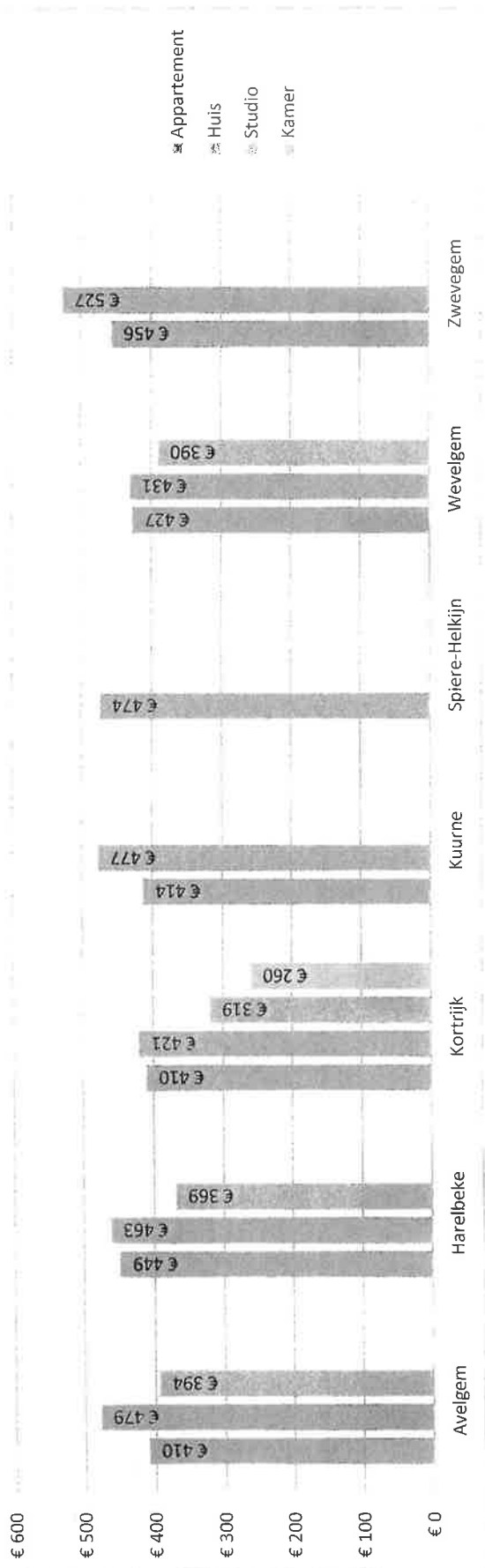
HHC'en opgezegd



	Aantal stopgezet
SVK	25
Slechte kwaliteit woning	15
Andere	7
Einde hoofdhuurcontract	3
Verhuurder	9
Slechte kwaliteit woning	1
Andere	4
Eigen gebruik	2
Wegens renovatiewerken	2
Eindtotaal	34

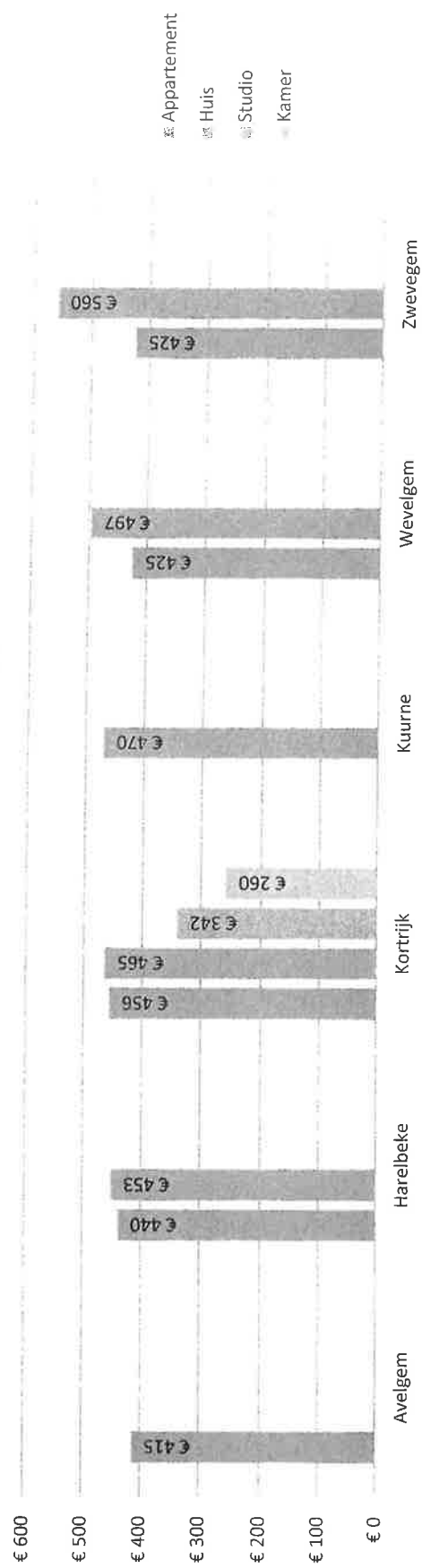
2.8 Actieve hoofdhuurcontracten

Actieve HHC'en



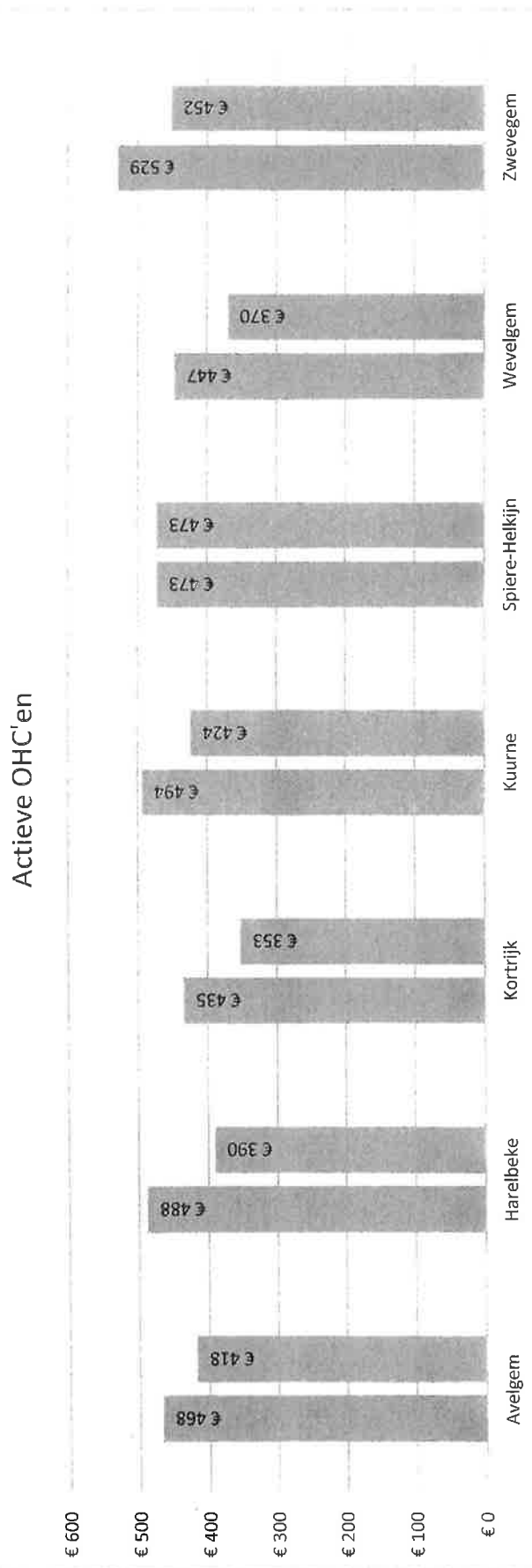
Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs		Appartement	Huis	Studio	Kamer
Avelgem		€ 410	€ 479	€ 394	
Harelbeke		€ 449	€ 463	€ 369	
Kortrijk		€ 410	€ 421	€ 319	€ 260
Kuurne		€ 414	€ 477		
Spiere-Helkijn		€ 474			
Wevelgem		€ 427	€ 431	€ 390	
Zwevegem		€ 456	€ 527		

