



**Departement Social Work
Afstudeerrichting Maatschappelijk Werk**

Wat betekent huren via een SVK voor kwetsbare huurders?

Door Jill Hertogs

**Eindwerk aangeboden tot het bekomen
van het diploma bachelor sociaal werk
(maatschappelijk assistent)**

**Hasselt
Academiejaar 2013-2014**



**Departement Social Work
Afstudeerrichting Maatschappelijk Werk**

Wat betekent huren via een SVK voor kwetsbare huurders?

Door Jill Hertogs

**Eindwerk aangeboden tot het bekomen
van het diploma bachelor sociaal werk
(maatschappelijk assistent)**

**Hasselt
Academiejaar 2013-2014**

Woord vooraf

Als laatstejaarsstudente aan de Hogeschool PXL schreef ik dit eindwerk in het kader van mijn opleiding 'Sociaal Agogische Werk', afstudeerrichting Maatschappelijk Werk. Dit eindwerk zou nooit werkelijkheid zijn geworden zonder de hulp van een aantal personen. Graag wil ik hierbij van de gelegenheid gebruik maken om deze personen te bedanken voor hun bijdrage.

Als eerste wil ik mijn collega's bedanken. Hierbij bedank ik Elke Acciani, coördinator van SVK Het Scharnier, die mij begeleid heeft in de keuze van mijn onderwerp. Samen hebben we gezocht naar een onderwerp dat een meerwaarde biedt aan het SVK. Ik wil ook mijn stagementor, An Peeters, bedanken. Bij haar kon ik terecht voor de nodige adviezen en uitleg. Ze nam ook steeds de tijd om mijn eindwerk door te nemen en bij te sturen waar nodig. Mijn andere collega's wil ik vervolgens bedanken voor hun bereidheid om mij te helpen en de nodige feedback te geven.

Eveneens wil ik graag Daniël Van De Wouwer bedanken voor de begeleiding die hij mij heeft gegeven tijdens het opstellen van mijn eindwerk.

Tenslotte ben ik mijn familieleden, vrienden en iedereen die mij op een of andere manier heeft geholpen enorm dankbaar. Vooral mijn ouders ben ik enorm dankbaar. Zij hebben het voor mij mogelijk gemaakt dat ik deze opleiding heb kunnen volgen en zij hebben mij eveneens gesteund om dit eindwerk tot een goed einde te brengen.

Inhoudsopgave

Lijst van afkortingen	11
Inleiding	12
DEEL I: SITUERING STAGEPLAATS	13
1. SVK Het Scharnier	13
1.1 Ontstaan van SVK's	13
1.2 SVK Het Scharnier	14
1.2.1 Missie en visie	14
1.2.2 Doelstellingen	15
1.2.3 Doelgroep	15
2. Beleidsdomein RWO	16
2.1 Agentschap VMSW	16
2.2 Agentschap Wonen-Vlaanderen	17
2.3 Agentschap inspectie RWO	18
DEEL II: THEORETISCH KADER	19
1. Woonzekerheid	19
1.1 LAC-procedure	19
1.2 CAW Limburg	20
1.2.1 Methodiek preventie	21
1.2.2 Methodiek interventie	21
1.2.3 Methodiek bemoeizorg	22
2. Inschrijvingsprocedure	22
2.1 Hoe kandidaat stellen	23
2.2 Inschrijvingsvoorwaarden.....	23
2.2.1 Voorwaarde van meerderjarigheid.....	23
2.2.2 Inkomensvoorwaarde	23
2.2.3 Eigendomsvoorwaarde.....	24
2.2.4 Voorwaarde van taal- en inburgeringsbereidheid.....	25

2.2.5 Voorwaarde van inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister	26
2.3 Toelatingsvoorwaarden.....	26
2.4 Toewijzingsregels	27
2.4.1 Beslissingsorgaan	27
2.4.2 Toewijzingssysteem	27
2.5 De toewijzing	30
3. Vlaamse Wooncode	30
3.1 Kwaliteitsbewaking.....	31
3.1.1 De veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen	31
3.1.2 Conformiteitsattest	32
4. Besluit	32
DEEL III: PRAKTIJK.....	33
1. Onderzoeksopzet	33
1.1 Achtergrond van het onderzoek	33
1.2 Werkwijze	33
1.3 Respondenten	34
1.4 De vragenlijst.....	35
1.4.1 Algemeen	35
1.4.2 Huisvesting.....	35
1.4.3 Financiën.....	37
1.4.4 Sociaal functioneren.....	38
1.4.5 Lichamelijk functioneren	38
1.4.6 Vrije tijd/dagbesteding	38
1.4.7 Psychisch functioneren.....	38
1.4.8 Tot slot	39
2. Onderzoeksresultaten	40
2.1 Onderhuurder A.	40
2.2 Onderhuurder B.	41
2.3 Onderhuurder C.....	42
2.4 Onderhuurder D.....	42

2.5 Onderhuurder E.....	43
2.6 Onderhuurder F.....	44
2.7 Onderhuurder G.....	45
2.8 Onderhuurder H.....	46
3. Besluit	47
DEEL IV: KRITISCHE KIJK.....	49
1. Kijk op mijn stageplaats.....	49
2. Kijk op het thema van mijn eindwerk	51
3. Kijk op persoonsgebonden traject	51
4. Kijk op de wetgeving	52
Algemeen besluit.....	53
Bibliografie	54
Bijlagen	56
Bijlage 1: rationale bezetting	56
Bijlage 2: punten woonnood	56
Bijlage 3: punten actueel besteedbaar inkomen	56
Bijlage 4: technisch verslag	56
Bijlage 5: interview onderhuurder	56
Bijlage 6: akkoordverklaring	56

BASISINFORMATIE EINDWERK

VOORNAAM: Jill

NAAM: Hertogs

KLAS: 3MAW

DEPARTEMENT: PXL Social Work

ACADEMIEJAAR: 2013-2014

TREFWOORD: Sociale huisvesting

TITEL: Wat betekent huren via een SVK voor kwetsbare huurders?

SAMENVATTING:

Het recht op wonen staat in de Grondwet ingeschreven, maar komt voor steeds meer groepen in onze samenleving onder druk. Door het inhuren van woningen op de private huurmarkt en deze vervolgens onder te verhuren aan deze kwetsbare doelgroep kan mijn stageplaats, SVK Het Scharnier, een steentje bijdragen om het recht op wonen te realiseren.

Ik vroeg mij af wat de kans die deze kwetsbare huurders krijgen van SVK Het Scharnier nu eigenlijk betekent voor hun. De titel van mijn eindwerk klinkt daarom ook als volgt: "Wat betekent huren via een SVK voor kwetsbare huurders?"

SVK's zijn ontstaan uit bezorgdheid voor kwetsbare bewoners. In tegenstelling tot bij een SHM wordt de plaats op de wachtlijst bij een SVK niet bepaald door de inschrijvingsdatum maar door andere indicatoren zoals woningnood en inkomen. SVK Het Scharnier is werkzaam in de GAOZ-gemeenten. Dit staat voor Genk, As, Opglabbeek en Zutendaal. De kandidaat-huurders die bij hun ingeschreven staan zijn door een samenloop van omstandigheden in een risicosituatie terecht gekomen of dreigen hierin terecht te komen.

SVK Het Scharnier kan gesitueerd worden binnen het beleidsdomein RWO. Drie agentschappen hiervan zijn betrokken bij het beleidsitem 'sociale huisvesting' en dus ook bij de werking van SVK's. Het agentschap VMSW financiert, ondersteunt en begeleidt lokale sociale woonorganisaties, zoals SVK's, bij het realiseren en verhuren van sociale woningen. Omdat de VMSW de belangenverdediging en vertegenwoordiging van de SVK's niet opgenomen heeft, beslisten de SVK's om zelf een vzw op te richten die deze taken op zich neemt. Op 28 juni 2012 werd Huurpunt opgericht.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen zorgt ervoor dat de kwaliteitsnormen voor woningen gerespecteerd worden. Ze zien er op toe dat de woningen die verhuurt worden door het SVK voldoen aan de vereisten. Wonen-Vlaanderen staat ook in voor het toekennen van

huursubsidie. Op deze manier kan het SVK het huren tegen een betaalbare huurprijs garanderen aan hun onderhuurders. Het laatste agentschap, agentschap inspectie RWO, staat in voor de inspectie van het SVK. Aan de hand van het jaarverslag maken zij een financiële analyse van de SVK-sector.

Het SVK investeert in het ondersteunen van de woonvaardigheden van de onderhuurders. Het SVK werkt samen met de OCMW's van de gemeenten binnen hun werkingsgebied en met CAW Limburg. In samenspraak met de OCMW's is er een LAC-procedure ontstaan om onderhuurders van het SVK die huur- of betalingsachterstand hebben verder te helpen. Daarnaast beschikt CAW-Limburg over een aanbod preventieve woonbegeleiding.

De inschrijving van kandidaat-huurders is gekoppeld aan een puntensysteem. De mensen uit de doelgroep die het kwetsbaarst zijn worden eerst geholpen. Kandidaat-huurders krijgen punten op woonnood, inkomen, kinderlast en de mutatievraag. Daarnaast krijgen kandidaat-huurders ook extra punten voor het aantal jaar dat de kandidaat-huurder op de wachtlijst staat en voor het aantal jaren dat hij verblijft binnen het werkingsgebied.

De Vlaamse Wooncode bepaald een aantal minimale normen waaraan elke woning in het Vlaams Gewest moet voldoen. Woningen die verhuurt worden via SVK Het Scharnier beschikken allemaal over een conformiteitsattest, dit toont aan dat de woning voldoet aan de eisen van de Vlaamse Wooncode.

In het praktisch gedeelte van mijn eindwerk heb ik gezocht naar een antwoord op de probleemstelling van mijn onderzoek. Ik koos voor een kwalitatief onderzoek aan de hand van interviews. In totaal heb ik acht onderhuurders van SVK Het Scharnier geïnterviewd. Mijn vragenlijst was opgedeeld in de volgende subthema's: algemeen, huisvesting, financiën, sociaal functioneren, lichamelijk functioneren, vrije tijd/dagbesteding, psychisch functioneren en tot slot. Doormiddel van deze onderverdeling kon ik op verschillende vlakken proberen te achterhalen wat het huren via een SVK precies betekent voor de onderhuurders.

Uit mijn interviews kan ik stellen dat zowel de doelgroep als de organisaties/instellingen in de welzijnssector op de hoogte zijn van het bestaan van het SVK. De doelgroep wisselt onderling informatie uit. De organisaties/instellingen helpen met het inschrijven van kandidaat-huurders.

Het puntensysteem van de wachtlijst heeft zijn effect bewezen. Eén onderhuurder stond reeds twee jaar op de wachtlijst. Toen haar woonnood steeg, kreeg ze sneller een woning. De wachttijd van de geïnterviewde onderhuurders bedraagt tussen enkele dagen tot 6 maanden.

De respondenten gaven aan tevreden te zijn over de kwaliteit van de woning. Eén onderhuurder was echter niet tevreden omdat ze gepest zou worden door de huisbaas. Voor de doelgroep is het niet gemakkelijk om op de privémarkt te huren. De huurprijzen liggen er hoog waardoor de doelgroep financieel in moeilijkheden komt. Door via het SVK tegen een redelijke huurprijs te kunnen huren krijgen de onderhuurders financieel opnieuw ademruimte. De huursubsidie speelt hierbij een grote rol.

Het sociaal functioneren van de kandidaat-huurders verandert als ze onderhuurder worden. Ze hebben bijvoorbeeld terug de mogelijkheid om een sociaal leven uit te bouwen. Familie en vrienden kunnen terug betrokken worden bij hun leven. Dit is niet het geval als mensen in een opvang of dergelijke verblijven.

Een nieuwe woning biedt mogelijkheden. Uit de interviews kon ik echter niet opmaken of het verhuizen naar een SVK-woning invloed heeft op het lichamelijk functioneren van de onderhuurders. Het SVK kan er wel voor zorgen dat de onderhuurders gemakkelijker kunnen functioneren met een beperking. Zo betekende de mogelijkheid om met de lift te kunnen gaan veel voor één van de onderhuurders op vlak van lichamelijk functioneren. Onderhuurders hebben regelmatig last van vocht in de woning. Eén van de respondenten vertelde dat ze regelmatig een longontsteking heeft en veel moet hoesten door het vocht in de woning. Bij vochtproblemen gaat de huurtoezichter van het SVK langs om het probleem te onderzoeken en om zo snel mogelijk een oplossing te vinden.

Op het vlak van vrije tijd en psychisch functioneren kan ik geen besluiten trekken op basis van de interviews.

Als totaal besluit uit mijn onderzoek kan ik stellen dat de meeste onderhuurders heel tevreden zijn dat ze de kans hebben gekregen van het SVK om een woning te huren. Sommige beschouwen dit als een tussenstap, om terug alles op een rij te kunnen zetten en hun leven terug in handen te kunnen nemen. Anderen zouden niet meer privé willen huren. Via het SVK kunnen ze huren tegen een goedkope huurprijs. Zolang hun situatie niet gestabiliseerd is kunnen zij niet op de privémarkt huren. Nu ze een woning hebben vinden ze hun plaats in de maatschappij terug.

Lijst van afkortingen

CAW: Centrum voor Algemeen Welzijnswerk

GAOZ: Genk, As, Opglabbeek, Zutendaal

LAC: Lokale adviescommissie

OCMW: Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

RWO: Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed

SHM: Sociale Huisvestingsmaatschappij

SVK: Sociaal Verhuurkantoor

VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

vzw: vereniging zonder winstoogmerk

Inleiding

Het recht op wonen staat in de Grondwet ingeschreven, maar komt voor steeds meer groepen in onze samenleving onder druk. Dit in het bijzonder voor de meest kwetsbare huurders die omwille van verschillende omstandigheden geen betaalbare woning met een redelijke kwaliteit vinden. Een woning is meer dan een plaats waarin we leven. Het geeft mensen de kans om zichzelf te zijn, om zich te ontplooien en tot rust te komen. Door het inhuren van woningen op de private huurmarkt en deze vervolgens onder te verhuren aan deze kwetsbare doelgroep kan mijn stageplaats, SVK Het Scharnier, een steentje bijdragen om het recht op wonen te realiseren.

