

## **SVK NOORDERKEMPEN VZW**

Sociaal VerhuurKantoor Noorderkempen vzw, kortweg SVK Noorderkempen vzw, is net als vele andere SVK's in Vlaanderen opgericht vanuit de OCMW's en welzijnsactoren om een antwoord te bieden aan woonbehoeftigen die op de private huurmarkt moeilijk of niet aan bod komen. SVK Noorderkempen vzw werd opgericht in 1994 en fuseerde in 2003 met SVK Kempem vzw. Sinds 2011 gaat dit SVK verder onder de naam SVK Noorderkempen vzw.

Van een kleinschalige vzw groeide SVK Noorderkempen vzw uit tot een professionele huisvestingspartner met een multidisciplinair team. Zij wordt voor haar werking gesubsidieerd door de Vlaamse Overheid en de OCMW's uit haar werkingsgebied.

SVK Noorderkempen vzw huurt woningen op de private huurmarkt om deze onder te verhuren aan kandidaat-huurders op haar wachtlijst. Toewijzen doet het SVK op basis van een puntensysteem. Door als organisatie zekerheden te garanderen aan eigenaars, kan het SVK woonzekerheid bieden aan maatschappelijk kwetsbare groepen.

SVK Noorderkempen vzw werkt samen met partnerorganisaties als OCMW's, CAW De Kempen vzw, de Stadsregio Turnhout en gemeentebesturen.

## **DE WERKING VAN EEN SOCIAAL VERHUURKANTOOR**

Een SVK huurt woningen op de private markt, om ze vervolgens onder te verhuren aan woonbehoeftigen die ingeschreven staan op de wachtlijst van het SVK. Het hoofdhuurcontract wordt afgesloten tussen de eigenaar en het SVK. Dit contract valt binnen het wettelijk kader van de woninghuurwet. Dit wil zeggen dat het SVK als eerste huurder verantwoordelijk is voor alle huurdersverplichtingen.

### **Huurdersverplichtingen ten laste van het SVK**

- Een stipte betaling van de huur, ook wanneer de woning tijdelijk niet verhuurd is of wanneer de onderhuurder niet betaalt. U krijgt dus nooit te maken met wanbetalers en kan genieten van een gegarandeerde huuropbrengst.
- Het afsluiten van de brandverzekering voor de huurder.
- De organisatie van herstellings- en onderhoudswerkzaamheden die ten laste vallen van de huurder. Het SVK heeft een technisch medewerker in dienst die kleine klussen uitvoert en grote klussen coördineert.
- Een oplevering van de woning in goede staat, rekening houdend met normale gebruiksslijtage. Het SVK geeft u de garantie dat uw woning op het einde van de huurovereenkomst in goede staat wordt teruggegeven.

Het SVK zorgt voor een goed beheer van uw woning. Omdat het SVK lange-termijn huurcontracten afsluit, is de verhuurformule te vergelijken met een langetermijninvestering. Het kan tevens een oplossing zijn om langdurige leegstand van uw woning en de bijbehorende leegstandsheffing te vermijden.

### **Administratieve taken die het SVK op zich neemt**

- Het zoeken van een onderhuurder. De onderhuurder is één van de woonbehoeftigen die ingeschreven staat op de wachtlijst. Ook wanneer de onderhuurder vertrekt en een nieuwe onderhuurder het pand betreft, zal de eigenaar vrij zijn van administratieve taken.
- Het opmaken van het huurcontract en de plaatsbeschrijving: beide documenten worden, na goedkeuring, geregistreerd door het registratiekantoor.
- Het SVK biedt huurbegeleiding aan de onderhuurders aan. Het SVK heeft hiervoor meerdere huurbegeleiders in dienst. Voor uitgebreide woonbegeleiding kan het SVK rekenen op een goede samenwerking met partnerorganisaties zoals het OCMW en CAW.
- Het opstarten en opvolgen van de minder aangename procedures zoals wanbetaling of uithuiszetting.

Daarnaast kan u genieten van een verlaagd tarief onroerende voorheffing en betaalt u geen commissieloon.

### **Belangrijke factoren voor het SVK**

- Het SVK sluit bij voorkeur contracten af voor een periode van 9 jaar. Op deze manier kan zij woonzekerheid bieden aan haar onderhuurder.

- Een schappelijke huurprijs, hierdoor behoudt de onderhuurder zijn recht op huursubsidie of huurpremie.
- Een woning conform de Vlaamse Wooncode. Het SVK tracht zo de kwaliteit van het wonen te verbeteren en te bewaken.