Nieuwe HHC'en 2018



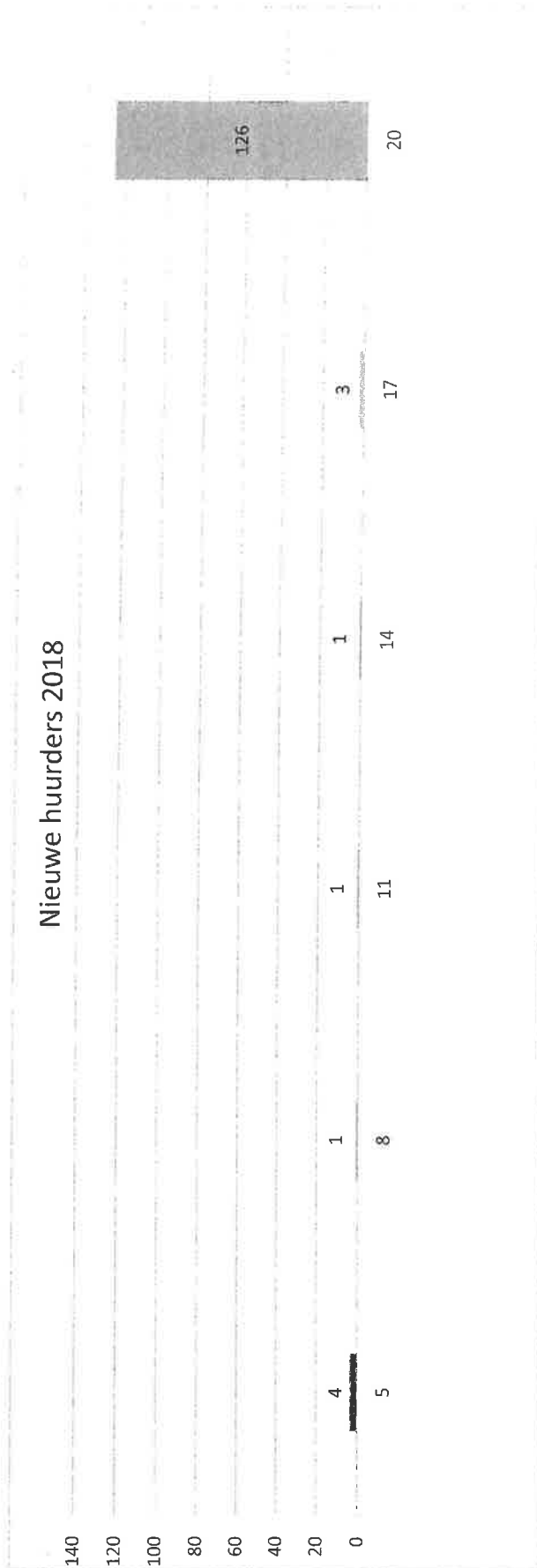
Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs	Appartement	Huis	Studio	Kamer
Avelgem	€ 415			
Harelbeke	€ 440	€ 453		
Kortrijk	€ 456	€ 465	€ 342	€ 260
Kuurne		€ 470		
Wevelgem	€ 425	€ 497		
Zwevegem	€ 425	€ 560		

2.9 Actieve onderhuurcontracten



	Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs	Gemiddelde van Te Betalen Huurprijs
Avelgem	€ 468	€ 418
Harelbeke	€ 488	€ 390
Kortrijk	€ 435	€ 353
Kuurne	€ 494	€ 424
Spiere-Helkijn	€ 473	€ 473
Wevelgem	€ 447	€ 370
Zwevegem	€ 529	€ 452

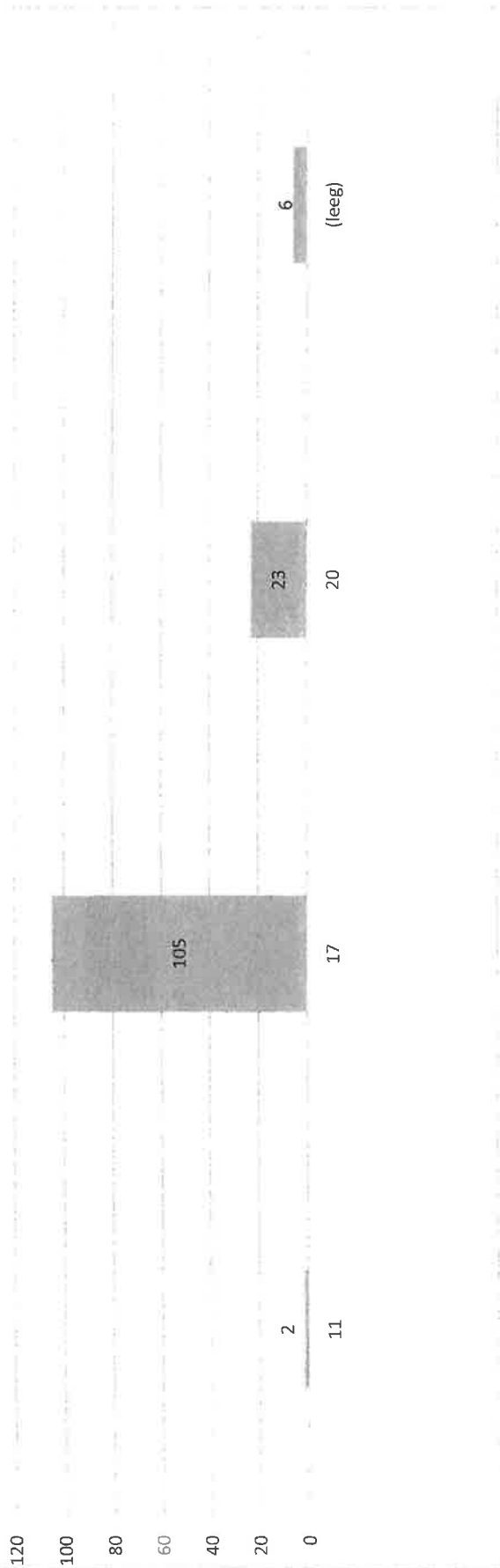
2.10 Huurders



Punten voor actueel besteedbaar inkomen bij toewijzing

	Aantal huurders	Alleenstaanden	Gezinnen
5	4	Inkomensvoorwaarde (24.852€/jaar)	Inkomensvoorwaarde (37.276€/jaar + 2.084€ per pers. ten laste)
8	1		
11	1		
14	1		
17	3		
20	126	tot en met 54 euro boven het toepasselijke leefloon	tot en met 129 euro boven het toepasselijke leefloon