De vraag die ik mij hierbij stel is wat de kans die deze kwetsbare huurders krijgen van SVK Het Scharnier nu eigenlijk betekent voor hun. De titel van mijn eindwerk luidt daarom ook als volgt: “Wat betekent huren via een SVK voor kwetsbare huurders?” Een antwoord op deze centrale vraag heb ik geformuleerd nadat ik een onderzoek heb gedaan bij een aantal onderhuurders van mijn stageplaats.

Mijn eindwerk is ingedeeld in vier grote delen: situering stageplaats, een theoretisch en praktisch gedeelte en ten slotte een kritische kijk.

In het eerste deel ben ik eerst dieper ingegaan op de werking van mijn stageplaats, vervolgens heb ik getracht om weer te geven waar mijn stageplaats zich bevindt binnen het beleidsdomein RWO.

In het tweede gedeelte van mijn eindwerk wordt eerst duidelijk gemaakt op welke manier SVK Het Scharnier woonzekerheid garandeert aan de doelgroep. Vervolgens vind je er een omschrijving terug van de inschrijvingsprocedure die elke kandidaat-huurder moet doorlopen. Als laatste geef ik een beeld van de kwaliteit van de woningen aan de hand van de Vlaamse Wooncode.

In deel drie vind je de praktische uitwerking van het theoretisch gedeelte. Hierin leg ik uit hoe ik tewerk ben gegaan voor mijn onderzoek en welke conclusies ik eruit kan trekken.

Tot slot blik ik in deel vier kritisch terug op de uitwerking van mijn eindwerk. Ik sta stil bij mijn persoonsgebonden traject maar werp ook een kritische blik op mijn stageplaats, de keuze van mijn onderwerp en op de wetgeving.

In dit eerste deel licht ik mijn stageplaats toe. Hiermee wordt duidelijk hoe SVK Het Scharnier inspeelt op de huisvestingsproblematiek waarmee kwetsbare huurders te maken hebben.

Ik doe dit door eerst dieper in te gaan op de werking van mijn stageplaats. Dit doe ik door eerst het ontstaan van SVK's toe te lichten, vervolgens worden de missie en de visie omschreven, wordt de doelgroep gedefinieerd en wordt er ingegaan op de doelstellingen van SVK Het Scharnier.

Tot slot zal ik mijn stageplaats situeren binnen het beleidsdomein RWO. Hierbij bespreek ik achtereenvolgend het agentschap VMSW, het agentschap Wonen-Vlaanderen en het agentschap inspectie RWO. Op deze manier kan ik duidelijk maken dat SVK Het Scharnier zonder steun van de Vlaamse overheid niet in staat is om woonzekerheid te bieden aan hun onderhuurders. Hieronder zal duidelijk worden op welke manier elk van deze agentschappen bijdraagt aan het realiseren van de doelstellingen van het SVK.

1. SVK Het Scharnier

1.1 Ontstaan van SVK's ¹

SVK's zijn nog redelijk jong en in vergelijking met SHM's nog niet zo bekend. Ze zijn ontstaan uit bezorgdheid voor kwetsbare bewoners. Wonen is een basisbehoefte en een belangrijke voorwaarde om ook van andere rechten te kunnen genieten. Voor mensen in armoede is het niet gemakkelijk om een betaalbare woning met een redelijke kwaliteit te vinden. Door het grote tekort aan sociale woningen staat deze kwetsbare groep vaak jaren op een wachtlijst voordat ze in aanmerking komen voor een woning. Door de verhoging van de inkomensgrenzen zullen deze wachtlijsten alleen maar langer worden. Om mensen te helpen om gebruik te maken van hun recht op wonen, verhuren SVK's de woningen die ze zelf huren op de private huurmarkt door aan kandidaat-huurders die bij hun staan ingeschreven. Ze zijn op die manier in staat om de kwaliteit van het wonen van deze mensen te verbeteren en te bewaken. SVK's zijn in het leven geroepen om de meest kwetsbare mensen prioritair te helpen in hun dringende zoektocht naar een woning. In tegenstelling tot bij een SHM wordt de plaats op de wachtlijst namelijk niet bepaald door de inschrijvingsdatum maar door andere indicatoren zoals woningnood en inkomen.

¹ SVK HET SCHARNIER. Geschiedenis. *Internet*, z.j. (<http://www.svkhetscharnier.be/geschiedenis.php>)

Op het einde van de jaren 70 ontstonden in Vlaanderen en Brussel 'huurdersverenigingen'. Zij huurden voor hun leden woningen op de private woningmarkt om deze te kunnen onderverhuren. Later experimenteerden ook de thuislozenzorg en de OCMW's met het idee van "sociaal verhuurkantoor", als een vorm van sociale dienstverlening. In 1985 waren er reeds zeven SVK's in Vlaanderen. Vanaf de jaren 90 kwam de interesse van de Vlaamse overheid, waarna dat deze de subsidiering van de SVK's op zich heeft genomen.

1.2 SVK Het Scharnier¹

Mijn stageplaats, SVK Het Scharnier, is een vzw. Hun doel is niet winst maar het garanderen van woonzekerheid aan kwetsbare huurders. SVK Het Scharnier is ontstaan in 2006, gevestigd in Opglabbeek en werkzaam in de GAOZ-gemeenten, wat staat voor Genk, As, Opglabbeek en Zutendaal. Ze huren woningen op de private woningmarkt om deze vervolgens door te verhuren voor een redelijke huurprijs aan kwetsbare bewoners. Voor de eigenaars van de woningen hangen hier een aantal voordelen aan vast. Het SVK is de eerste huurder ten aanzien van de eigenaar en is vervolgens ook verantwoordelijk voor alle huurdersverplichtingen. Het SVK staat onder andere in voor de administratieve taken, de controle van de betaling en het toezicht op onderhoud van de woning. Dit biedt zekerheid aan de eigenaars, die soms het vertrouwen zijn verloren in de private woningmarkt. SVK Het Scharnier heeft een eigen klusjesman. Hij staat in voor het uitvoeren van klusjes en beperkte renovatiewerken in de onderverhuurde woningen.

1.2.1 Missie en visie²

De missie van SVK Het Scharnier staat als volgt omschreven:

"het verruimen van het aanbod van betaalbare/kwalitatieve woningen op de private huurmarkt om op die manier bij te dragen tot een menswaardig wonen van mensen die door hun maatschappelijke situatie minder kansen hebben om op de bestaande huisvestingsmarkt aan bod te komen."

De visie van SVK Het Scharnier is:

"iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daarom zou iedereen moeten kunnen beschikken over een aangepaste woning van goede kwaliteit, in een behoorlijke omgeving en tegen een betaalbare prijs met woonzekerheid. Sociaal Verhuurkantoor Het Scharnier helpt dit recht te verwezenlijken en heeft hiertoe twee kernopdrachten:

¹ SVK HET SCHARNIER. Wat doen wij. *Internet*, z.j. (<http://svkhetscharnier.be/wat.php>)

² Kwaliteitshandboek. Opglabbeek, SVK Het Scharnier, z.j. (niet-gepubliceerde interne nota)

mensen ondersteunen zodat ze hun behoefte aan een aangepaste woning realiseren; de onderhuurders begeleiden opdat hun woonzekerheid gewaarborgd blijft.”

Hoe SVK Het Scharnier deze twee kernopdrachten verwezenlijkt zal duidelijk worden in deel II het theoretisch kader.

1.2.2 Doelstellingen ¹

De doelstellingen van SVK Het Scharnier zijn:

- “- woningen huren op de private huurmarkt om deze onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn de woningkwaliteit, de geboden woonzekerheid en een redelijke huurprijs;
- openstaan voor alle kandidaat-huurders, en dit zonder onderscheid;
- de huurders en onderhuurders begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder en om hen te stimuleren tot het dragen van verantwoordelijkheid;
- samenwerken met lokale huisvestingsactoren en welzijnsdiensten.”

1.2.3 Doelgroep ²

De kandidaat-huurders die ingeschreven staan bij SVK Het Scharnier zijn door een samenloop van omstandigheden in een risicosituatie terecht gekomen, of dreigen hierin terecht te komen. Deze omstandigheden zijn bijvoorbeeld een laag inkomen, een te dure woning, een woning in slechte staat, een hoge schuldenlast, het moeten verlaten van de woning.

De visie van SVK Het Scharnier stelt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Ze staan open voor alle kandidaat-huurders. Toch kan men hier een aantal beperkingen op terugvinden. Een eerste beperking is hun werkingsgebied. SVK Het Scharnier is zoals al eerder vermeld werkzaam in de regio As, Genk, Opglabbeek en Zutendaal. Personen die buiten deze regio willen wonen zullen beroep moeten doen op een ander SVK. SVK Het Scharnier voorziet de mogelijkheid om een dossier van een kandidaat-huurder die bij hun ingeschreven staat door te sturen naar andere SVK's indien een kandidaat-huurder hierom vraagt.

¹ Kwaliteitshandboek. Opglabbeek, SVK Het Scharnier, z.j. (niet-gepubliceerde interne nota)

² SVK HET SCHARNIER. Wie zijn wij. *Internet*, z.j. (http://svkhetscharnier.be/h_index.php)

Een tweede beperking zijn de inschrijvingsvoorwaarden waaraan voldaan moet worden om een woning te kunnen huren via het SVK. De kandidaat-huurders die hieraan voldoen komen op een wachtlijst terecht waarbij er via een puntensysteem voorrang wordt gegeven aan de meest behoeftige. Meer over deze inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingsregels vind je terug in deel II, het theoretisch kader.

2. Beleidsdomein RWO

Het beleidsdomein RWO is één van de twaalf homogene beleidsdomeinen binnen de Vlaamse overheid. Dit beleidsdomein bestaat net zoals de andere beleidsdomeinen uit agentschappen. Drie van deze agentschappen zijn betrokken bij het beleidsitem 'sociale huisvesting' en dus ook bij de werking van SVK's. Hieronder worden deze agentschappen in grote lijnen toegelicht.

2.1 Agentschap VMSW^{1 2 3}

Het agentschap VMSW is een extern verzelfstandigd agentschap. Dit wil zeggen dat ze een zelfstandige dienst zijn met een eigen rechtspersoonlijkheid. Op die manier zijn ze niet rechtstreeks onderworpen aan het gezag van de minister, maar enkel onderworpen aan de sturing en het toezicht van de hogere overheid. Ze sluiten met de federale regering een beheersovereenkomst af en voeren de taken uit die ze krijgen van de overheid. Het agentschap is opgericht op 1 juli 2006 en is de opvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Hun missie is sociaal wonen mogelijk maken. Dit doen ze onder andere door lokale sociale woonorganisaties, zoals SVK's, te financieren en te ondersteunen bij het realiseren en verhuren van sociale woningen.

Het agentschap VMSW telt vier afdelingen: afdeling Projecten, afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur, afdeling Ondersteuning en afdeling Financiën. Sinds 1 juli 2012 is de algemene ondersteuning van de SVK's ondergebracht bij de VMSW. Binnen hun afdeling Ondersteuning werd de cel Ondersteuning SVK's opgestart. Sindsdien stimuleert, ondersteunt en begeleidt het VMSW de SVK's waaronder ook mijn stageplaats. Ze staan in voor helpdesk, individuele ondersteuning, informatiedoorstroming en overleg met de door het Vlaamse Gewest erkende SVK's.

¹ VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN. Beleidsdomein rwo. *Internet*, z.j. (<http://www.vmsw.be/nl/algemeen/contact/beleidsdomein-rwo>)

² BERX, E., Focus op de Vlaamse overheidsadministratie. Hasselt, Pxl, 2013. (niet-gepubliceerde cursus)

³ BAARENDSE, L.. *Jaarverslag huurpunt vzw*. Brussel, Schaubroeck, 2014.

Als tegenpool van het VMSW is Huurpunt opgericht. Omdat de VMSW de belangenverdediging en vertegenwoordiging van de SVK's niet opgenomen heeft, beslisten de SVK's om zelf een vzw op te richten die deze taken op zich neemt. Op 28 juni 2012 werd Huurpunt opgericht. Via Huurpunt hebben de SVK's ook zeggenschap binnen het ganse Vlaamse woonbeleid. Huurpunt vertegenwoordigde de SVK's in een aantal belangrijke dossiers. Zo bracht Huurpunt het standpunt van de SVK's betreffende het puntensysteem naar voor, waarna het puntensysteem herwerkt werd, volledig in overeenstemming met het voorstel dat via Huurpunt van de SVK's zelf kwam.

2.2 Agentschap Wonen-Vlaanderen^{1 2}

Het agentschap Wonen-Vlaanderen is een intern verzelfstandigd agentschap. Ze werkt dus rechtstreeks onder het gezag van de minister en heeft op die manier geen eigen rechtspersoonlijkheid. Wonen-Vlaanderen is opgericht op 1 juli 2006. Dit agentschap bestaat uit drie afdelingen: afdeling Wonen, afdeling Financiële Instrumenten en afdeling Woonbeleid. Vooral de afdeling Wonen is betrokken bij het beleidsitem 'sociale huisvesting'. Wonen-Vlaanderen omschrijft zijn taken als volgt:

- “- Wonen-Vlaanderen ondersteunt de minister bij de voorbereiding van het beleid rond wonen en zorgt voor de uitvoering van het woonbeleid en woonkwaliteitsbeleid;
- Wonen-Vlaanderen verstrekt financiële tegemoetkomingen of premies aan particulieren, in het bijzonder huursubsidie en renovatie- en verbeteringspremie's, rechtstreeks of via intermediaire actoren;
- Het agentschap staat in voor de uitvoering van het woonkwaliteitsbeleid en zorgt ervoor dat de kwaliteitsnormen voor woningen gerespecteerd worden;
- Daarnaast volgt het agentschap de erkende huurdiensten op en begeleidt en ondersteunt het de gemeenten bij de ontwikkeling en de uitvoering van een lokaal woonbeleid.”

Wonen-Vlaanderen heeft op deze manier dus ook invloed op SVK's. Ze zorgen ervoor dat de kwaliteitsnormen voor woningen die vastgelegd zijn door de Vlaamse Wooncode gerespecteerd worden. Wonen-Vlaanderen zal er dus ook op toezien dat de woningen die onderverhuurd worden door SVK's voldoen aan de vereisten.