### **Renovatiewerken en -begeleiding**

Indien uw woning aan renovatie toe is, dan kan de samenwerking met het SVK u een extra voordeel opleveren. De Vlaamse overheid voorziet voor eigenaars, die negen jaar verhuren aan een erkend SVK, extra premies voor verbeterings- en renovatiewerken. De belangrijkste premies zijn:

- **Renovatiepremie:** hiermee kan u de kwaliteit van uw woning aanzienlijk verbeteren. De renovatie wordt onderverdeeld in 4 categorieën: de structurele elementen, het dak, het buitenschrijnwerk en de technische installaties. Isolatie en afwerking worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Per categorie kan er een premie aangevraagd worden, waarbij het totale premiebedrag maximaal € 10.000,00 kan zijn. Omdat u als verhuurder aan een SVK investeert in maatschappelijk kwetsbare groepen, gelden er voor SVK-verhuurders geen inkomensgrens of eigendoms-voorwaarden. Wel dient de woning minstens 30 jaar oud te zijn en moet er per categorie minstens € 2.500,00 (excl. btw) geïnvesteerd worden.
- **Sociaal energie-efficiëntie-project:** kan opgestart worden om slecht geïsoleerde huurwoningen bewoond door kwetsbare huurders te helpen isoleren. SVK-huurders vallen onder deze doelgroep. Een projectpromotor staat in voor de begeleiding van de (onder)huurder en de eigenaar. Binnen het sociaal energie-efficiëntie-project bedraagt de verhoogde tussenkomst voor dak- of zoldervloerisolatie maximaal € 20,00 per m<sup>2</sup>. Daarnaast is er een verhoogde tussenkomst van maximaal € 12,00 per m<sup>2</sup> voor spouwmuurisolatie en een verhoogde tussenkomst van maximaal € 85,00 per m<sup>2</sup> voor hoogrendementsbeglazing.

Naast de boven vernoemde premies, komt een SVK-verhuurder ook in aanmerking voor de premies van de energieleveranciers. Premies zijn onderhevig aan verandering. Het is dus belangrijk om de premies steeds per pand te bekijken. Het SVK helpt u hier graag bij en kan voor u uitzoeken op welke ondersteuningsmaatregelen u een beroep kan doen.

Daarnaast staat het SVK u graag bij in het renovatieproces. Indien u extra ondersteuning nodig heeft, kan u dit bespreken met onze teambegeleider patrimonium. Zij beschikt hiervoor over voldoende technische kennis. De eigenaar blijft wel gedurende het hele renovatieproces bouwheer.

## WERKINGSGBIED SVK NOORDERKEMPEN VZW

SVK Noorderkempen vzw is actief in Arendonk, Beerse, Hoogstraten, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels, Rijkevorsel, Turnhout en Vosselaar. In Baarle-Hertog zijn we nog niet actief, maar dit behoort wel tot ons werkingsgebied.



## **ONS TEAM**

Anno 2019 bestaat het team van SVK Noorderkempen vzw uit 10 vaste medewerkers, elk met hun eigen taken:

- **De algemeen coördinator** heeft de leiding over het SVK-team en is onder andere verantwoordelijk voor de algemene coördinatie van de organisatie, vertegenwoordiging naar derden, consolidering en uitbouw van de organisatie, juridische vertegenwoordiging,...
- **De teambegeleider huurbegeleiding** staat in voor de goede organisatie van inschrijvingen, permanentiemomenten, toewijzingen en huurbegeleiding. Zij zorgt voor de directe aansturing van de huurbegeleiders. Daarnaast neemt zij als stafmedewerker beleidstaken op onder supervisie van de coördinator.
- **De huurbegeleiders** staan in voor het inschrijven, toewijzen van kandidaat-huurders en begeleiden van huurders (eventueel in samenwerking met andere diensten). Zij zijn het aanspreekpunt voor de huurders en verhuurders vanaf de verhuring van de woning.
- **De teambegeleider patrimonium** staat in voor de goede organisatie van prospecties, renovaties en het onderhoud van het bestaande patrimonium. Zij zorgt voor de directe aansturing van de prospectiemedewerker en de technisch medewerker. Daarnaast neemt zij als stafmedewerker beleidstaken op onder supervisie van de coördinator.
- **De prospectiemedewerker** is verantwoordelijk voor de groei en het behoud van het patrimonium. Zij is het aanspreekpunt voor kandidaat-verhuurders die meer willen weten over verhuren aan het SVK. Zij kan eigenaars ook begeleiden bij renovaties.
- **De technisch medewerker** staat in voor de inschatting en controle van de technische aspecten bij onderhouds- en herstellingswerken. Dit voor woningen gehuurd of verhuurd door het SVK. De technisch medewerker voert kleine klussen uit en bij grotere klussen staat hij in voor de klusencoördinatie.
- **De administratief verantwoordelijke** staat in voor de personeelsadministratie en de boekhouding.

**Heeft de SVK-werking uw interesse gewekt? Maak dan vrijblijvend een afspraak voor meer informatie op maat.**

Contactpersoon: **Lieselot Ooms**

SVK Noorderkempen

Otterstraat 116

2300 Turnhout

+32 14 44 26 72

+32 495 26 29 80

lieselot.ooms@svknoorderkempen.be