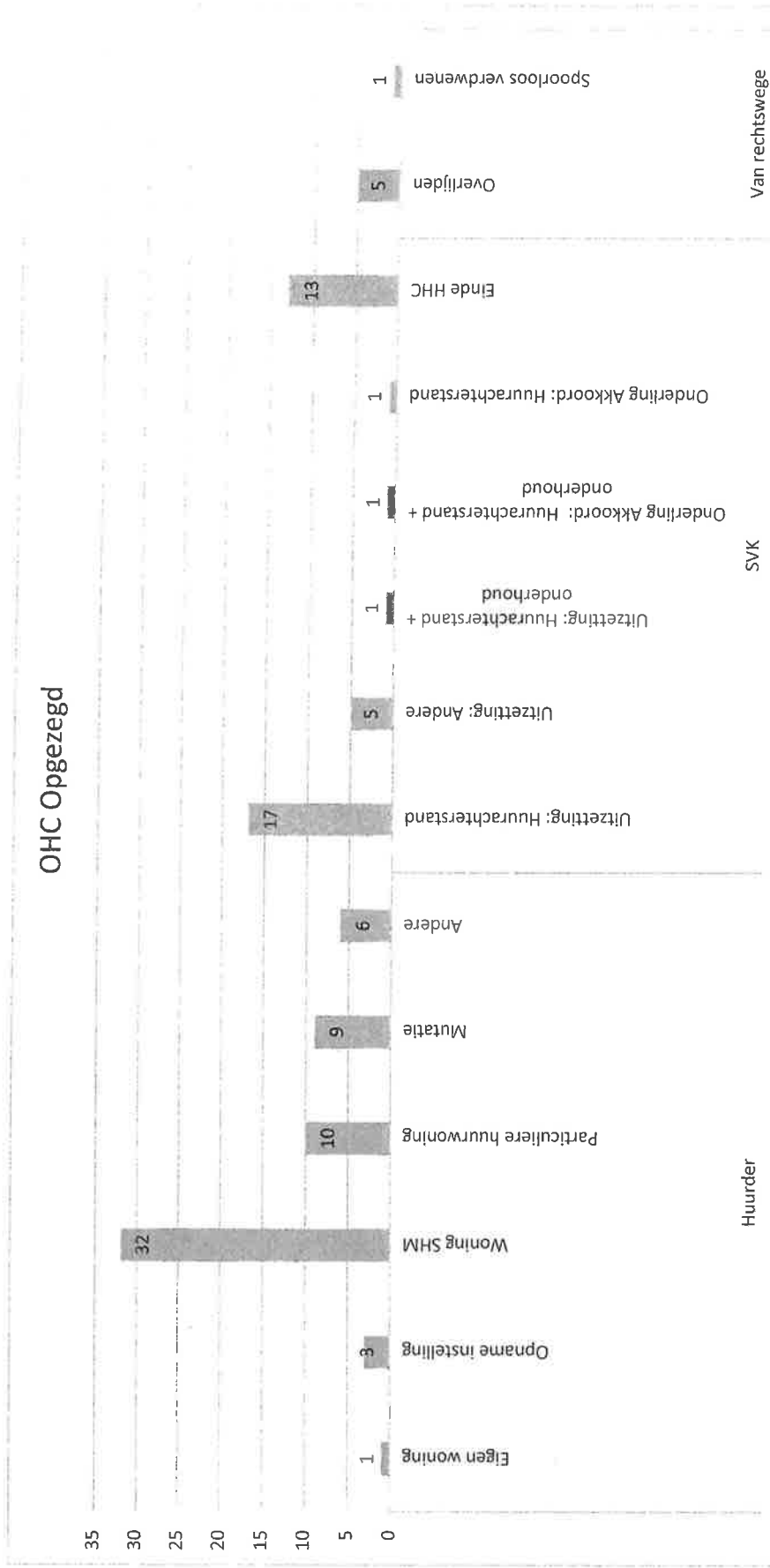
Nieuwe huurders 2018



Punten voor woonnood bij toewijzing

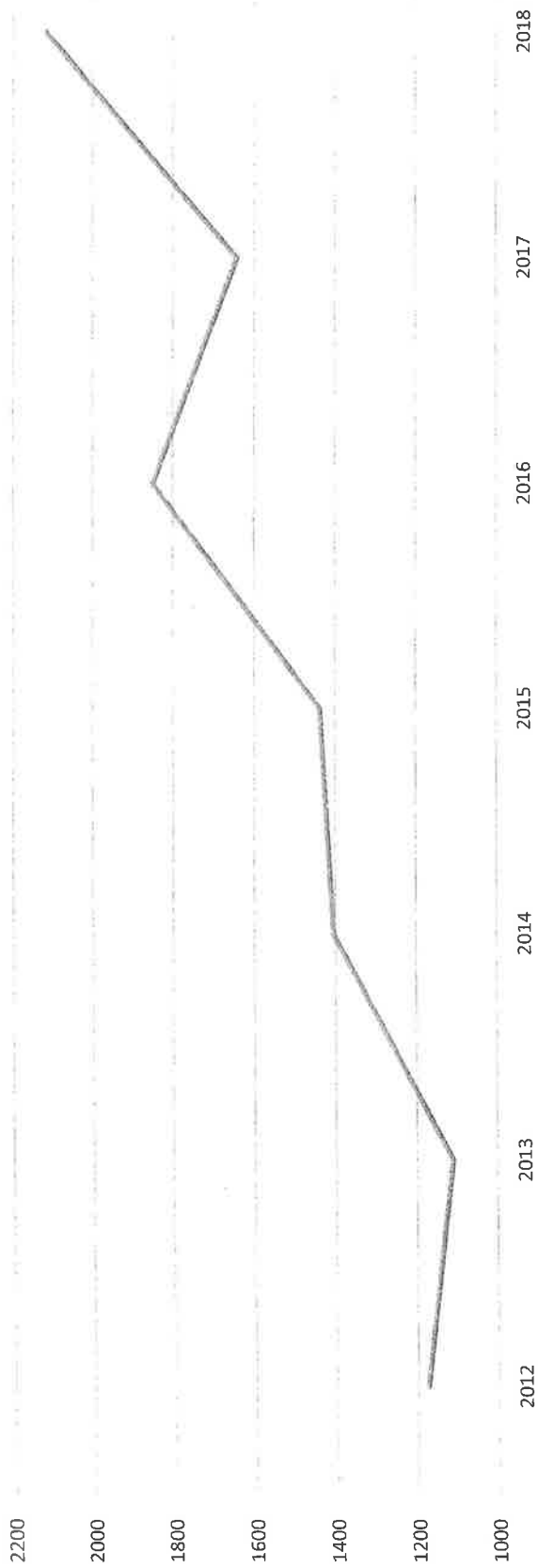
	Aantal huurders
11	2
17	105
20	23
(leeg)	6