¹ WONEN-VLAANDEREN. Over wonen Vlaanderen. Internet, 2012. (https://www.wonenvlaanderen.be/over_wonen_vlaanderen)

² BERX, E., Focus op de Vlaamse overheidsadministratie. Hasselt, Pxl, 2013. (niet-gepubliceerde cursus)

De huursubsidie die Wonen-Vlaanderen toekent heeft betrekking op huurders die vanuit een 'slechte' woning verhuizen naar een conforme woning op de private huurmarkt of die onderhuurder worden van een SVK-woning. Veel van de onderhuurders bij SVK Het Scharnier maken gebruik van deze huursubsidie. Via Wonen-Vlaanderen kunnen SVK's het langdurig huren van een kwaliteitsvolle woning aan een betaalbare huurprijs garanderen aan hun onderhuurders.

2.3 Agentschap inspectie RWO^{1 2}

Het agentschap inspectie RWO is net zoals het agentschap Wonen-Vlaanderen een intern verzelfstandigd agentschap. Hun missie is als volgt:

“Dit agentschap ziet via verschillende handhavinginstrumenten toe op de naleving van de reglementering betreffende (sociale) huisvesting, ruimtelijke ordening, de verhuring van kamers en woningen, de monumenten en landschappen, het archeologisch patrimonium en het varend erfgoed. Bij inbreuken kan het preventief of correctief optreden.”

Het agentschap inspectie RWO bestaat uit twee afdelingen. Namelijk de afdeling Inspectie en de afdeling Toezicht. SVK's moeten jaarlijks een financiële rapportering indienen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen. Zij bezorgen deze gegevens vervolgens aan de afdeling Toezicht van het agentschap inspectie RWO. Op basis hiervan wordt er een financiële analyse gemaakt van de SVK-sector. Het agentschap inspectie RWO staat ook in voor de controle op SVK's. Eenmaal per jaar doen ze een onverwachtste controle op het naleven van de regelgeving.

¹ INSPECTIE RWO. Missie. Internet, z.j. (<http://www.rwo.be/Home/AgentschapInspectieRWO>)

² INSPECTIE RWO. Financiële controle. Internet, z.j. (<http://www.rwo.be/language/nl-NL/Home/AgentschapInspectieRWO/AfdelingToezicht/Infovoorwoonactoren2/Socialeverhuurkantoren/FinanciëleControle>)

In dit deel toon ik aan op welke manier SVK Het Scharnier zijn twee kernopdrachten, zoals deze vermeld staan in hun visie, verwezenlijkt. De eerste kernopdracht: “mensen ondersteunen zodat ze hun behoefte aan een aangepaste woning realiseren.” zal ik aantonen door achtereenvolgend de inschrijvingsprocedure en de Vlaamse Wooncode toe te lichten. De tweede kernopdracht: “de onderhuurders begeleiden opdat hun woonzekerheid gewaarborgd blijft.” zal ik toelichten door de samenwerking met de OCMW’s van de GAOZ-gemeenten en CAW Limburg aan te tonen.

1. Woonzekerheid

SVK’s garanderen langdurig huren aan hun doelgroep. Ze bieden dus woonzekerheid en zorgen ervoor dat de onderhuurders volwaardig kunnen participeren in de samenleving. Deze woonzekerheid garanderen ze door een contract aan te bieden van negen jaar. Om het huren gedurende deze negen jaren goed te laten verlopen is het belangrijk dat de onderhuurders goed begeleid worden en dat het SVK op tijd ingrijpt bij problemen. SVK Het Scharnier heeft een huurtoezichter die instaat voor de opvolging van het onderhoud van de woningen en van de huurdersverplichtingen. De huurtoezichter gaat minimum één maal per jaar op controlebezoek bij alle onderhuurders.

SVK Het Scharnier werkt samen met de OCMW’s van de gemeenten binnen hun werkingsgebied en met CAW Limburg. In samenspraak met de OCMW’s is er een LAC-procedure ontstaan om onderhuurders van SVK Het Scharnier die huur- of betalingsachterstand hebben verder te helpen. Het OCMW zal in staan voor de begeleiding indien dit nodig is. Daarnaast beschikt CAW Limburg over een aanbod preventieve woonbegeleiding.

1.1 LAC-procedure ¹

Wanneer er sprake is van huur- of betalingsachterstand stuurt SVK Het Scharnier tweemaal een aangetekende brief naar de onderhuurder met herinnering tot betaling. Indien het SVK hier geen reactie op krijgt voor de 10^e van de maand waarin de onderhuurder drie maanden huur- of betalingsachterstand heeft opgebouwd, stuurt het SVK een derde aangetekende brief aan de onderhuurder. Hierin staat vermeld dat de onderhuurder bij het OCMW terecht kan indien hij een probleem heeft met de betaling en

¹ Werkwijze LAC-procedure SVK Het Scharnier vzw. Opglabbeek, SVK Het Scharnier vzw, z.j. (niet-gepubliceerde interne nota)

dat de gegevens van de onderhuurder zullen worden doorgestuurd naar het OCMW, tenzij hij hier verzet tegen aantekent binnen de week na ontvangst van de brief.

De dossiers worden overgemaakt aan het OCMW met de volgende gegevens: naam, adres, bedrag achterstal, bedrag lopende huur en een overzicht van de betalingen. Binnen het OCMW worden de dossiers verdeeld door de diensthoofd van het LAC. De maatschappelijk werker van de sociale dienst van het OCMW nodigt de onderhuurder uit voor een gesprek of doet een huisbezoek. Dit noemt men het sociaal onderzoek. De maatschappelijk werker zal hiervan een verslag opmaken.

De diensthoofd van het LAC zal vervolgens een LAC huisvesting samenroepen. Deze bestaat uit de coördinator van SVK Het Scharnier, het diensthoofd van de sociale dienst van het OCMW, de expert rechtenonderzoek, energie en wonen, en de onderhuurder. Aan de hand van het verslag van de maatschappelijk werker zal er een beslissing genomen worden over de situatie. Mogelijkheden zijn: de onderhuurder betaalt de volledige huurachterstal of een afbetalingsvoorstel eventueel met begeleiding door het OCMW. De beslissing zal per brief worden opgestuurd naar de onderhuurder, de maatschappelijk werker en SVK Het Scharnier.

Wanneer er na het LAC huisvesting geen oplossing kan worden gevonden voor de huurachterstal, of indien de afspraken niet worden gevolgd, dan pas zal SVK Het Scharnier de huur opzeg betekenen en zal de vanwaardeverklaring van de opzeg van start gaan, waarna er een uithuiszetting zal plaatsvinden.

1.2 CAW Limburg ¹

Binnen CAW Limburg bestaat er een aanbod preventieve woonbegeleiding. Hiermee wil men thuisloosheid voorkomen. Uithuiszetting van een kwetsbare onderhuurder door een SVK heeft nadelen voor beide partijen. Het SVK staat voor een grote meerkost, zowel huurschade als huurachterstal. De onderhuurder wordt geconfronteerd met kosten en moet extra kosten maken voor nieuwe huur. Elke uithuiszetting die men op deze manier kan voorkomen zorgt voor budget op economisch vlak voor het SVK en voor winst op niveau van het menswaardig bestaan voor de onderhuurder.

De woonzekerheid die SVK Het Scharnier kan bieden door samen te werken met CAW Limburg is een sterk pluspunt voor de onderhuurders. Zonder een dak boven je hoofd is het moeilijk om te kunnen participeren in de samenleving, een baan uit te voeren en om

¹ Aanbod preventieve woonbegeleiding. Genk, CAW Limburg vzw, 2013. (niet-gepubliceerde interne nota)

van andere rechten te kunnen genieten. Het aanbod van CAW Limburg rond preventieve woonbegeleiding is driedelig. Het bestaat uit de methodiek preventie, de methodiek interventie en de methodiek bemoeizorg.

1.2.1 Methodiek preventie

Bij de methodiek preventie zal SVK Het Scharnier de aanmelding doen, de keuze voor de methodiek preventie wordt hierbij gemotiveerd. De hulpverlening gebeurt op vrijwillige basis, de onderhuurder is op de hoogte van de aanvraag en is bereid om de begeleiding aan te gaan. De CAW-woonbegeleider zal vervolgens contact opnemen met de onderhuurder. De onderhuurders die SVK Het Scharnier aanmeldt voor deze methodiek zijn meestal kwetsbare onderhuurders waarbij er op moment van de aanvraag nog geen echt woonprobleem aanwezig is. Deze onderhuurders hebben een verhoogd risico op woonproblemen omwille van een aantal kwetsbaarheidsfactoren. De bedoeling van deze methodiek is dus risicopreventie. De onderhuurders met een verhoogd risico op woonproblemen worden preventief ondersteunt om te voorkomen dat de problemen die kunnen leiden tot uithuiszetting escaleren. Zorg op maat is zeer belangrijk bij deze methodiek. De ondersteuningsnood wordt per onderhuurder onderzocht. De woonbegeleider probeert een beeld te krijgen van de woonvaardigheden van de onderhuurder en zal het nodige aanreiken om deze vaardigheden te versterken.

1.2.2 Methodiek interventie

Ook bij deze methodiek zal het SVK de aanmelding doen en gebeurt de hulpverlening op vrijwillige basis. SVK Het Scharnier heeft woonproblemen vastgesteld waarbij er het gevaar is dat deze zullen escaleren en een uithuiszetting tot gevolg kunnen hebben. Om dit te kunnen vermijden verwacht men de bereidheid van de onderhuurder om begeleiding toe te laten zodat men probleemoplossend kan werken. De aanmelding kan ook voortkomen uit de afspraken die gemaakt zijn tijdens de LAC-commissie met betrekking tot de huurachterstal van de onderhuurder. De verdere begeleiding via het CAW dient dan om uithuiszetting te voorkomen. Het CAW staat vooral in voor de ondersteuning van de onderhuurder waar het de organisatie van zijn wonen en wooncultuur betreft.

De doelstelling van deze methodiek is: “Probleemhuurders binnen de sociale huisvesting ondersteunen. Bedoeling is probleemoplossend te werken zodat het probleemgedrag vermindert en het risico op uithuiszetting wegvalt. Daarnaast willen we de sociale huurder ondersteunen in het nakomen van zijn/haar (financiële) afspraken die binnen een lokaal woonoverleg werden gemaakt.”

Het aanbod hierbij is probleemgestuurd. Er gebeurt een inschatting van de ondersteuning die de onderhuurder nodig heeft, vervolgens wordt er een plan van aanpak op maat van de onderhuurder voorgesteld. Dit kan een concreet (crisis) interventie aanbod zijn om tot een probleemoplossing te komen, anderzijds kan de onderhuurder worden toegeleid naar een meer geschikte ondersteunings- of begeleidingsdienst.

1.2.3 Methodiek bemoeizorg

Net zoals bij de vorige twee is ook bij deze methodiek SVK Het Scharnier de aanmelder. De hulpverlening gebeurt op vrijwillige basis en het SVK motiveert zijn aanmelding voor bemoeizorg bij de onderhuurder. De onderhuurders die worden aangemeld voor deze methodiek hebben te maken met zware problemen inzake wooncultuur waardoor er een hoge dreiging is tot uithuiszetting door het SVK. Tijdens de begeleiding wordt de maatregel tot uithuiszetting opgeschort. Het aanbod is probleemgestuurd. Het SVK doet een inschatting van de problemen die leiden tot uithuiszetting. In samenspraak met de drie partijen wordt een plan van aanpak op maat voorgesteld.

Na de aanmelding start er een observatieperiode, waar bemoeizorg probeert zicht te krijgen op de symptomen en oorzaken van de wooncultuurproblemen. In dialoog met de onderhuurder en het SVK worden verbeterdoelen opgesteld om de huurproblemen aan te pakken. De onderliggende oorzaken van de wooncrisis worden eveneens onderzocht. Om de onderhuurder hierin te versterken kan er gekozen worden voor extra hulpverlening via het CAW of voor externe hulpverlening.

2. Inschrijvingsprocedure^{1 2 3}

Kandidaat-huurders dienen aan een aantal voorwaarden te voldoen vooraleer ze aanspraak kunnen maken op een woning van SVK Het Scharnier. Hieronder vind je terug hoe iemand zich kandidaat kan stellen, aan welke voorwaarden deze persoon moet voldoen en welke toewijzingsregels vervolgens invloed hebben op de plaats waarop de kandidaat-huurder zich gaat bevinden op de wachtlijst.

¹ Intern Huurreglement. Opglabbeek, SVK Het Scharnier vzw, 2014. (niet-gepubliceerde interne nota)

² Wegwijs in het kaderbesluit Sociale Huur. Geactualiseerde versie november 2009. Z.p., Vlaamse Overheid, 2010. (niet-gepubliceerde brochure)

³ SVK HET SCHARNIER. Formulieren. Internet. Z.j. (<http://svkhetscharnier.be/forms2.php>)

2.1 Hoe kandidaat stellen

Om zich kandidaat te stellen zal men langs moeten gaan op een van de zitdagen van SVK Het Scharnier. Het SVK heeft om de week zitdag in de gemeenten Genk en Opglabbeek en om de twee weken in de gemeenten As en Zutendaal. Op de zitdag worden de inschrijvingsformulieren overlopen en zal men nagaan als de kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden. Het SVK heeft een aantal documenten van de kandidaat-huurder nodig om ingeschreven te kunnen worden bij het SVK. Onvolledige dossiers kunnen niet behandeld worden, daarom dient de kandidaat-huurder de nodige documenten zo snel mogelijk te bezorgen. Wanneer het dossier volledig is en indien de kandidaat-huurder voldoet aan alle voorwaarden ontvangt hij per brief een inschrijvingsbewijs en -nummer.

Bij de inschrijving bepaalt de kandidaat-huurder zijn woningkeuzes. Hij kan bijvoorbeeld kiezen voor welke gemeenten hij op de wachtlijst wilt staan, welk type woning hij wil en wat de maximale huurprijs mag bedragen. De kandidaat-huurder kan op eenvoudig verzoek zijn kandidatuurstelling laten bezorgen aan andere SVK's die in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

Van de kandidaat-huurder wordt verwacht dat hij elke wijziging in zijn situatie zoals een adreswijziging of een wijziging in de gezinstoestand doorgeeft aan het SVK binnen de maand. Ook de wijzigingen van het actuele inkomen of de dringendheid van verhuis dienen gemeld te worden. Deze wijzigingen worden dan aangepast in het dossier wat kan zorgen voor een hogere of lagere plaats op de wachtlijst.