2.1.1 Onderhuurcontracten opgezegd



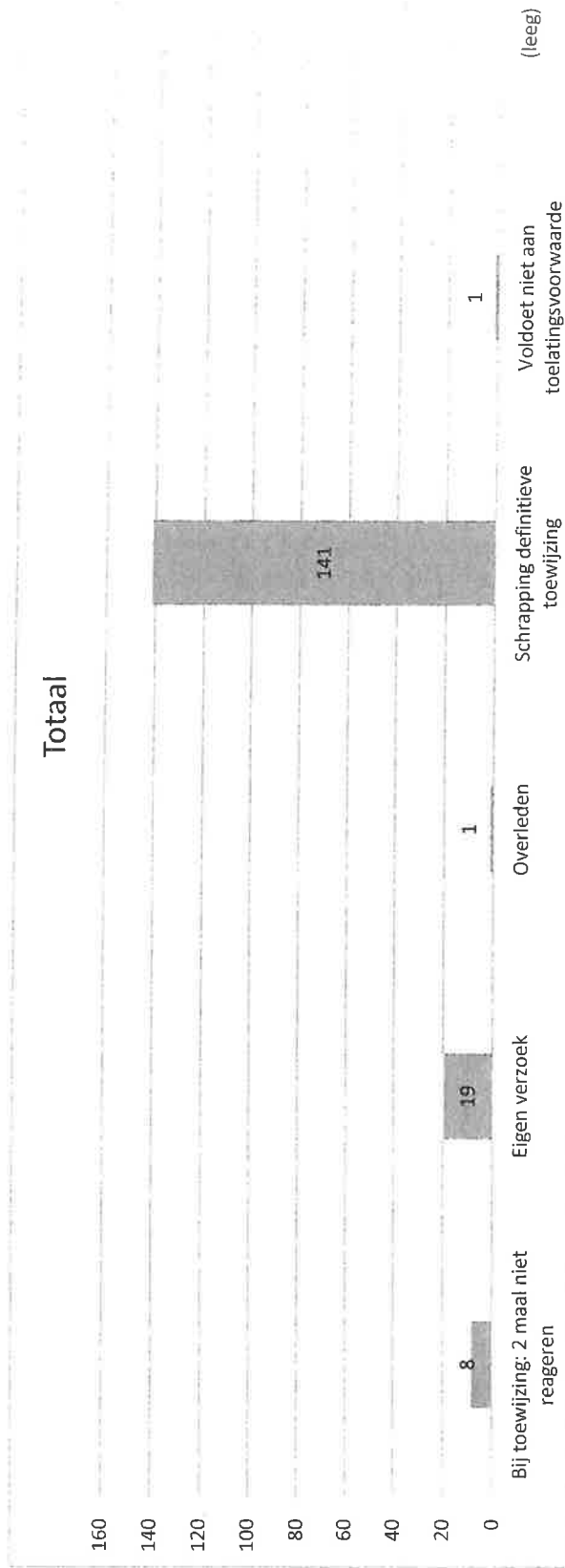
2.12 Kandidaat huurders

Kandidaat-huurders op de wachtlijst



	Aantal Kandidaat huurders op 31/12
2012	1176
2013	1112
2014	1405
2015	1438
2016	1851
2017	1643
2018	2118

2.13 Geschrapte Kandidaat huurders



	Aantal Geschrapte KH's
Bij toewijzing: 2 maal niet reageren	8
Eigen verzoek	19
Overleden	1
Schraping definitieve toewijzing	141
Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde	1
Eindtotaal	170

2018

Uitvoering van het tenderverhaal en erkenning als strategische partner voor de VDAB

Vanaf 2016 doet de VDAB beroep op niet-commerciële en commerciële organisaties voor de begeleiding en opleiding van werkzoekenden. De tenderoproep Intensief Werkplekieren (TIW) werd binnengehaald, in samenwerking met ons partnerschap West 7. Vanaf 2016 zijn we actief als tenderpartner om werkzoekenden gedurende een jaar te coachen in hun zoektocht naar een job in het reguliere arbeidscircuit. In de loop van 2017 kwam het nieuws dat de TIW niet meer verlengd zou worden en dus afliep op 31.12.2017.

Er werd opnieuw een oproep gelanceerd, de TWE-tender, voor het begeleiden en bemiddelen van werkzoekenden naar tewerkstelling in het NEC, via tijdelijke werkervaring. We tekenden hierop in co-aanneming met de organisatie Tot Uw Dienst uit Roeselare, dit keer als penhouder. Ook deze tenderopdracht werd aan onze samenwerking toegekend, maar kon uiteindelijk pas effectief van start gaan vanaf april 2018. De VDAB koos er voor om in onze regio de vorige uitbesteding - de TIW - met drie maanden te verlengen, wat betekent dat nog nieuwe kandidaten toegeleid konden worden tot eind maart.

Op 12.01.2018 werd onze aanvraag tot erkenning als Gespecialiseerde Opleidings- Begeleidings- en Bemiddelingsdienst (GOB) goedgekeurd, een erkenning als strategische partner van de VDAB. Ieder jaar plaatst de VDAB een bestelling van enkele pakketten gespecialiseerd werkplekieren bij de erkende GOB's. De gespecialiseerde coaching is een aanbod voor klanten waarbij het risico op langdurige werkloosheid groot is ten gevolge van ernstige beperkingen op vlak van gezondheid en functioneren.

Team Jobcoaches actief in uitbestedingsopdrachten van VDAB



VDAB doet voor de begeleiding van werkzoekenden onder andere beroep op externe erkende partners en De Poort vzw is daar een van.



Meer info op www.vdab.be tel: 0200 30 00



Lopende projecten in 2018:

TIW
TWE
GOB

Tender Intensief Werkplekieren
Tender tijdelijke werkervaring voor werkzoekenden
Gespecialiseerde Opleidings- Begeleidings- en Bemiddelingsdienst

TIW



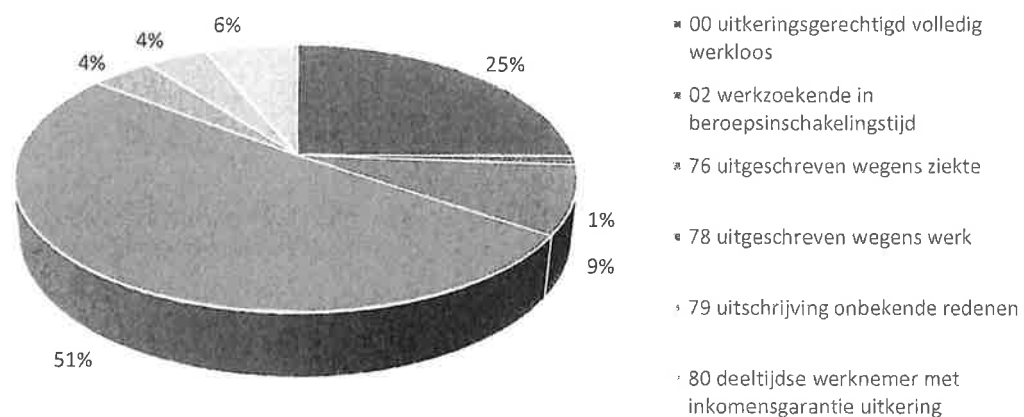
Duurtijd: 06/01/2016 – 31/12/2017 – verlenging tot eind maart 2018 (toeleiding)

Inhoud: Intensieve begeleiding en bemiddeling van langdurig werkzoekenden (>1jaar) met een overbrugbare afstand tot de arbeidsmarkt

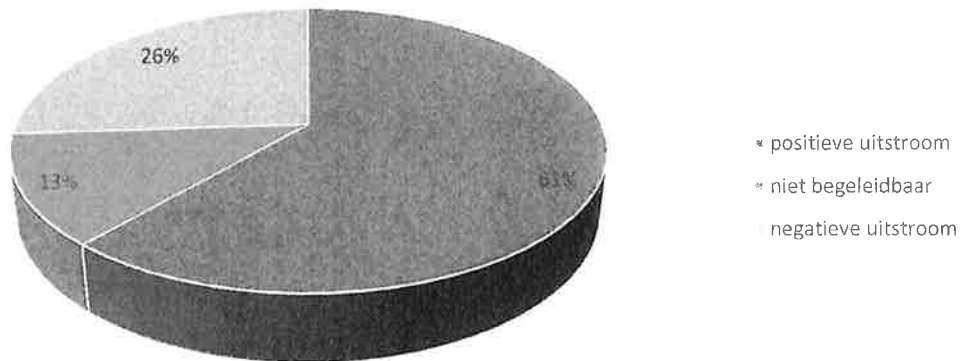
201 werkzoekenden werden door VDAB naar ons toegeleid, waarvan bij **191 werkzoekenden** effectief de begeleiding werd opgestart (tijdens de volledige periode). In 2018 (tot maart) werden 26 nieuwe trajecten opgestart, in de loop van 2018 liepen 96 trajecten af. De 26 nieuwe trajecten worden verder gecoacht tot eind maart 2019.