2.2 Inschrijvingsvoorwaarden

Hieronder vind je de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders. Pas wanneer men aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet komt men terecht op de wachtlijst van SVK Het Scharnier.

2.2.1 Voorwaarde van meerderjarigheid

De kandidaat-huurder moet minstens 18 jaar zijn op het ogenblik van de inschrijving. In het kader van begeleid zelfstandig wonen van een minderjarige kan SVK Het Scharnier hiervan afwijken.

2.2.2 Inkomensvoorwaarde

Voor de inkomensvoorwaarde kijkt men naar het geïndexeerd inkomen van het referentiejaar. Dit is het derde jaar voorafgaand aan de inschrijving. Wanneer de kandidaat-huurder zich in 2014 wenst in te schrijven, wordt het geïndexeerd inkomen van

2011 in aanmerking genomen. Het geïndexeerd inkomen van het referentiejaar van de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden mag niet hoger zijn dan:

- €20233 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- €21929 voor een alleenstaande gehandicapte;
- €30350 verhoogd met €1.696 per persoon ten laste voor anderen.

Kinderen die niet bij de kandidaat-huurder gedomicilieerd zijn of waarvoor geen kindergeld ontvangen wordt, maar die wel op regelmatige basis bij de kandidaat-huurder verblijven, worden ook beschouwd als persoon ten laste.

Deze inkomsten worden niet meegerekend:

- inkomsten van ongehuwde kinderen jonger dan 25 jaar die zonder onderbreking deel uitgemaakt hebben van het gezin;
- inkomsten van familieleden tot de tweede graad (ouders, grootouders, kinderen, broers en zussen) die ten minste 65 jaar oud zijn of erkend zijn als ernstig gehandicapt.

Deze inkomsten worden voor de helft meegerekend:

- inkomsten van inwonende ouders en grootouders jonger dan 65 jaar.

Uitzonderingen:

- Als de kandidaat-huurder tijdens het referentiejaar geen inkomen had, wordt het inkomen van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd in aanmerking genomen;
- Als het inkomen van het referentiejaar de inkomensgrens overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag tot inschrijving daaronder gedaald is, kan de kandidaat-huurder toch worden ingeschreven;
- In uitzonderlijke gevallen kan het SVK gemotiveerd beslissen om echtgenoten die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworpen is, niet als gezinsleden te beschouwen. Bijvoorbeeld bij 'vecht'scheidingen of bij onvindbare echtgeno(o)t(e).

2.2.3 Eigendomsvoorwaarde

De kandidaat-huurder heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woongelegenheden of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland. Op deze voorwaarde zijn een aantal uitzonderingen mogelijk.

Uitzonderingen:

de woongelegenheid in eigendom betreft:

- De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (vb. campingverblijf);
- De woning die in het Vlaamse Gewest gelegen is en binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;
- Het huwelijk onherstelbaar ontwricht is en de kandidaat-huurder samen met zijn partner een woning bezit;
- Een woning gelegen in het Vlaams Gewest, die onbewoonbaar of ongeschikt verklaart is maximum 2 maanden voor inschrijving en die moet ontruimd worden en bewoond is door de kandidaat-huurder;
- Een woning, die onaangepast is en bewoond is door de kandidaat-huurder die fysiek gehandicapt is;
- Een woongelegenheid van een kandidaat-huurder die gehandicapt is, en zich wil inschrijven voor een ADL-woning (een woning waarbij je zelfstandig leeft maar hulp krijgt bij de activiteiten dagelijks leven).

2.2.4 Voorwaarde van taal- en inburgeringsbereidheid

Voor elke kandidaat-huurder geldt de taalbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde. De kandidaat-huurder zal de wettelijk bepaalde bewijzen moeten voorleggen (diploma of getuigschrift of attest) in verband met kennis van het Nederlands of in verband met de bereidheid Nederlands te leren. Hiervan kan worden afgeweken in een aantal gevallen:

- Indien de gezondheidstoestand van de kandidaat-huurder het blijvend onmogelijk maakt om aan deze voorwaarde te voldoen. Dit moet worden aangetoond met een medisch attest;
- Indien de kandidaat-huurder een verplichte inburgeraar is. In dit geval maakt het aanleren van de Nederlandse taal deel uit van zijn inburgeringscontract. Wanneer deze persoon een attest van vrijstelling voorlegt zal hij alsnog zijn taalbereidheid moeten aantonen. Aangezien de kandidaat-huurder via dit attest is vrijgesteld van de inburgeringsplicht;
- Indien de kandidaat-huurder om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen aan een Nederlandse cursus.

De kandidaat-huurder moet, indien hij een verplichte inburgeraar is, bij de inschrijving aantonen dat hij bereid is om het inburgeringstraject te volgen. Hij dient hiervoor een attest voor te leggen als bewijs.

2.2.5 Voorwaarde van inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister

De sociale huurwoningen zijn bestemd voor langdurige bewoning. Het is dus niet de bedoeling om een tijdelijke opvang voor asielzoekers te organiseren. Bij het SVK worden ook steeds huurcontracten voor negen jaar afgesloten. Tenzij het SVK zelf maar over een bepaalde tijd over de woning kan beschikken. Op die manier probeert men woonzekerheid te realiseren voor de kandidaat-huurders.

De kandidaat-huurder en zijn gezinsleden moeten dus ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister, maar niet in het wachtregister. Wie ambtelijk geschrapt is kan niet worden ingeschreven. De kandidaat-huurder kan een referentieadres bij het OCMW verschaffen of het referentieadres bij familie of vrienden zetten.

2.3 Toelatingsvoorwaarden

Wanneer de kandidaat-huurder op het punt staat om een woning toegewezen te krijgen controleert het SVK als de kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

- Ingeschreven zijn in het register van kandidaat-huurders en op het ogenblik van de toewijzing nog steeds aan al de inschrijvingsvoorwaarden voldoen;
- Voldoen aan de inkomensvoorwaarden;
- Ingeschreven zijn in het bevolkingsregister;
- Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden. In geval men bij inschrijving wel eigendom mocht hebben geldt de volgende regeling:
Uiterlijk één jaar na de toewijzing van de sociale woongelegenheden wordt het eigendom vervreemd.
Uitzondering: voor de kandidaat-huurder waarvan het huwelijk onherstelbaar ontworpen is: als bij toewijzing de echtscheiding NIET is ingeleid zal er rekening gehouden worden met het bezit van de (gezamenlijke) woning. Tenzij er kan bewezen worden dat de echtscheiding vanwege gegronde redenen nog niet is opgestart;
- Voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarden;
- Voldoen aan de inburgeringsvoorwaarden.

Alle meerderjarige personen die de huurwoongelegenheden zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst dienen te voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden.

Meerderjarigen die na aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning willen bewonen, dienen eveneens aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen. Personen die na

het afsluiten van de huurovereenkomst huwen met of wettelijk gaan samenwonen met de oorspronkelijke onderhuurder dienen enkel aan de eigendomsvoorwaarde te voldoen.

2.4 Toewijzingsregels

De toewijzingsregels bepalen welke kandidaat-huurder het eerst aanspraak maakt op de sociale huurwoning aangeboden door SVK Het Scharnier.

2.4.1 Beslissingsorgaan

De raad van bestuur van SVK Het Scharnier duidt de coördinator en de voorzitter of de coördinator en een ander lid van de Raad van Bestuur aan om de toewijzingslijsten en de volgorde van oproeping voor toewijzing vast te stellen, de controle te doen op de toelatingsvoorwaarden, evenals de afwijkingsaanvragen te behandelen. De toewijzingen worden bekrachtigd door de Raad van Bestuur.

2.4.2 Toewijzingssysteem

In het toewijzingssysteem, gehanteerd door SVK Het Scharnier, gelden achtereenvolgend volgende punten:

- De rationele bezetting van de woning;
- De absolute voorrangsregels;
- Het puntensysteem;
- De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Hieronder wordt elk van deze punten besproken.

2.4.2.1 Rationele bezetting

De Vlaamse huursubsidie en de Vlaamse Wooncode hebben een aantal oppervlakte- en bezettingsnormen uitgeschreven waaraan een woning, verhuurd door een SVK, moet voldoen. Op basis van de gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot deze moeten zijn.

Bij het bepalen van de gezinsgrootte zal ook rekening gehouden worden met de kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft of een co-ouderschap uitoefent; en dit tot de leeftijd van 25 jaar (behalve indien -25 jarigen over een eigen inkomen beschikken) en voor zover de kinderen regelmatig overnachten in de woning van hun ouder(s).

De kandidaat-huurder dient bij het inschrijven aan te geven dat hij/zij de nodige ruimte wenst om kinderen die niet permanent bij hem/haar inwonen te huisvesten. Indien de kandidaat-huurder het voorgaande aangeeft, zullen de kinderen opgenomen worden in het inschrijvingsregister.

Een kind dat nog niet geboren is, wordt vanaf de 6^e maand van de zwangerschap meegerekend voor de rationele bezetting, mits bevestiging van de zwangerschap met een doktersattest.

Een overzicht van de afmetingen die Wonen-Vlaanderen hanteert om de rationele bezetting te bepalen vind je terug in bijlage 1.

2.4.2.2 Absolute voorrang

SVK Het Scharnier houdt rekening met onderstaande wettelijk bepaalde absolute voorrangsregels van artikel 21§2:

- “- De kandidaat-huurder die zelf een handicap heeft of van wie een gezinslid gehandicapt is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meerdere leden getroffen zijn door een handicap;
- Het inwilligen van het beroep tegen een onterechte weigering tot toewijzing of benadeling bij een toewijzing in het verleden;
- Herhuisvesting van mensen, indien dit ingevolge werken aan hun woning in het kader van de Vlaamse Wooncode noodzakelijk is;
- de kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt, op voorwaarde dat deze is aangepast aan zijn gezinssamenstelling. Het SVK kan de aangeboden woning weigeren op basis van contractvoorwaarden, om redenen van kwaliteit of comfort.”

De eerste absolute voorrangsregel wordt door SVK Het Scharnier echter niet gehanteerd. Dit komt omdat het SVK niet over aangepaste woningen beschikt. Ze hebben enkel woningen die gelijkvloers of bereikbaar met een lift zijn.

2.4.2.3 Puntensysteem

Het puntensysteem is gebaseerd op vier verplichte prioriteiten, namelijk: de woonneed, de kinderlast, het actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag uitgaande van een onderhuurder naar een andere woning van het SVK. Daarnaast zijn er ook twee optionele prioriteiten die binnen SVK Het Scharnier van toepassing zijn, namelijk: het aantal jaren dat de kandidaat-huurder op de wachtlijst staat en het aantal jaren dat de kandidaat-huurder verblijft binnen het werkingsgebied. Voor elk van bovenvermelde categorieën kan

de kandidaat-huurder een aantal punten verkrijgen. Binnen iedere categorie is steeds de hoogste puntenscore van toepassing. Een cumulatie van de punten is niet mogelijk.

De prioriteit 'woonnood' bestaat uit volgende deelaspecten:

- een effectieve of dreigende dakloosheid;
- het wonen op een camping;
- de verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning;
- de betaalbaarheid van de huurprijs;
- het zelfstandig moeten wonen in het kader van het decreet bijzondere Jeugdbijstand.

Voor deze deelaspecten kan een kandidaat-huurder minimum 0 en maximum 20 punten bekomen. Een overzicht van het toekennen van de punten vind je terug in bijlage 2.

Voor de prioriteit 'kinderlast' kunnen minimum 0 en maximaal 6 punten worden toegekend. Per kind, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven, wordt één punt toegekend.

Aan de prioriteit 'actueel besteedbaar inkomen', worden minimum 5 punten en maximum 20 punten toegekend. Een overzicht hiervan vind je terug in bijlage 3.

Voor de prioriteit 'de mutatievraag' worden volgende punten toegekend:

Indien een onderhuurder naar een andere sociale woning wil verhuizen worden 7 punten toegekend. Indien de onderhuurder woont in een te klein geworden woning volgens de normen van de rationele bezetting: 14 punten. Andere SVK's geven 17 punten wanneer de kandidaat-huurder een kamerwoning bewoont bij het SVK en bijkomende begeleiding krijgt en na stopzetten van de begeleiding wil verhuizen uit de kamerwoning. SVK Het Scharnier heeft geen kamerwoningen en zal deze punten bijgevolg nooit toekennen.

Aan de optionele prioriteit 'het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is' worden minimum 0 punten en maximum 3 punten toegekend. SVK Het Scharnier kent één punt toe per jaar dat de kandidaat-huurder onafgebroken op de wachtlijst staat.

Tot slot worden maximum 6 punten toegekend aan de optionele prioriteit het 'aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het werkingsgebied verblijft'. SVK Het Scharnier kent 6 punten toe wanneer de kandidaat-huurder inwoner is van het werkingsgebied. Met inwoner wordt de persoon bedoeld die:

- op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in het werkingsgebied;
- in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven is of geweest is in het bevolkingsregister van een van de gemeenten van het werkingsgebied.

2.4.2.4 de chronologische volgorde van de inschrijving in het inschrijvingsregister

Indien meerdere kandidaat-huurders over eenzelfde puntenscore beschikken, dan zal de chronologische volgorde van inschrijving in het register bepalend zijn.

2.5 De toewijzing

Wanneer er een woning vrijkomt zal er via een programma op de computer berekend worden wie bovenaan op de wachtlijst staat voor deze woning. Dit programma is van de VMSW en is verplicht om te gebruiken binnen alle SVK's. Vervolgens zal SVK Het Scharnier contact opnemen met de kandidaat-huurders die bovenaan op de wachtlijst staan om samen de woning te gaan bezichtigen. De kandidaat-huurder kan de woning weigeren. De woning zal dan worden toegewezen volgens hetzelfde principe aan de volgende persoon die bovenaan op de wachtlijst staat. Indien een kandidaat-huurder twee maal een woning, die voldoet aan de woonwensen, weigert worden er gedurende één jaar 3 punten afgetrokken.

3. Vlaamse Wooncode ^{1 2}

Wettelijk bepaalt de Vlaamse Wooncode aan welke minimale normen elke woning in het Vlaams Gewest moet voldoen. Onder woning wordt verstaan: "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande" (art 2 § 31, Vlaamse Wooncode). De woning mag hierbij enkel verhuurd worden als hoofdverblijfplaats. Een pand dat bestemd is voor handelsdoeleinden valt niet onder de bepalingen van de Vlaamse Wooncode. Wanneer een pand gedeeltelijk voor handel of voor huisvesting bestemd is, dan dient enkel het woongedeelte te voldoen aan de voorwaarden. De woning moet hierbij steeds een onroerend goed zijn. De bepalingen opgenomen in de Vlaamse Wooncode zijn bijvoorbeeld niet van toepassing op woonboten of woonwagens. De Vlaamse Wooncode vormt dus het basisdecreet met betrekking tot wonen. Het decreet dateert van 15 juli 1997 en is het laatst gewijzigd op 1 januari 2014. De code legt onder andere de minimale kwaliteitsvereisten vast waaraan alle huurwoningen moeten voldoen. Ze bevat ook een uiteenzetting over de werking van de sociale huursector.

¹ VLAANDEREN. Decreet houdende de Vlaamse Wooncode. Internet. 1997.
(<http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1005498.html>)

² GAOZ WOONBELEID. Conformiteitsattest. Internet. 2014.
(<http://www.woningaoz.be/wonen/huren/conformiteitsattest-vlaamse-wooncode>)

De visie van SVK Het Scharnier stelt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Dit komt overeen met art. 3 van de Vlaamse Wooncode:

“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”

3.1 Kwaliteitsbewaking

3.1.1 De veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen

De Vlaamse Wooncode bepaalt de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan een woning moet voldoen op volgende vlakken:

- “- De oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- De sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
- De winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
- De ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs Mogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- De aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
- De gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- De stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- De toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- De minimale energetische prestaties;
- De aanwezigheid van drinkwater.” (Art. 5, Vlaamse Wooncode)

3.1.2 Conformiteitsattest

De woningen die verhuurd worden door SVK Het Scharnier beschikken allemaal over een conformiteitsattest. Dit is een officieel document dat aantoonst dat de woning voldoet aan de eisen van de Vlaamse Wooncode. SVK Het Scharnier nodigt zelf de huisvestingsambtenaar uit om een conformiteitsattest te bekomen. Deze staat in voor het woningonderzoek waarbij aan de hand van een technisch verslag nagegaan wordt of de woning voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Een voorbeeld van dit technisch verslag vind je terug in bijlage 4.

Tijdens het onderzoek wordt ook de maximale bezettingsnorm bepaald. Indien de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen zal het conformiteitsattest worden afgeleverd. Wanneer er eventuele gebreken/opmerkingen zijn dient de eigenaar van de woning deze eerst in orde te brengen. Indien dit niet gebeurt zal SVK Het Scharnier ook geen contract aangaan.

4. Besluit

De eerste kernopdracht: “mensen ondersteunen zodat ze hun behoefte aan een aangepaste woning realiseren” kan men nastreven door de inschrijvingsprocedure correct toe te passen. De kandidaat-huurders die meer nood hebben aan een woning zullen hoger op de wachtlijst staan. Doormiddel van de rationele bezetting die wordt vastgesteld bij het woningonderzoek voor het conformiteitsattest kan men de kandidaat-huurders woningen toewijzen die passend zijn voor de grootte van het gezin. De woningen bevinden zich allemaal in goede staat en voldoen aan de vereisten.

De huurtoezichter van SVK Het Scharnier kan op tijd problemen opmerken bij de onderhuurders. Wanneer dit opgemerkt wordt kan er ingegrepen worden via een LAC of via het aanbod van CAW Limburg. Zonder deze ondersteuning zal er veel sneller overgegaan worden tot een uithuiszetting. Op die manier verwezenlijkt SVK Het Scharnier dus hun tweede kernopdracht: “de onderhuurders begeleiden opdat hun woonzekerheid gewaarborgd blijft.”.

In het praktisch gedeelte van mijn eindwerk zal ik een antwoord proberen te vinden op de probleemstelling van mijn onderzoek. Een onderzoek kan je op verschillende manieren uitvoeren. Ik koos ervoor om interviews af te nemen van de onderhuurders van SVK Het Scharnier. Waarom ik deze keuze maakte, kom je hieronder te weten.

Het praktisch gedeelte van mijn eindwerk bestaat uit twee delen. De onderzoeksopzet en de onderzoeksresultaten. In het eerste deel bespreek ik wat de achtergrond is van mijn onderzoek. Vervolgens overloop ik hoe ik tewerk ben gegaan en leg ik uit op welke manier ik aan mijn respondenten kwam. Tot slot leg ik uit hoe ik mijn vragenlijst heb opgesteld en hoe je deze kan linken aan het theoretisch kader. Na de onderzoeksopzet komen de onderzoeksresultaten. Hierbij bespreek ik de conclusies die ik kan trekken uit de interviews.

1. Onderzoeksopzet

1.1 Achtergrond van het onderzoek

Zoals vermeld in deel I van mijn eindwerk, biedt SVK Het Scharnier hulp aan op gebied van wonen. SVK Het Scharnier garandeert het langdurig huren van een kwaliteitsvolle woning tegen een lage huurprijs aan zijn onderhuurders. Maar, wat betekent de kans om te kunnen huren via SVK Het Scharnier nu eigenlijk voor de onderhuurders? Omdat hier nog niet veel kennis over is leek het mij interessant om dit te onderzoeken.

De probleemstelling van mijn onderzoek luidt daarom als volgt: “Wat betekent huren via een SVK voor kwetsbare huurders?”

Ik stel mij hierbij de vraag of er veranderingen op te merken zijn in hun leven sinds ze huren via SVK Het Scharnier. Wat vinden de onderhuurders van de kwaliteit van de woningen en van de huurprijs? Willen ze wel langdurig huren via SVK Het Scharnier?

1.2 Werkwijze

Om een antwoord te vinden op de probleemstelling heb ik gekozen voor een kwalitatief onderzoek aan de hand van interviews. Kwalitatief onderzoek is gericht op het verkrijgen van betrouwbare informatie over wat er leeft onder een bepaalde doelgroep en waarom. Ik wil door middel van dit onderzoek te weten komen wat het huren via SVK Het Scharnier betekent voor de onderhuurders. Dit zal ik nagaan op verschillende vlakken, deze worden hieronder verder toegelicht. Bij een kwalitatief onderzoek heb ik de ruimte om het persoonlijk verhaal van de onderhuurder centraal te zetten. Tijdens het afnemen van de

interviews krijg ik de kans om diepgaande informatie te verzamelen door in te gaan op achterliggende meningen, ervaringen, wensen, behoeften en motieven van de onderhuurder. Ik vertrek vanuit een vooropgestelde vragenlijst die je terug kan vinden in bijlage 5. Afhankelijk van hoe het gesprek loopt, kunnen de vragen in een wisselende volgorde aan bod komen. Ook kan het zijn dat er extra vragen worden gesteld, of dat er vragen achterwege worden gelaten. Op deze manier worden de interviews open gesprekken, waarbij er ruimte is om dieper in te gaan op antwoorden van de respondent.

Het voordeel van een interview is het persoonlijk contact. Ik leer zo de onderhuurders kennen en krijg zicht op hun woonsituatie. Tijdens een interview heb ik ook de mogelijkheid om bij te sturen, meer uitleg te geven, en door te vragen. Dit is belangrijk omdat niet alle onderhuurders de Nederlandse taal voldoende onder de knie hebben. Ik koos ervoor om de interviews op te nemen en achteraf uit te typen. Op die manier kan ik mij op het moment zelf concentreren op het verhaal van de onderhuurder. Ik heb iedere onderhuurder een akkoordverklaring laten ondertekenen waarin vermeld staat dat ze ermee akkoord gaan dat het interview wordt opgenomen en achteraf verwerkt wordt in dit eindwerk. Een blanco akkoordverklaring vind je terug in bijlage 6.

1.3 Respondenten

Voor mijn onderzoek had ik achttien onderhuurders geselecteerd. Van acht van hun heb ik een interview afgenomen. De andere onderhuurders wouden niet deelnemen, namen hun telefoon niet op of kwamen hun afspraak niet na.

Om een selectie te maken tussen de onderhuurders van SVK Het Scharnier ben ik willekeurig te werk gegaan. Ik melde mij aan op de online databank van het SVK en selecteerde willekeurig enkele namen uit de lijst met onderhuurders. Om een overzicht te krijgen van de geselecteerde onderhuurders opende ik een Excel bestand. Hierin sloeg ik de gegevens zoals naam, adres, telefoonnummer en soort woning op. Nadat ik mijn selectie had gemaakt, heb ik de lijst aan mijn stagementor voorgelegd. Zodra mijn lijst was goedgekeurd kon ik beginnen met het vastleggen van datum voor de interviews. Ik nam mij voor om de interviews tussen de krokusvakantie en de paasvakantie af te nemen.

Om afspraken vast te leggen nam ik telefonisch contact op met de onderhuurders. Hierbij legde ik hun uit dat ik stagiaire ben bij SVK Het Scharnier en voor mijn eindwerk interviews wil afnemen van de onderhuurders van het SVK. Opdat de onderhuurders zich niet verplicht zouden voelen legde ik er de nadruk dat de interviews niet verplicht zijn.

Omdat ik tijdens mijn stage al had gemerkt dat het voor de kandidaat-huurders niet altijd even gemakkelijk is om afspraken na te komen, nam ik mezelf voor om niet te ver vooruit te plannen. De kans dat de onderhuurders dan de afspraak vergeten is redelijk groot. De interviews werden afgenomen bij de onderhuurders hun thuis. Op die manier kon ik zelf ook een beeld krijgen van de woning waarin ze verblijven.

1.4 De vragenlijst

Hieronder zie je welke onderverdeling ik gemaakt heb in mijn vragenlijst en waarom. Het interview bestaat enkel uit open vragen die zo eenvoudig mogelijk geformuleerd zijn om misverstanden te voorkomen.

1.4.1 Algemeen

Om het gesprek op gang te brengen overloop ik eerst enkele algemene vragen. Op die manier raakt de onderhuurder gewend aan het interview. Ik vraag achtereenvolgend naar de leeftijd, de geboorteplaats en de gezinssituatie van de onderhuurder. Als laatste vraag ik hierbij hoe de onderverhuurder in contact is gekomen met SVK Het Scharnier.

1.4.2 Huisvesting

Het tweede subthema gaat over de huisvesting. Om erachter te komen wat SVK Het Scharnier voor de onderhuurders betekent is het belangrijk om een beeld te krijgen van hun woonsituatie voor ze huurde bij SVK Het Scharnier en hun woonsituatie nu. Volgende vragen heb ik hierbij gesteld:

- Hoelang huur je al via SVK Het Scharnier?

Door deze vraag te stellen krijg ik een beeld van hoelang de onderhuurders al uit hun vorige woonsituatie zijn. Onderhuurders die nog maar net een slechte woonsituatie achter de rug hebben zullen hier misschien moeilijker over kunnen vertellen dan onderhuurders die al langer in de nieuwe woning wonen.

- Hoelang heb je op de wachtlijst gestaan en hoe heb je dit ervaren?

In het praktisch gedeelte is duidelijk geworden hoe de wachtlijsten bij SVK Het Scharnier opgesteld zijn. Kandidaat-huurders met een hogere woonneed zullen sneller aan bod komen voor een nieuwe woning dan andere kandidaat-huurders. Ook andere factoren zullen de wachttijd beïnvloeden. Het is niet bekend hoe lang iemand gemiddeld op de wachtlijst staat en hoe de wachtpriode ervaren wordt.

- Hoe was je woonsituatie voor je huurde via SVK Het Scharnier?
Deze vraag stel ik om een beeld te krijgen van hun woonsituatie vroeger en om de reden waarom ze deze woonsituatie wouden/moesten verlaten te achterhalen. Wanneer een persoon dakloos was voor dat hij huurde via SVK Het Scharnier, dan zal de kans om nu een huis/appartement te huren veel betekenen voor deze persoon. Terwijl iemand anders het huren misschien als een tussenfase ziet naar een eigen huis.
- Hoe is je woonsituatie nu?
Tijdens mijn stage heb ik gemerkt dat sommige onderhuurders nogal kritisch zijn tegenover de woningen die hun aangeboden worden. Zo keuren sommigen een huis af omwille van het behangpapier of omwille van een scheve kast aan een muur. In het praktisch gedeelte is duidelijk geworden dat de kwaliteit van iedere woning wordt bewaakt volgens de Vlaamse Wooncode. Iedere woning die verhuurd wordt door SVK Het Scharnier beschikt over een conformiteitsattest en is dus conform de wettelijke verplichtingen. Wat ik mij afvraag is als de woningen ook conform de verwachtingen van de onderhuurders zijn.
- Wat zijn de grootste verschillen tussen je vroegere woning en je huidige woning?
Uit de twee voorgaande vragen kan ik zelf de vergelijking maken tussen de twee verschillende woningen. Mijn mening hierover kan echter zeer verschillend zijn met deze van de onderhuurder zelf. Daarom vraag ik wat voor hun de grootste verschillen zijn tussen de twee woonsituaties.
- Ben je tevreden over je woning nu?
Deze vraag stel ik om uit te zoeken als er een verband is tussen de tevredenheid over de woning en wat SVK Het Scharnier voor hen betekent. Wanneer de onderhuurders tevreden zijn, kan het zijn dat het SVK ook meer voor hun betekent dan wanneer ze ontevreden zijn.
- Zou je nog willen verhuizen?
SVK Het Scharnier wil langdurig huren aan hun onderhuurders garanderen. Deze vraag toont aan als de onderhuurder het huis dat ze huren via SVK Het Scharnier als definitieve woning zien of eerder als een doorstroom naar een eigen woning.