Doelstelling: Tewerkstelling in het Normaal Economisch Circuit

Resultaat uitstroom 2018 (categorie werkzoekenden)



Resultaat 2018 (globaal bekeken)



TWE:



Duurtijd: 01/05/2018 – 31/12/2018 – verlenging wordt per jaar bekeken
Eind 2018 werd duidelijk dat ook in 2019 een nieuwe bestelling door de VDAB geplaatst zal worden.

Inhoud: De deelnemers uit TWE kunnen rekenen op een intensieve begeleiding en bemiddeling tot maximum 2 jaar waarin gefocust wordt op werkplekieren

Doelstelling: Tewerkstelling in het Normaal Economisch Circuit

Instroom 2018: 86 trajecten

De eerste resultaten worden pas na één jaar traject gemeten. We kunnen in dit jaarverslag nog geen resultaten naar uitstroom doorgeven, enkel een overzicht van de acties werkplekieren/tijdelijke werkervaring in de loop van 2018.

resultaten twe 2018



■ BVS ■ BO ■ OS ■ WES ■ IBO ■ Interim Contract Bemiddelingsgesprek

De Poort als strategische partner van VDAB, erkenning en opstart als Gespecialiseerde Opleidings- en Begeleidingsdienst, GOB.



Duurtijd: 01/03/2018 – ... (onbepaalde duur)

Inhoud: Werkzoekenden met nood aan gespecialiseerde begeleiding tijdens werkplekieren kunnen terecht bij een GOB. De GOB zoekt naar de juiste match tussen individu en job, tussen werkzoekende en werkgever. Er wordt rekening gehouden met de specifieke noden van de werkzoekenden. Er wordt gewerkt aan volgende aspecten binnen het traject:

- Arbeidsinhoud: begeleiding bij de manier waarop iemand werkt (naar tempo, structuur, flexibiliteit, ...)
- Arbeidsomstandigheden: begeleiding bij de werkplekomgeving
- Arbeidsvoorwaarden: begeleiding bij werkregeling
- Arbeidsverhoudingen

De impact van de beperkingen en aandoeningen wordt accuraat aangepakt. Er wordt geen standaardpakket doorlopen met de werkzoekende, maar ingezet op de specifieke noden van de werkzoekende en ook de werkgever.

Doelstelling: specifieke ondersteuning op maat, bv. gespecialiseerd werkplekieren en jobcoaching

In 2018 werden **15 deelnemers** toegeleid door GTB en VDAB, waarvan er **14** effectief opgestart werden in een GOB-traject.

De Poort als erkend loopbaancentrum



In 2018 hebben we onze loopbaanbegeleiding tijdelijk op non-actief gezet. Vanaf 2019 wordt deze werking opnieuw geactiveerd.

De Poort als partner binnen WEST7



een samenwerkingsverband tussen vzw's uit West-Vlaanderen

		Werkperspectief vzw

De Poort vzw, vzw Argos en Loca Consult nemen binnen deze samenwerking penhouderopdrachten voor hun rekening. Zo is er bv. de **Werkgroep Methodieken**, waarbij tools, leidraden en een FAQ worden opgemaakt en geactualiseerd voor alle jobcoaches actief op Intensief Werkplekleren. Ook wordt vanuit deze werkgroep geregeld een bijeenkomst georganiseerd voor alle jobcoaches waarin uitwisseling centraal staat.

LEERWERKPLAATS i.s.m.



Op 1 januari 2017 ging TWE-OCMW (Tijdelijke werkervaring) effectief van start. Vanaf dat moment werd art.60§7 ingebed in een ruimer begeleidingstraject namelijk de 'tijdelijke werkervaring'.

Tijdelijke Werkervaring richt zich naar leefloongerechtigden die door een gebrek aan (recente) werkervaring en arbeidsattitudes niet onmiddellijk aan de slag kunnen in het normaal economisch circuit. Het traject heeft als doelstelling om deze doelgroep competenties en werkervaring te laten opbouwen binnen een reële werkomgeving. Zo willen ze de afstand tot de reguliere arbeidsmarkt verkleinen met als uiteindelijk doel doorstromen naar het normaal economisch circuit. Voor de Leerwerkplaats betekent dit een verbreding van onze opdracht.

In de leerwerkplaats is een groot aanbod werkvloeren voor het aanbieden van werkervaring. Ook voor de **sociale activeringstrajecten** is een actieve werking in de groenploeg van de Leerwerkplaats.

De leerwerkplaats biedt werkervaring en attitudetraining aan voor leerwerknemers binnen verschillende sectoren.