1.4.3 Financiën

Om een vergelijking te kunnen maken van de financiële situatie van de onderhuurders voor en na het huren via SVK Het Scharnier stel ik volgende vragen:

- Op welke manier bekwam je je inkomen voor je huurde via SVK Het Scharnier?
Deze vraag geeft een beeld van het inkomen van de onderhuurder voor hij huurde via SVK Het Scharnier.
- Op welke manier bekom je nu je inkomen?
Om een vergelijking te kunnen maken bevroeg ik ook hun inkomen van nu. Indien hier verschillen in zijn vraag ik als hier specifieke redenen voor zijn. Ik stel deze vragen omdat sommige onderhuurders voor dat ze huurden via SVK Het Scharnier leefde met een referentieadres. Werk vinden als je geen vast onderdak hebt is niet zo vanzelfsprekend. SVK Het Scharnier kan op die manier misschien invloed gehad hebben op hun werksituatie en inkomen.
- Hoeveel bedraagt de huurprijs?
SVK Het Scharnier wil huren garanderen tegen een betaalbare huurprijs. Zoals al eerder vermeld is er de mogelijkheid om huursubsidie te ontvangen wanneer je huurt via SVK Het Scharnier. Deze huursubsidie maakt het mogelijk om tegen een betaalbare huurprijs te kunnen huren.
- Hoeveel was dit voor je huurde via SVK Het Scharnier?
Wanneer de onderhuurder bij zijn vorige woonsituatie ook huurde, kan ik op deze manier een verschil ontdekken in de huurprijs.
- Kon je makkelijk rondkomen met je inkomen, voor je huurde bij SVK Het Scharnier?
Deze vraag toont aan als de onderhuurder het moeilijk had om de huurprijs, rekeningen in zijn vorige woonsituatie te betalen.
- Hoe is dit nu?
Door de vergelijking te maken met hoe dit nu is, kan ik er achter komen wat het SVK voor hun betekent op vlak van inkomen.
- Heb je ooit schulden gehad?
Kunnen huren tegen een betaalbare huurprijs kan voor sommige onderhuurders een hulp zijn om schulden af te betalen. Dit konden ze voordien misschien niet omdat ze teveel moesten uitgeven aan de huur.

1.4.4 Sociaal functioneren

De twee vragen die ik bij dit subthema stel zijn:

- Ontvang je regelmatig vrienden/familie thuis?
- Was dit ook zo voor je huurde via SVK Het Scharnier?

Deze vragen kunnen aantonen hoe SVK Het Scharnier invloed kan hebben op het sociaal functioneren van de onderhuurders. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de onderhuurder in zijn vorige woning nooit iemand durfde uit te nodigen omdat hij/zij zich schaamde voor de situatie.

1.4.5 Lichamelijk functioneren

Op vlak van lichamelijk functioneren wil ik een beeld krijgen van de gezondheid van de onderhuurder. Indien de onderhuurder voor hij huurde via SVK Het Scharnier dakloos was, of in een slechte woning verbleef kan het SVK op die manier bijdragen aan de gezondheid van de persoon nu. De vragen die ik hiervoor stel zijn:

- Hoe was je gezondheid voor je huurde via SVK Het Scharnier?
- Hoe is je gezondheid nu?

1.4.6 Vrije tijd/dagbesteding

Bij dit subthema stel ik volgende vragen om een beter beeld te krijgen van wat de onderhuurders doen in hun vrije tijd. Wanneer een onderhuurder goedkoper kan huren via SVK Het Scharnier heeft deze misschien de mogelijkheid om met het resterend budget een sport uit te oefenen die hij eerst niet kon uitoefenen. Volgende vragen stel ik bij dit subthema:

- Hoe ziet je dag eruit?
- Wat doe je in je vrije tijd?
- Is dit anders dan voor je huurde bij SVK Het Scharnier?

1.4.7 Psychisch functioneren

Om een beeld te krijgen van het psychisch functioneren van de onderhuurders stel ik volgende vragen:

- Heb je ooit een verslaving gehad? Indien ja, welke en wanneer?

Door middel van deze vraag kan ik erachter komen als hun verslaving plaatsvond voor of na dat ze huurden via SVK Het Scharnier en als het SVK op dit vlak iets voor hun heeft kunnen betekenen.

- Heb je ooit psychische klachten gehad? Indien ja, welke en wanneer?
Psychische klachten zoals bijvoorbeeld een depressie kunnen afnemen wanneer er woonzekerheid wordt geboden door SVK Het Scharnier. Dit onderzoek ik via deze vraag.
- Hoe keek je naar het leven voor je huurde via SVK Het Scharnier?
- Hoe kijk je nu naar het leven?
Via deze twee vragen kan ik onderzoeken als de onderhuurder een andere kijk op het leven heeft nu hij huurt via SVK Het Scharnier. Het kan zijn dat de onderhuurder nu veel positiever kijkt naar het leven dan vroeger.

1.4.8 Tot slot

- Wat vind je van de hulpverlening van SVK Het Scharnier?
Via deze vraag kan er achteraf misschien nuttige feedback gegeven worden aan SVK Het Scharnier. De onderhuurder krijgt de kans om zijn eigen mening te geven over de hulpverlening van SVK Het Scharnier.
- Ben je tevreden over je huidige situatie?
Op deze manier kan ik erachter komen als de onderhuurder tevreden is over de woning die hij huurt via SVK Het Scharnier en als hij tevreden is over zijn leven.
- Wat zijn voor jou de grootste veranderingen in je leven sinds je huurt via SVK Het Scharnier?
Uit de vorige subthema's kan ik zelf een aantal veranderingen opmerken in het leven van de onderhuurder sinds ze huren via SVK Het Scharnier. Door deze vraag te stellen kom ik er achter welke van deze veranderingen voor hun het belangrijkste zijn geweest.
- Wat betekent de mogelijkheid om te huren via SVK Het Scharnier voor jou?
Deze slotvraag is ook de kern van mijn onderzoek. Via deze vraag kunnen ze in hun eigen woorden formuleren wat het huren via SVK Het Scharnier voor hun betekent.

2. Onderzoekresultaten

Hieronder zal ik mijn conclusies trekken uit de interviews die ik heb afgenomen bij de onderhuurders. Per onderhuurder overloop ik wat ze vertelt hebben tijdens het interview en geef ik weer wat de mogelijkheid om te kunnen huren via SVK Het Scharnier voor hun betekent.

2.1 Onderhuurder A.

Onderhuurder A. is 43 jaar en huurt een appartement in Zutendaal. Hij is in België geboren, net zoals zijn ouders. Na zijn echtscheiding was A. terug bij zijn moeder gaan wonen, zij huurt een woning via Nieuw Dak. Hij woonde er niet officieel, hij had een referentieadres. Via zijn moeder is hij in contact gekomen met SVK Het Scharnier. In totaal heeft hij negen jaar bij zijn moeder gewoond. Aangezien hij een referentieadres had kreeg hij 17 punten voor woonnood. Hierdoor is hij snel in aanmerking gekomen voor een woning via SVK Het Scharnier. Hij heeft ongeveer drie tot vier maanden op de wachtlijst gestaan. Dat vond hij niet lang. Ondertussen huurt hij al één jaar van SVK Het Scharnier. Hij vindt het appartement dat hij huurt erg klein. Aangezien hij van een huis naar een appartement is verhuisd merkt hij dat verschil heel goed. Hij is tevreden over het appartement. Later zou hij terug naar een huis willen verhuizen.

A. heeft vroeger in de bouw gewerkt. Nu krijgt hij werkloosheidsuitkeringen. Hij is werkzoekend maar weet nog niet wat voor soort werk hij wil gaan doen. Deze onderhuurder ziet het SVK als een tussenstap naar terug een eigen huis. Zodra hij terug werkt, gaat hij sparen voor een eigen woning. Vroeger heeft hij schulden gehad, maar deze zijn ondertussen afbetaald. Op vlak van sociaal functioneren is er niks veranderd voor hem. Hij ontvangt soms vrienden en familie op het appartement. Ook op vlak van lichamelijk functioneren heeft SVK Het Scharnier geen grote invloed gehad. Het gaat goed met A. zijn gezondheid, hij heeft enkel last van artrose, maar dat komt door de ouderdom. In zijn vrije tijd zit hij thuis op facebook of gaat hij wandelen met zijn hond. Deze onderhuurder heeft nooit een verslaving of psychische problematiek gehad.

Tot slot vertelde hij dat hij tevreden is over de woning en de hulpverlening van SVK Het Scharnier. Door het SVK kon hij terug op zijn eigen gaan wonen, dat betekende veel voor hem. Uit het gesprek met hem kan ik concluderen dat de mogelijkheid om een huis te kunnen huren via SVK Het Scharnier voor hem een opluchting was. Hij ziet dit appartement als een tussenstap naar terug een eigen huis. Langdurig huren zoals het SVK garandeert aan zijn onderhuurders is voor hem niet noodzakelijk.

2.2 Onderhuurder B.

Onderhuurder B. is een vrouw van 58 jaar. Ze is geboren in Genk, haar ouders zijn afkomstig van Italië. Deze onderhuurder huurt samen met haar zoon een appartement in Opglabbeek. Nadat er brand was ontstaan in haar woning, is ze samen met haar zoon een tijdje op hotel verbleven. Op het verblijf in een hotel krijgen onderhuurders 17 punten voor woonnood. Onderhuurder B. was al ingeschreven bij SVK Het Scharnier voor dat er brand ontstond in haar woning. Ze wou toen verhuizen omdat de huisbaas haar steeds controleerde en ze op die manier geen privé had. Ze weet niet hoelang ze precies op de wachtlijst heeft gestaan. Toen haar woning afgebrand was kreeg ze direct een woning via SVK Het Scharnier. Dit komt omdat ze toen die 17 punten extra voor woonnood kreeg. Ze huurt nu al twee jaar via SVK Het Scharnier. Over het algemeen is ze tevreden over het appartement dat ze nu huurt, enkel het vochtprobleem in de slaapkamers stoort haar. Door dit vocht slaapt ze op de zetel. Wanneer ze in haar slaapkamer slaapt, krijgt ze last van hoestbuien die een longontsteking tot gevolg kunnen hebben. Op deze manier heeft de woning van het SVK een negatieve invloed op de gezondheid van de onderhuurder. De huurtoezichter van het SVK is langs geweest in de woning om het vochtprobleem te onderzoeken. In zo een situatie wordt er zo snel mogelijk naar een oplossing gezocht.

Voor haar is het grootste verschil tussen haar vorige woning en deze woning dat ze nu meer privé heeft. Ze wordt hier niet steeds gecontroleerd en kan doen wat ze wil. Bij deze woning heeft ze een tuin, die had ze eerst niet. B. krijgt al ongeveer 20 jaar invaliditeitsuitkeringen. Ze betaald nu ongeveer €400 voor de woning, vroeger was dat €500. Onderhuurder B. krijgt nu meer vrienden en familie over de vloer. In haar vorige woning kreeg ze steeds klachten van de huisbaas als er iemand langs kwam. Dit is een belangrijke verandering voor haar. In haar vrije tijd zorgt ze voor de kinderen van haar zoon en is ze bezig met het opruimen van de spullen die gered zijn uit de vorige woning. Ook hierbij vertelde ze dat ze in haar vorige woning niet veel kon doen, bij het minste lawaai dat ze maakte kreeg ze klachten van de huisbaas. Ze heeft nooit een verslaving gehad, wel heeft ze ooit een depressie gehad.

Tot slot kan ik concluderen dat onderhuurder B. zeer tevreden is over haar nieuwe woning. Ze vindt het appartement veel mooier dan haar vorige woning en kan er ook veel meer mee doen. Enkel het vochtprobleem stoort haar. Ze is niet helemaal tevreden over de hulpverlening van SVK Het Scharnier. Ze vindt dat er nooit iets met haar klacht wordt gedaan. De kans die ze heeft gekregen om een woning te huren via SVK Het Scharnier betekent veel voor haar. Ze is verlost van haar lastige huisbaas en heeft terug meer privé. Dit stelt haar gerust.

2.3 Onderhuurder C.

Deze onderhuurder is een man van 49 jaar. Hij is geboren in Turkije en samen met zijn ouders naar België verhuisd toen hij 3 jaar oud was. Zijn ouders zijn naar België gekomen om in de mijn te werken. Hij huurde eerst een woning op de privémarkt, deze woning was veel te klein en had een veel te hoge huurprijs. Hij is hierna in een opvang van het CAW terecht gekomen. Bij het SVK heeft hij 5 maanden op de wachtlijst gestaan wat hij zelf omschrijft als: “was niet lang, ik heb geluk gehad.” Hij huurt zijn appartement in As nu al 5 maanden en is er heel tevreden over. Hij zou eventueel nog willen verhuizen. Onderhuurder C. heeft vroeger in de mijn gewerkt, daarna in een poetsbedrijf. Hij is nu reeds 8 jaar invalide en krijgt dus invaliditeitsuitkeringen. Dit komt door de hernia aan zijn nek en rug. Hij kan nu beter rond komen met zijn inkomen dankzij de lage huurprijs. Vroeger had hij hier problemen mee. Hij betaalt nu €200 voor het appartement omdat hij huursubsidie krijgt. Vroeger betaalde hij €450. Bij het CAW had hij de mogelijkheid niet om vrienden en familie uit te nodigen. Dit kan hij nu wel. Onderhuurder C. is heel actief. Hij gaat iedere dag twee uur wandelen. De laatste 3 maanden gaat hij naar Genk waar hij in het inloopcentrum terecht kan voor een goedkope maaltijd. Onderhuurder C. heeft 2 jaar lang een drugsverslaving gehad.

Tot slot geeft hij aan heel tevreden te zijn over de woning en de hulpverlening van SVK Het Scharnier. De grootste verandering voor hem is dat hij nu veel minder moet betalen en dat hij de omgeving veel fijner vindt om te wonen. Hij is heel blij dat hij de kans heeft gekregen om een woning te huren via SVK Het Scharnier. Het betekent heel veel voor hem.

2.4 Onderhuurder D.

Onderhuurder D. is een 47 jarige vrouw die geboren is in België. Haar vader is afkomstig van Italië. D. heeft eerst 1,5 jaar samengewoond met haar man. Dit verliep niet goed, samen met haar kinderen is ze naar een vluchthuis gegaan. Hiervoor krijgt een kandidaat-huurder 20 punten. Dit zijn de hoogste punten die een kandidaat-huurder kan krijgen voor woonnood. Ze heeft 4 maanden op de wachtlijst gestaan. Hoe ze de periode dat ze op de wachtlijst heeft gestaan heeft ervaren kon ze moeilijk uitleggen. Ze vond dat het vlot gegaan was, maar omdat het niet evident was om in het vluchthuis te verblijven met haar kinderen duurde het wachten toch lang. Ze huurt nu een appartement in Genk samen met haar zoon van 17 jaar. In deze woning heeft ze problemen met de huisbaas. Deze zou haar eruit pesten, hiervan is SVK Het Scharnier op de hoogte. Er is vocht in haar woning, ze zou liefst zo snel mogelijk verhuizen. Op dit moment krijgt ze invaliditeitsuitkeringen, ze moet continu medicatie nemen omdat ze nierpatiënt is. Vroeger heeft ze in de horeca gewerkt.