schilderen



elektriciteit



groenonderhoud



schrijnwerk



strijk en poetsen



sanitair



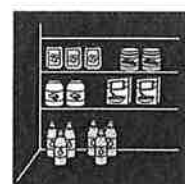
bouw



verhuizen

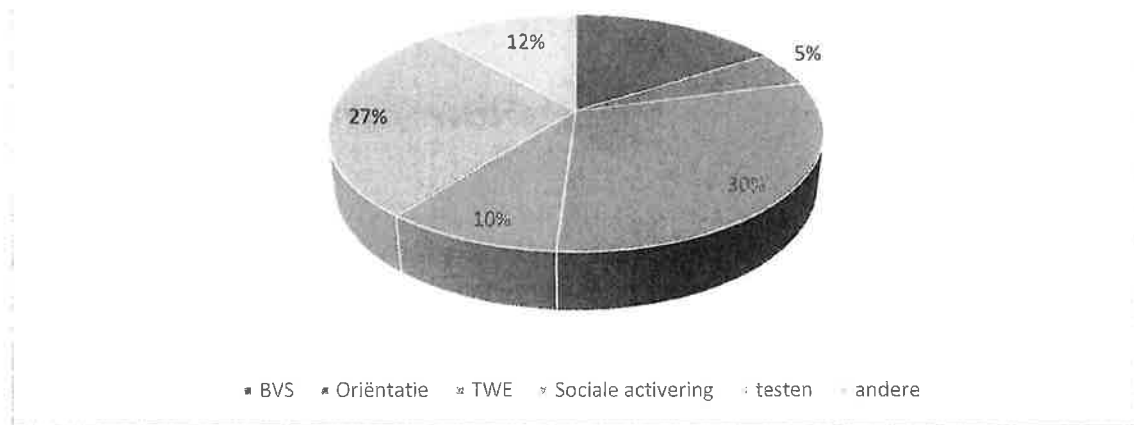


logistiek



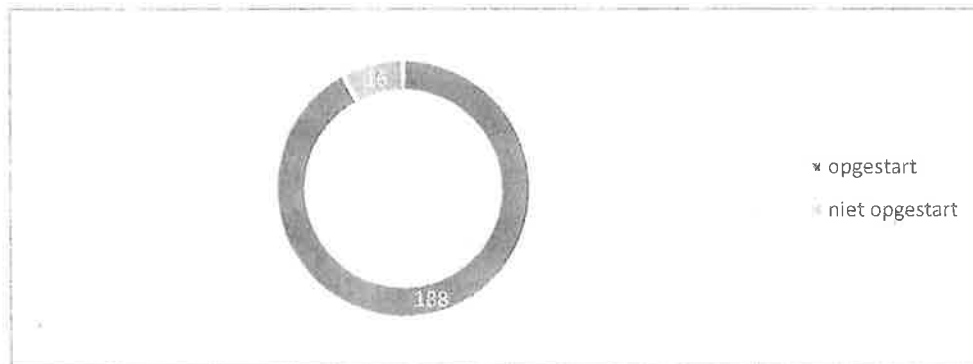
magazijnier

Instroom 2018



De toegeleide doelgroep medewerkers krijgen een praktijkgerichte opleiding onder permanente begeleiding van ervaren werkvloerbegeleiders. De nadruk ligt op doorstroom naar het normaal economisch circuit.

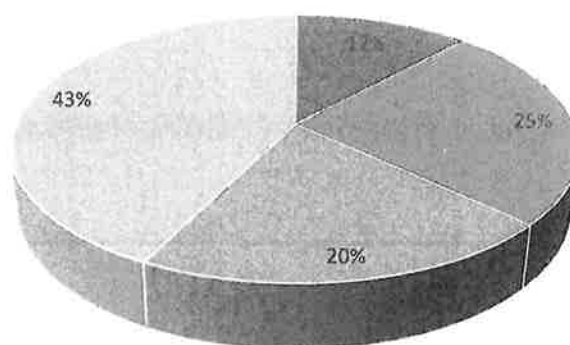
In 2018 werden in **totaal 204** aanvragen / doorverwijzingen geregistreerd, waarvan er **188 effectief** zijn opgestart.



Om optimale kansen naar instroom en doorstroom te bieden, zet de Leerwerkplaats ook een **oriënteringsmodule** uit, vanuit onze expertises techniek bouw, schilderen, groen en schoonmaak. Zowel voor de technische functies als de schoonmaakfuncties hebben we een **testbatterij** geïntroduceerd in de werking. De werkervaringscoaches van OCMW Kortrijk laten hun kandidaten vooraf technisch screenen. De werkvloerbegeleider, die de test ook in de praktijk afneemt, beschrijft in een rapport in hoeverre de kandidaten voldoende technische bagage hebben om aan de slag te gaan in die functie, of er nog aan bepaalde vaardigheden gesleuteld kan worden of zelfs een advies om niet in de voorgestelde functie te oriënteren.

De **testbatterij** werd in de loop van 2018 ook opengesteld voor andere geïnteresseerde toeliders uit de regio Zuid-West-Vlaanderen.

aanvraag testen



* groen * schoonmaak * schilderen * techniek

2019 Wat brengt de toekomst?

Zekerheden...

Tender Intensief Werkplekieren

Begeleiding van werkzoekenden loopt af op 31.03.2019



Oriënteringsaanbod verder verbreden in de Leerwerkplaats en uitbreiden naar de regio Zuid-West-Vlaanderen



ESF-Doorstroom Lokale DienstenEconomie – Maatwerk



Uitvoeren **Tender Tijdelijke Werkervaring** in perceel Zuid-en Midden-West-Vlaanderen, als uitvoerder en penhouder



Uitvoeren van de **GOB-werking**; gespecialiseerd werkpleklers en jobcoaching

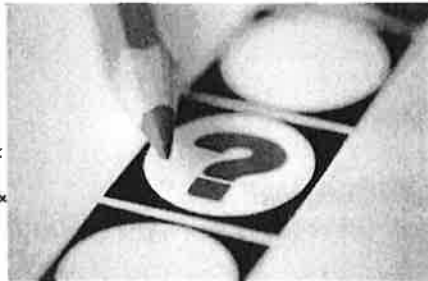


Heractiveren van het **Loopbaancentrum**



maar ook onduidelijkheden en uitdagingen:

- Evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst met stad/OCMW Kortrijk



Nieuwe accenten in het arbeidsmarktbeleid

Kolom 1: status

Kolom 2: adres van de woning

Kolom 3: startdatum

Kolom 4: Opvangcapaciteit volgens convenant met Fedasil

Kolom 5: Informatie over de woning en over de aangewezen gezinsconstellatie

1	2	3	4	5
actief	Abdijkaai 6	20.07.2004	4	Ingebracht ipv Beverlaai 95.
Actief	Abdijkaai 7/01	20.01.2010	6	studio voor een alleenstaande met afzonderlijke slaapkamer en badkamer
actief	Abdijkaai 7/11		1	studio voor een alleenstaande met afzonderlijke slaapkamer en badkamer
actief	Abdijkaai 7/21		1	studio voor een alleenstaande met afzonderlijke slaapkamer en badkamer
actief	Begijnhofstraat 04	01.12.2000	4	Werd op 01.06.05 uit de convenant gehaald en vervangen door de Plumstraat 93 en heringebracht op 01.11.2002
actief	Begijnhofstraat 06	07.10.2019	3	heringebracht omwille van stopzetting Stasegemsestraat 132
actief	Begijnhofstraat 10 bus 1	09.12.2009	1	studio voor een alleenstaande met afzonderlijke slaapkamer en badkamer
actief	Begijnhofstraat 10 bus 2	10.12.2009	1	studio voor een alleenstaande met afzonderlijke slaapkamer en badkamer
actief	Begijnhofstraat 10 bus 3	10.12.2009	1	studio voor een alleenstaande met afzonderlijke slaapkamer en badkamer
actief	Begijnhofstraat 10 bus 4	09.12.2009	1	studio voor een alleenstaande met afzonderlijke slaapkamer en badkamer
actief	Begijnhofstraat 12	26.09.2000	6	Woning
actief	Begijnhofstraat 14	05.03.2001	4	tijdelijke verlenging convenant tot einde opvangrecht huidige bewoners
Actief	Meensesteenweg 270	01.07.2013	7	Woning ter vervanging van de Boerderijstraat 66
Actief	Pluimstraat 93	01.06.2005	5	Woning met drie slaapkamers. Aangewend ter vervanging van de Begijnhofstraat 4.
Actief	Schuttersstraat 5	12.02.2007	2	Kleine woning. Geschikt voor opvang van een klein gezin.
Actief	Schuttersstraat 7	12.02.2007	2	Kleine woning. Geschikt voor opvang van een klein gezin.
Actief	Veldstraat 182	08.10.2015	5	gezinswoning met 3 slaapkamers

Vraag nr. 39 van Tine Soens van 5 november 2019

Buurtnetwerk Hoplr – samenwerking met de stad

Heel wat Kortrijkzananen kregen onlangs een brief in de bus van het buurtnetwerk Hoplr. Buren kunnen het online netwerk gebruiken om elkaar beter te leren kennen, iets te lenen van elkaar, of elkaar op de hoogte houden van leuke activiteiten in de buurt.