Op vlak van sociaal functioneren ontvangt ze regelmatig vrienden en familie thuis. Ze is heel sociaal, de periode dat ze in het vluchthuis verbleef was erg frustrerend voor haar omdat ze toen niemand mocht zien. Het kunnen huren van een woning via SVK Het Scharnier heeft een positieve invloed gehad op haar sociaal functioneren. Onderhuurder D. pakt het leven zoals het komt en kijkt vooruit. Dit doet ze omdat ze weet dat haar kinderen haar nodig hebben.

Tot slot vindt ze de hulpverlening van SVK Het Scharnier goed, ze vindt dat alles bespreekbaar is. Ze zou echter pas echt tevreden zijn over haar situatie als ze een andere woning zou krijgen. Ze zegt dat sinds ze verhuisd is naar de woning van SVK Het Scharnier dat ze alleen maar problemen heeft gehad met de huisbaas. De mogelijkheid om te kunnen huren via SVK Het Scharnier betekent op financieel vlak veel voor haar.

2.5 Onderhuurder E.

Onderhuurder E. betreft een vrouw van 45 jaar die in Italië geboren is en op 1 jarige leeftijd naar België is verhuisd met haar ouders. Deze onderhuurder woonde eerst in een woning van haar broer. Ze kreeg een opzeg omdat haar broer zelf in de woning wou gaan wonen. Via een vriendin is ze in contact gekomen met SVK Het Scharnier. Ze huurt nog maar 4 maanden via SVK Het Scharnier en heeft ongeveer 6 maanden op de wachtlijst gestaan. Ze omschrijft de wachtperiode als een periode die precies bleef duren aangezien ze echt dringend op zoek was naar een nieuwe woning. Ze huurt nu een appartement in Genk met twee slaapkamers, haar zoon verblijft bij haar. Ze is tevreden over de woning omdat deze kort bij het centrum gelegen is. Ze mist wel een tuin. Wanneer ze terug een man ontmoet wil ze verhuizen naar een huis.

E. is vroeger onthaalmoeder geweest. Toen ze nog getrouwd was hadden ze daar genoeg ruimte voor in hun woning. Ze werkt nu via dienstencheques voor een schoonmaakbedrijf. De huurprijs bedraagt €525, bij haar vorige woning was dat €400. Dit maakt het voor haar moeilijker om rond te komen, maar omdat haar zoon nu ook werkt, kan hij zijn kosten zelf betalen. Op vlak van sociaal functioneren is er niks veranderd voor haar. De vrienden die ze vroeger zag ziet ze nu nog altijd. Het gaat goed met haar gezondheid. In haar vrije tijd doet ze het huishouden of gaat ze sporten. 5 maanden geleden is ze echter geopereerd geweest waardoor ze een tijdje niet heeft kunnen sporten. Ze geniet van het leven van dag tot dag, vroeger maakte ze meer plannen.

Tot slot vindt ze de hulpverlening van SVK Het Scharnier heel goed. Ze is tevreden met de woning maar het vochtprobleem in de twee slaapkamers stoort haar. Het appartement is dicht bij het centrum gelegen is, op die manier kan ze alles te voet doen. De

mogelijkheid om te kunnen huren via SVK Het Scharnier betekent veel voor haar op financieel vlak. Als ze privé zou gaan huren zou ze €600 tot €700 moeten betalen. Dit is voor haar niet mogelijk.

2.6 Onderhuurder F.

De zesde onderhuurder die ik geïnterviewd heb, was al op 17 jarige leeftijd bevallen van haar eerste kind. Ze is nu 23 jaar, heeft drie kinderen en is zwanger van een vierde kind. Ze woonde eerst bij haar schoonouders, maar daar moest ze weg toen de relatie met de vader afgelopen was. Via vrienden kwam ze in contact met SVK Het Scharnier. Ze kreeg een appartement van SVK Het Scharnier na bijna een half jaar op de wachtlijst gestaan te hebben. Omdat het appartement in slechte staat was heeft ze zich opnieuw ingeschreven bij SVK Het Scharnier. Onderhuurders die willen muteren krijgen hiervoor 7 punten. De tweede keer dat ze op de wachtlijst stond duurde het ongeveer 2 jaar voordat ze een appartement kreeg. Nu is ze tevreden over haar woning, maar aangezien er een vierde kind op komst is wil ze verhuizen naar iets groters.

Momenteel krijgt ze werkloosheidsuitkeringen omdat ze gaan werken niet kan combineren met het zorgen voor de kinderen. De huurprijs die ze nu moet betalen bedraagt €480, dit is met huursubsidie. Ze vindt dat ze goed kan rondkomen met haar inkomen. Op vlak van sociaal functioneren is er niks veranderd voor haar sinds ze huurt via SVK Het Scharnier, ook met haar gezondheid is alles goed. Haar dag ziet er redelijk druk uit, zeker als de kinderen thuis zijn. Vroeger danste ze, dit heeft ze nu moeten opgeven maar dat vindt ze niet erg. Ze kijkt zo positief mogelijk naar het leven.

F. is tevreden over haar huidige situatie en over de hulpverlening van SVK Het Scharnier. In het begin zou ze wel enkele problemen gehad hebben met één van de medewerkers van SVK Het Scharnier maar dat zou ondertussen opgelost zijn. De woning die ze via SVK Het Scharnier huurt is voor haar haar eerste woning. Ze heeft moeten leren om op haar eigen benen te staan. Over de eerste woning was ze totaal niet tevreden, nu klaagt ze niet meer. De mogelijkheid om iets te kunnen huren via SVK Het Scharnier vindt ze heel gemakkelijk en voordelig. Ze was 18 jaar toen ze alleen ging wonen. SVK Het Scharnier heeft haar geholpen met het zoeken van een woning, hiervoor is ze heel dankbaar, want op 18 jarige leeftijd wist ze niet waar ze anders moest zoeken. Ook vindt ze het praktisch dat ze maar gewoon naar SVK Het Scharnier hoeft te bellen als er iets aan de hand is en vindt ze de lage huurprijs erg voordelig.

2.7 Onderhuurder G.

Mijn voorlaatste interview was met een man van 62 jaar. Hij is in België geboren, zijn ouders zijn van Frankrijk afkomstig. Hij verbleef eerst terug bij zijn moeder nadat zijn huwelijk stuk was gelopen. Daar is hij door de Rijkswacht buiten gezet na enkele onenigheden. Hij is vervolgens op logement gegaan, maar daar heeft de huisbaas hem buiten gezet omdat hij te veel stroom verbruikte. Vervolgens is hij dakloos geworden. Hij heeft dan enkele nachten in zijn auto geslapen waarna hij een appartement kreeg toegewezen van SVK Het Scharnier. Hij huurt dit appartement in Genk nu al ongeveer 5 jaar.

Deze man heeft 6 jaar geleden een hersenbloeding gehad. Hij heeft opnieuw moeten leren lopen en praten en is nu vrij goed gerevalideerd. Door de hersenbloeding heeft hij zijn carrière als kapper op moeten geven. Hij krijgt nu invaliditeitsuitkeringen. Dit heeft een sterke invloed gehad op zijn leven. Hij heeft budgetbeheer en krijgt iedere week ongeveer €80 leefgeld. Zijn schulden zijn volledig kwijt gescholden. Tot november heeft hij nog budgetbeheer, daarna wordt zijn pensioen op zijn eigen rekening gestort. Maar eigenlijk wil hij dit niet en vindt hij het goed zoals het nu gaat.

Hij heeft nu nog last van zijn linker been, maar probeert ondanks de pijn toch zo recht mogelijk te lopen. Het appartement dat hij nu huurt is met een lift. Dit vindt hij heel praktisch. Op die manier heeft SVK Het Scharnier iets kunnen betekenen voor de onderhuurder zijn lichamelijk functioneren.

Hij voelt zich in de steek gelaten door zijn vrienden sinds hij zijn job niet meer kan uitoefenen en dakloos is geworden. Ook merkt hij dat zijn vrienden met hoogtevrees hem niet komen bezoeken omdat het appartement dat hij nu huurt via SVK Het Scharnier op de twaalfde verdieping gelegen is.

Hij zit niet graag stil. Als kapper werkte hij soms een hele dag. Nu dat hij niet meer kan werken doet hij vrijwilligerswerk. Hij kookt voor bejaarden in het dienstencentrum in Genk en op donderdag namiddag begeleidt hij allochtonen in hun integratieproces.

G. is verslaafd geweest aan sterke drank. Omdat hij alleen is en niks om handen heeft grijpt hij wel eens naar de sterke drank. Hij heeft nu op de psychiatrische afdeling van het ziekenhuis in Genk een ontwenningprocedure gevolgd en dat vindt hij tot nu toe zeer geslaagd. Toch heeft hij het er soms nog moeilijk. Het drinken van sterke drank is begonnen op 14 jarige leeftijd toen hij op leercontract voor Poolse bazen werkte. Zijn bazen namen hem altijd mee op café waar hij wodka dronk.

Hij gaf aan dat hij vroeger in een droom leefde. Hij reisde heel graag, had een villa en reed met zware auto's. Nu kijkt hij op en neergaand naar het leven. Bij momenten voelt hij zich heel slecht en eenzaam als alleenstaand persoon. Maar op die momenten gaat hij iets leuks doen zodat hij zich terug beter voelt.

Hij is op een paar kleine dingen na heel tevreden over het appartement. De stopcontacten zijn niet in orde en de bril van zijn wc is los. Op deze reparaties wacht hij al lang, het mocht iets vlotter gaan van hem. Toen ik hem vroeg wat het voor hem betekende om het appartement te kunnen huren via SVK Het Scharnier kreeg ik volgend antwoord: "Dit is van dakloos naar dit, probeer dat eens in te beelden." Hieruit kan ik besluiten dat hij erg blij is dat hij via SVK Het Scharnier kan huren. Sinds de kwijtschelding van zijn schulden heeft hij ook veel minder stress en minder zorgen. Ook vond hij het fijn dat het zo vlot ging. Hij kon al ongeveer een week nadat hij was ingeschreven intrekken in de woning.

2.8 Onderhuurder H.

Als laatste heb ik een man van 54 jaar geïnterviewd. Hij is de eerste huurder van SVK Het Scharnier. Hij heeft maar een tweetal maanden op de wachtlijst gestaan. Hij huurt de woning in Opglabbeek nu al 6 tot 7 jaar. Voor dat hij deze woning huurde verbleef hij in "de oude burelen" te Hasselt. Hij is daar terecht gekomen nadat zijn kinderen van hem afgenomen werden en er dus ook een deel van zijn inkomen, namelijk het kindergeld, weg viel. Hij kon toen zijn appartement dat hij huurde in Genk niet meer betalen. Hij is tevreden over de woning die hij nu huurt. Hij vindt het hier veel rustiger en heeft hier geen last van zijn burelen zoals hij wel had in Genk. Het huis dat hij nu huurt is eigendom van de gemeente en zal binnenkort afgebroken worden omdat er serviceflats worden gebouwd. Hierdoor zal H. moeten verhuizen. Dit vindt hij wel jammer. Hij wil graag opnieuw een huis en liefst met tuin, omdat hij graag met van alles bezig is. Hij wil alleen in Opglabbeek wonen omdat hij daar een verenigingsleven heeft. In totaal zit hij bij drie verenigingen.

Hij heeft op dit moment budgetbeheer. Schuldbemiddeling heeft hij al achter de rug. Hij is blij dat hij daar nu vanaf is, zijn leven is helemaal anders nu. Vroeger werkte hij als beroepsmilitair. Omdat hij om medische redenen niet meer verder kon doen heeft hij rustpensioen gekregen. Hij heeft artrose aan zijn rug maar vindt zelf dat hij er niet veel last van heeft. In zijn vorig appartement betaalde hij €900 huur. Nu is dit €465. Omdat hij de eerste huurder was van SVK Het Scharnier heeft hij geen huursubsidie gekregen. Deze mogelijkheid is pas een maand later gekomen. Zijn kinderen blijven soms slapen in het weekend. Zijn vrienden komen af en toe langs. Vroeger is hij verslaafd geweest aan sterke drank.

Hij is tevreden over zijn huidige situatie en over de hulpverlening van SVK Het Scharnier. Sinds hij huurt via SVK Het Scharnier is hij veel rustiger geworden. Huren via het SVK betekent voor hem veel op financieel vlak.

3. Besluit

Hoe komen kandidaat-huurders terecht bij een SVK? Doen ze beroep op een organisatie/instelling of zijn er andere manieren? Is het SVK gekend door de doelgroep? Is het SVK gekend door andere welzijnsactoren? Uit mijn interviews kan ik stellen dat zowel de doelgroep als de organisaties/instellingen in de welzijnssector op de hoogte zijn van het bestaan van het SVK. De doelgroep wisselt onderling informatie uit. De organisaties/instellingen helpen met het inschrijven van kandidaat-huurders.

In deel II besprak ik het principe van de wachtlijst. Uit de interviews kan ik besluiten dat kandidaat-huurders met een hogere woonnood ook effectief sneller een woning toegewezen krijgen. Het puntensysteem van de wachtlijst heeft zijn effect bewezen. Eén onderhuurder stond reeds twee jaar op de wachtlijst. Toen haar woonnood steeg, kreeg ze sneller een woning. De wachttijd van de geïnterviewde onderhuurders bedraagt tussen enkele dagen tot 6 maanden.

Maakt het een verschil voor de mensen om huurder te worden? Hebben zij een mening rond de kwaliteit van hun woning? Verandert hun leven door het huren via het SVK? De respondenten gaven aan tevreden te zijn over de kwaliteit van de woning. Eén onderhuurder was echter niet tevreden omdat ze gepest zou worden door de huisbaas.