Ook de stad kan hierin participeren. Tegen betaling kan een lokale overheid informatie verspreiden op maat, bijvoorbeeld over geplande wegenwerken, een wijziging in de huisvuilophaling,... Er is ook een mogelijkheid om anonieme statistische informatie aan te kopen over de interacties die in een bepaalde buurt plaatsvinden. Een aantal steden en gemeenten zijn hier al mee aan de slag en onderzoeken in welke mate het buurtnetwerk nuttig kan zijn voor de stad. Hoplr haalt zelf aan dat ook een participatietraject tot de mogelijkheden behoort.

Daarom de volgende vragen:

- Onderzoekt de stad de mogelijkheid om samen te werken met Hoplr?
- Zo ja, op welke manier ziet de stad een dergelijke samenwerking?

Antwoord

Goed dat er van anderen uit initiatieven zijn om de sociale cohesie van buurten te versterken.

Onze stadsdiensten hadden een tijd terug contact met Hoplr op hun vraag en er werd toen onderzocht of dit een bruikbare oplossing kon zijn voor onze wijkcentra. Maar de jaarlijkse kost om dit uit te rollen voor heel onze stad gaat al snel richting 30.000 euro zonder nog de personeelsinzet, enz. erbij te tellen.

Aangezien de toepasbaarheid van Hoplr sterk gelijkert op de functionaliteit van de besloten Facebook-groepen werken we daarmee. Facebook kost de stad jaarlijks niks en we zijn zeker dat Facebook nu al een bereik van 65% heeft bij alle Kortrijkzananen.

Verder ontstaan er ook spontaan WhatsApp-groepjes binnen buurten en SAVE-netwerken. Zoiets kunnen we alleen maar aanmoedigen.

Tenslotte werken we samen met Citizenlab dat een online participatief platform is voor de Kortrijkzananen waarmee we hen informeren, consulteren, bevragen, enz. (bv. de Grote Bevraging, digitaal referendum).

Vraag nr. 40 van Benjamin Vandorpe van 5 november 2019

200 miljoen investeringen tot 2025

Vandaag 05/11/19 werd door het stadsbestuur in de pers het meerjarenplan tot 2025 uit de doeken gedaan. Daarin spreekt men van 200 miljoen euro investeringen door Stad Kortrijk. In die zin vraag ik een olijsting van alle bedoelde investeringen met volgende gegevens:

- De omschrijving per investering
- De voorziene of geplande looptijd van de investering (begin en einddatum)
- Het totaal bedrag per investering
- Indien meerdere partners betrokken bij een bepaalde investering

*het voorziene aandeel dat effectief door Stad Kortrijk betaald zal worden

*de opsomming van de andere betrokken partners en hun aandeel in de investering

Een eenvoudige verwijzing naar het meerjarenplan is niet voldoende, het betreft een gestructureerde opsomming van de geplande investeringen volgens de voorgaande gevraagde gegevens.

Antwoord

Een groot deel van de gevraagde informatie is terug te vinden in het meerjarenplan. Hieronder hernemen we je vragen en verwijzen ofwel naar de precieze plaats in het budgetboek waar dit terug te vinden is, ofwel naar een specifieke bijlage.

In die zin vraag ik een oplijsting van alle bedoelde investeringen met volgende gegevens:

- De omschrijving per investering
 - Zie meerjarenplan 1.4 lijst investeringsprojecten (blz. 17-21). Hier vind je een omschrijving van alle investeringsprojecten en subprojecten. Bladzijden 18 en 19 bevatten de projecten die gekoppeld zijn aan prioritaire BBC-acties. De volgende projecten maken deel uit van het Overig beleid.
- De voorziene of geplande looptijd van de investering (begin en einddatum)
 - De financiële spreiding in de tijd van de *prioritaire investeringsprojecten* is terug te vinden in de strategische nota (blz. 32-62). De transactiekredieten per jaar tonen aan in welk jaar een investeringsproject opstart, zijn zwaartepunt kent en afgerond zal zijn.
 - De financiële spreiding van de *overige projecten* is niet terug te vinden in het meerjarenplan. We verwijzen hiervoor naar de 1e bijlage. Dit document geeft de spreiding in de tijd van het volledig investeringsbudget.
- Het totaal bedrag per investering
 - Dit is opgenomen in het meerjarenplan, 1.4 lijst investeringsprojecten
- Indien meerdere partners betrokken bij een bepaalde investering
 - Het voorziene aandeel dat effectief door Stad Kortrijk betaald zal worden
 - De opsomming van de andere betrokken partners en hun aandeel in de investering
 - Stad (of OCMW) Kortrijk zal het volledige uitgaventotaal (linker kolom in de lijst) betalen. Het uitgaventotaal bedraagt 291,1 M.
 - Het aandeel van andere partners is terug te vinden in de kolom ontvangsten, voor een totaal van 76,1M. Het betreft een combinatie van verkopen en investeringssubsidies. Een verdere detaillering van de investeringssubsidies (cf. vraag naar opsomming betrokken partners) is terug te vinden in de 2^e bijlage.
 - De netto-kost ten laste van de Stad is het verschil tussen het uitgaven- & ontvangstentotaal en bedraagt 215M.

Hoofdstuk 03 - Materiële vastgoedsamenstelling

Soort	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
	71.000	95.500	17.000	186.667	150.000	166.667	166.667	390.000	1.000.000	1.000.000	1.250.000

Plus X	100.000	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St-Antonius	130.000	67.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St-Elisabeth	130.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St-Europius	30.000	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St-John Baptist	160.000	32.500	2.500	0	0	0	0	0	0	0	0
St-Kalbana	45.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St-Maarten	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Isolaire huizen in de kern	0	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige verblijfsgebouwen	69.400	35.000	181.070	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.172.000	288.000	200.000	550.000	400.000	2.927.000	750.000	2.200.000	750.000	2.927.000	750.000

Parken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aankoop P&R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bekabeling buizen/terreinen/gebouwen	30.000	20.000	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Camera's en beeldopname app's/garages/ terreinen	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comouc apparatuur	80.000	5.000	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Fotografie	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Installaties/gebouwen	80.000	25.000	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Kuurbadhuizen	80.000	5.000	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Meubilair	20.000	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkerautomaten en beheersystemen staal op	150.000	5.000	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkeringssignalisatie straat en garage	42.000	10.000	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkeringsrechten	1.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkeringsrechten met betaalde parkeerplaatsen	1.100.000	310.000	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Verlichting- en verlichtingsvoorziening	50.000	15.000	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Parking Ramen	200.000	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parking Ramen	80.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SIB aanlopen Algemene diensten	185.000	145.000	145.000	0	0	0	0	0	0	0	0
SIB aanlopen Dienstverlening, soc. beleid en werk	150.000	90.000	90.000	0	0	0	0	0	0	0	0
SIB aanlopen Elnast, ondernemen, ruimtelijke ontw	75.000	75.000	75.000	0	0	0	0	0	0	0	0
SIB aanlopen Financiën, cultuur, leeren en betonen	200.000	200.000	200.000	0	0	0	0	0	0	0	0
SIB aanlopen Zorg	350.000	350.000	350.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Keuzen	30.000	30.000	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Keuzen	105.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige	2.653.000	1.848.500	1.666.667	1.666.667	1.848.500	2.064.000	1.848.500	1.848.500	1.848.500	1.848.500	1.848.500
SIB gebouwen	1.600.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
SIB IT	1.108.120	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000
Sociale werkwijzen	797.660	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000
Straten opgedragen door WvM of volgens op Aqualin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bergstraat - Voordestraat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Doornstraat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heuvelstraat - De Isyeldin - Dennenlaan	100.840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sprongstraat - Voornhuiswaai	1.273.760	442.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sprongstraat	656.700	75.970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zografen NSD	20.000	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Street Art	450.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tiny Houses	275.000	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verloren 2020-2025	83.400	83.400	83.400	83.400	83.400	83.400	83.400	83.400	83.400	83.400	83.400
Pegels Veiligheids- & oorzakenmededelingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	6.178.197	56.109.472	18.916.061	18.916.061	18.916.061	51.318.674	18.916.061	51.318.674	18.916.061	51.318.674	18.916.061

Totaal	6.178.197	56.109.472	18.916.061	18.916.061	18.916.061	51.318.674	18.916.061	51.318.674	18.916.061	51.318.674	18.916.061
---------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

	Actie	Omschrijving Actie	Omschr. subproject	Subsidie van	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal meerjareplan
ST : STAD KORTLUK	11.1.3	Hernat	Omschr. investeringsproject	Stadsdeel van	322.152	41.000	0	0	0	0	0
ST : STAD KORTLUK	2.1.3	Per jaar vernieuwen in Vennewaen straten	Steenstraat Noord + Rozelebaanstraat heraanleg	Europa	178.000	170.000	0	0	0	0	348.000
ST : STAD KORTLUK	2.2.4	We realiseren een fiets tecture - bovenaanleg plein	Fietspaden in omliggend IN+3 ind parking Don Bosco	VMM	143.000	0	0	0	0	0	143.000
ST : STAD KORTLUK	2.2.8	We leggen nieuwe fiets verkeersveiligheidsdoel: Fietsenwaggen	Rietvrouwen	AWW en VMM	3.968.975	0	0	3.968.974	0	0	7.937.949
ST : STAD KORTLUK	2.2.8	We leggen nieuwe fiets verkeersveiligheidsdoel: Fietsenwaggen	N328 las spoor en Waterhoerst aan fiets & groen	Provincie West-Vlaanderen	850.000	0	0	0	0	0	850.000
ST : STAD KORTLUK	2.2.8	We leggen nieuwe fiets verkeersveiligheidsdoel: Fietsenwaggen	logarisch maken van de Heulebeekvallei + N50c	Stadsmeewuivingsproject Vlaamse overheid	0	0	150.000	0	0	0	150.000
ST : STAD KORTLUK	2.2.8	We leggen nieuwe fiets verkeersveiligheidsdoel: Fietsenwaggen	Trieste Overzeeweg - fietsoord	Provincie West-Vlaanderen en VMM	259.000	0	0	0	0	0	259.000
ST : STAD KORTLUK	3.1.3	We beïrdigen Belgem- Bossen, natuur en baken	Fiepp. Bellisier - las Kleine Parkster - ijsport	Provincie West-Vlaanderen	218.207	0	0	0	0	0	218.207
ST : STAD KORTLUK	3.2.1	We investeren in stad stadsgroen: Ghelincq	Algemeen	Bezoeken en commissies van ?	0	750.000	37.500	0	0	0	787.500
ST : STAD KORTLUK	3.3.1	We maken de plerige Parken		Stadsmeewuivingsproject Vlaamse overheid	115.000	0	0	0	0	0	115.000
ST : STAD KORTLUK	5.6.4	We bouwen een nieuw Zorgcampus Sint-Jozef	Publieke ruimte	Provincie West-Vlaanderen	117.500	0	0	0	115.000	0	232.000
OC : OCWV KORTLUK	6.2.2	We starten de renovatie van de Deel Deelbänk		Vlaamse Investeringsoverheid	850.000	0	0	850.000	0	0	1.700.000
ST : STAD KORTLUK	6.2.3	Spportcampus Lange Wijkkerkeeldekamers SC Lange Munte		VDP	2.293.573	0	0	0	450.000	0	2.743.573
ST : STAD KORTLUK	6.2.3	We beginnen met de theaterplan Schouwburg Rase 1 (publiekgebouwe)		Sport Vlaanderen	158.000	0	0	295.000	0	0	453.000
ST : STAD KORTLUK	6.2.3	We starten de renovatie van de theaterplan Schouwburg Rase 1 (publiekgebouwe)		FOOC-middelen	850.000	0	0	0	0	0	850.000
ST : STAD KORTLUK	6.2.3	We starten de renovatie van de theaterplan Schouwburg Rase 1 (publiekgebouwe)	Renovatie buitensicht Klooster Zusters Augustiness	Vlaamse Gemeenschap diest Ontoetend erfgoed West-Vlaanderen	0	0	375.000	0	0	0	375.000
ST : STAD KORTLUK	7.6.1	We werken de grote begintur - heraanleg fase 10	Steenstraat deel Heulebeekstraat (Zuid)	AWW	244.000	244.000	850.000	0	0	0	1.338.000
ST : STAD KORTLUK	9.1.1	We vernieuwen de Las Dorcokerkeeldekamers Leleboeren	Dielerkerkeelstraat	AWW	150.000	150.000	0	0	0	0	300.000
ST : STAD KORTLUK	9.1.10	We maken werk van Maszplan Busegem		VMM en Provincie West-Vlaanderen Westboer	0	1.075.000	0	0	1.075.000	0	2.150.000
ST : STAD KORTLUK	9.1.15	We voeren mastzylar Kerk, huylas en OC Abbeke		VMM	0	0	930.000	0	0	0	930.000
OC : OCWV KORTLUK			Vanaekshof: restauratie inkomport en kapsel	VMSW	0	367.500	7.500	395.000	640.000	0	1.410.000
ST : STAD KORTLUK			Subsidie lening VMSW	VMM	120.000	0	0	0	0	0	120.000
ST : STAD KORTLUK			Afwerken PK 2014-2019	VDP	15.000	14.500	14.000	13.500	13.000	0	60.500
ST : STAD KORTLUK			Investeringssubsidias algemeen 20-25	AWW	237.578	237.578	237.578	237.578	237.578	12.520	1.199.868
ST : STAD KORTLUK				VMM	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	3.000.000
ST : STAD KORTLUK				VMM	492.868	0	0	0	0	0	492.868
ST : STAD KORTLUK				VMM	23.000	0	0	0	0	0	23.000
ST : STAD KORTLUK				VMM	135.000	0	0	0	0	0	135.000
ST : STAD KORTLUK				VMM	28.844	0	0	0	0	0	28.844
ST : STAD KORTLUK				VMM	35.838	0	0	0	0	0	35.838
ST : STAD KORTLUK				VMM	40.739	0	0	0	0	0	40.739
ST : STAD KORTLUK				VMM	1.463.071	0	0	0	206.018	206.017	2.075.106
ST : STAD KORTLUK				VMM	125.000	0	0	320.000	0	0	445.000
ST : STAD KORTLUK				VMM	38.500	0	38.500	0	0	0	77.000
ST : STAD KORTLUK				VMM	72.000	0	0	72.000	0	0	144.000
ST : STAD KORTLUK				VMM	0	0	150.000	0	120.000	120.000	450.000
ST : STAD KORTLUK				VMM	0	0	128.000	0	0	0	256.000
ST : STAD KORTLUK				VMM	45.000	0	5.000	0	0	0	50.000
ST : STAD KORTLUK				VMM	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	666.668
ST : STAD KORTLUK				VMM	27.320	28.135	28.976	29.842	30.733	31.624	166.668
ST : STAD KORTLUK				VMM	13.246.322	5.294.881	3.910.721	6.826.051	4.294.746	1.594.311	35.157.145