Voor de doelgroep is het niet gemakkelijk om op de privémarkt te huren. De huurprijzen liggen er hoog waardoor de doelgroep financieel in moeilijkheden komt. Door via het SVK tegen een redelijke huurprijs te kunnen huren krijgen de onderhuurders financieel opnieuw ademruimte. De huursubsidie speelt hierbij een grote rol.

Het sociaal functioneren van de kandidaat-huurders verandert als ze onderhuurder worden. Ze hebben bijvoorbeeld terug de mogelijkheid om een sociaal leven uit te bouwen. Familie en vrienden kunnen terug betrokken worden bij hun leven. Dit is niet het geval als mensen in een opvang of dergelijke verblijven.

Een nieuwe woning biedt mogelijkheden. Uit de interviews kon ik echter niet opmaken of het verhuizen naar een SVK-woning invloed heeft op het lichamelijk functioneren van de onderhuurders. Het SVK kan er echter wel voor zorgen dat de onderhuurders gemakkelijker kunnen functioneren met een beperking. Zo betekende de mogelijkheid om

met de lift te kunnen gaan veel voor één van de onderhuurders op vlak van lichamelijk functioneren. Onderhuurders hebben regelmatig last van vocht in de woning. Eén van de respondenten vertelde dat ze regelmatig een longontsteking heeft en veel moet hoesten door het vocht in de woning. Bij vochtproblemen gaat de huurtoezichter van het SVK langs om het probleem te onderzoeken en om zo snel mogelijk een oplossing te vinden.

Op het vlak van vrije tijd en psychisch functioneren kan ik geen besluiten trekken op basis van de interviews.

Nu, Wat betekent het huren via een SVK voor de onderhuurders? Ik kreeg volgende antwoorden:

“Voor mij was het een grote opluchting.”

“Goed he, dat ik dit huis gekregen heb.”

“Ik ben heel blij dat ik die kans heb gekregen, het betekent veel voor mij.”

“Heel veel, qua budget, qua alles he, het is goedkoper dan als je privé gaat huren he.”

“Het is gemakkelijk, omdat ik er alleen voor sta en het is bijna overal 600-700 euro voor drie slaapkamers.”

“Is gemakkelijk. Ten eerste dat je al hulp krijgt om iets te vinden. Zeker als je zo jong bent weet je nog niet waar of hoe je moet zoeken. En als er iets aan de hand is, bijvoorbeeld als er iets stuk is of er moet iets gemaakt worden is het ook alleen hun waarnaar ik moet bellen. Ik moet niet naar allemaal verschillende maatschappijen voor elektriciteit of waterleiding bellen. Dat is ook heel gemakkelijk vooral en ook dan die korting die je uiteindelijk krijgt op je huur. Dat is wel voordelig.”

“Dit is van dakloos naar dit, probeer dat eens in te beelden. Ik ben dakloos, heb heel mijn leven gewerkt. Mijn centen zijn op geraakt aan reizen, auto's, echtscheidingen, trouwfeesten. Gezien de situatie, ben ik heel tevreden. Ook dat het zo vlot gegaan is. Vandaag aangevraagd en ik meen dat ik de week erop of de maand erop kon intrekken hier. Dat is zeer vlot gegaan. Heel fijn.”

“Ja dat het goedkoper is dan privé te gaan he, dat is dag en nacht verschil he.”

Als totaal besluit uit mijn onderzoek kan ik stellen dat de meeste onderhuurders heel tevreden zijn dat ze de kans hebben gekregen van het SVK om een woning te huren. Sommige beschouwen dit als een tussenstap, om terug alles op een rij te kunnen zetten en hun leven terug in handen te kunnen nemen. Anderen zouden niet meer privé willen huren. Via het SVK kunnen ze huren tegen een goedkope huurprijs. Zolang hun situatie niet gestabiliseerd is kunnen zij niet op de privémarkt huren. Nu ze een woning hebben vinden ze hun plaats in de maatschappij terug.

In dit vierde deel zal ik een kritische kijk geven op een viertal aspecten. Als eerste op mijn stageplaats, namelijk SVK Het Scharnier. Vervolgens zal ik kritisch terugblikken op het thema en op de uitwerking van mijn eindwerk. Als derde reflecteer ik over mijn persoonsgebonden traject als maatschappelijk assistent. Tot slot bespreek ik de continu veranderende wetgeving binnen de sociale huisvestingssector.

1. Kijk op mijn stageplaats

Al snel kwam ik er achter dat de sociale huisvestingssector een heel bijzondere sector is binnen het maatschappelijk werk. De manier waarop er hulp wordt verleend is helemaal niet te vergelijken met de methoden die aangeleerd worden tijdens de opleiding Sociaal Agogisch Werk. Dit maakte het voor mij erg interessant om mee te kunnen draaien in deze unieke sector. Het viel mij op hoe ingewikkeld de wetgeving, die dan ook nog eens voortdurend veranderd, is. Dit zorgde ervoor dat ik wel even de tijd nodig had om goed te begrijpen hoe het SVK precies werkt.

Ik kan weinig aanmerken op de werking van SVK Het Scharnier. Naar mijn mening werken ze zeer efficiënt. De samenwerking verloopt vlot en iedereen is altijd bereid om elkaar te helpen. Er wordt voldoende overleg gepleegd tussen de medewerkers van het SVK, zodat iedereen steeds op dezelfde golflengte zit. Iedere week wordt er een teamvergadering gehouden. Dit vind ik een goed systeem, zo kunnen ontevredenheden en bemerkingen op tijd besproken worden. Het valt mij op dat de SVK-medewerkers zich soms te snel een beeld vormen van de kandidaat-huurders. Deze eerste indruk zorgt ervoor dat ze selectiever te werk gaan bij een toewijzing. Het SVK richt haar aandacht vooral op het huisvesten. Er is weinig ruimte om ook aandacht te hebben voor de persoon achter de kandidaat-huurder of de onderhuurder. Dit vind ik wel jammer.

Als stagiair maatschappelijk werk heb ik op deze stageplaats verschillende opdrachten mogen uitvoeren die behoren tot de rol van een maatschappelijk assistent. Zo heb ik o.a. dossiers vervolledigd, kandidaat-huurders ingeschreven, tegemoetkomingen aangevraagd en verschillende verslagen opgemaakt. Er werden mij ook andere opdrachten opgelegd die ik niet meteen kan linken aan een rol van een maatschappelijk assistent, bijvoorbeeld het opmaken van een plaatsbeschrijving. Maar deze opdrachten zijn zeker niet minder boeiend en zelfs erg belangrijk voor een SVK.

Wanneer ik naar mijn stageplaats kijk in functie van de centrale vraag 'Wat betekent huren via een SVK voor kwetsbare huurders?' merk ik dat er vanuit SVK Het Scharnier veel geïnvesteerd wordt in het garanderen van langdurig huren tegen een betaalbare huurprijs aan de onderhuurders. Er wordt aandacht besteed aan de woonvaardigheden van de onderhuurders en deze worden indien nodig ook tijdig bijgestuurd.

Tijdens mijn stage zijn er veel kandidaat-huurders langsgekomen op de zitdagen om zich in te schrijven. Op die manier heb ik een beeld gekregen van de verschillende situaties waarin de doelgroep zich bevindt. Ik heb een aantal van deze kandidaat-huurders kunnen volgen in hun inhuurproces terwijl anderen nog altijd ver op de wachtlijst staan. Het systeem van de wachtlijsten is naar mijn gevoel een goed systeem. Het is mij opgevallen hoe belangrijk het is om punten te krijgen voor woonnood en inkomen. Kandidaat-huurders die hier geen bewijs van binnenbrengen zullen nooit aan de beurt komen voor een woning. Op die manier is er altijd een deel van de doelgroep die niet verder geholpen kan worden terwijl ze het misschien wel nodig hebben.

Voor personen met een handicap en voor ouderen is het wonen via SVK Het Scharnier niet de beste optie. De wachtlijsten voor woningen gelegen in een centrum die gelijkvloers zijn of bereikbaar zijn met een lift zijn erg lang. Dit soort woningen zijn nu eenmaal niet veel aanwezig op de private huurmarkt. Deze personen zouden hiervan beter op de hoogte moeten worden gebracht zodat ze hun lot niet enkel in de handen van het SVK leggen.

Tijdens het afnemen van de interviews merkte ik dat de onderhuurders over het algemeen zeer tevreden zijn over de hulpverlening van SVK Het Scharnier. Ik vind het belangrijk dat de voorziening waarin ik werk een goede reputatie heeft en dat ik vanuit mezelf tevreden kan zijn dat ik die voorziening kan promoten. SVK Het Scharnier doet zo veel mogelijk moeite om het voor de onderhuurders zo aangenaam mogelijk te maken. Tussen de collega's onderling is er een zeer goede werksfeer, dit maakt het werken op het SVK zeer aangenaam.

SVK's zijn minder bekend dan andere sociale huisvestingsmaatschappijen. Toch heb ik gemerkt dat de doelgroep goed op de hoogte is van de mogelijkheid om te huren via een SVK. Ze brengen elkaar onderling op de hoogte van de verschillende mogelijkheden die er zijn. Zo zijn ook steeds meer kandidaat-huurders op de hoogte van het feit dat woningen zelf aangebracht kunnen worden.

2. Kijk op het thema van mijn eindwerk

Al snel kwam ik erachter dat het vinden van een onderwerp binnen de sector sociale huisvesting niet gemakkelijk is. Tijdens de eerste gesprekken met de coördinator van mijn stageplaats kwamen er wel een aantal ideeën naar voren maar deze leken steeds niet ideaal om verder uit te werken. Na lang nadenken kwam ik bij dit onderwerp uit. Tijdens de eerste weken van mijn stage wist ik nog altijd niet goed hoe ik het onderwerp uit moest werken.

Ik wist niet welke richting ik moest uitgaan met deel I en deel II van mijn eindwerk. De inhoudsopgave van deze twee delen is dan ook verschillende malen veranderd voordat ik tot deze definitieve versie kwam. Toen mijn onderverdeling eenmaal vast lag verliep de uitwerking van deze delen wel heel vlot. Ondanks dat er weinig informatie te vinden is in boeken kon ik wel voldoende informatie halen uit interne nota's en van het internet.

Het praktijkdeel van mijn eindwerk is minder vlot tot stand gekomen dan de theorie. Ik heb ruime tijd nagedacht over hoe ik mijn theorie in de praktijk kon brengen. Uiteindelijk heb ik besloten om interviews af te nemen. Dit was echter niet gemakkelijk. Een groot deel van de onderhuurders waren niet enthousiast toen ik hun contacteerde voor een interview. Anderen werden dan weer geremd in hun verhaal omdat ze mij niet kennen. Het psychisch functioneren was een moeilijk vlak om het met de onderhuurders over te hebben. Dit komt omdat ik geen relatie met hun heb en het de eerste keer was dat ik met hun sprak. Wanneer ik hun vaker gezien zou hebben zouden ze mij misschien meer vertellen hierover. Slechts één persoon heeft uitgebreid vertelt over zijn psychisch functioneren. Het is een tijdrovende opdracht geweest, maar zeker de moeite waard. Ik heb veel positieve gesprekken gehad met de onderhuurders.

Door het afnemen van de interviews bij de onderhuurders van SVK Het Scharnier heb ik een beter beeld gekregen over de levenssituaties van de onderhuurders, voordat ze een woning huurden via SVK Het Scharnier en vandaag de dag. Via de verwerking van de interviews wilde ik achterhalen wat het huren via een SVK betekent voor de onderhuurders en dit op verschillende domeinen. Dit was niet zo eenvoudig, omdat er nog andere factoren zijn die hier soms een bijdrage toe leveren.

3. Kijk op persoonsgebonden traject

Door een lange weg af te leggen, heb ik mijn doel bereikt, namelijk mijn eindwerk. Doormiddel van het neerschrijven van mijn eindwerk heb ik mij kunnen verdiepen in de sociale huisvestingssector. Dit is een sector waar ik later zeker wel in tewerkgesteld zou willen worden. Ik heb tijdens mijn stage de mogelijkheid gehad om zelf nieuwe kandidaat-

huurders in te schrijven. Ik heb deze kandidaat-huurders vervolgens kunnen volgen tot aan het ondertekenen van het onderhuurcontract. Het verder kunnen helpen van deze personen geeft mij een goed gevoel. Ik heb tijdens mijn stage de kans gekregen om de zaken, die ik in het theoretisch gedeelte vermeld heb, te kunnen ervaren in de praktijk. Hierdoor heb ik een beter zicht gekregen op de situaties waarin de kandidaat-huurders zich bevinden en heb ik mijn eigen standpunt kunnen innemen omtrent de manier van hulpverlening van het SVK.

Ik heb mijn eindwerk tot stand kunnen brengen door een goed evenwicht te vinden tussen mijn positieve en negatieve eigenschappen. Mijn positieve eigenschappen zijn mijn leergierigheid, mijn doorzettingsvermogen en mijn organisatorische ingesteldheid. Deze drie kwamen sterk tot uiting tijdens het proces tot het bekomen van mijn eindwerk. Mijn leergierigheid heeft ervoor gezorgd dat ik interesse toonde ten opzichte van het onderwerp. De sociale huisvestingssector was voor mij onbekend. Deze onwetendheid wilde ik zo vlug mogelijk veranderen waardoor ik al snel informatie begon op te zoeken om mij te verdiepen in de sector. Door mijn doorzettingsvermogen ben ik mij blijven inzetten. Op bepaalde momenten vond ik de combinatie van stage, portfolio en eindwerk een uitdaging. Mijn organisatorische ingesteldheid heeft mij geholpen om deze drie aspecten te kunnen blijven combineren. Een negatieve eigenschap van mij is dat ik nogal perfectionistisch ingesteld bent. Dit brengt een hoge druk met zich mee en heeft stresssituaties tot gevolg. Wanneer ik aan mijn eindwerk werk, vind ik dat het vooruit moet gaan. Wanneer dit dan niet lukt wordt ik nogal snel onzeker.

Ik merk dat ik een enorme groei heb doorgemaakt in mijn laatste jaar maatschappelijk werk. Mijn kennis en vaardigheden zijn sterk toegenomen. De combinatie van eindwerk en stage was een goede les om zaken tegelijk in de theorie als in de praktijk te bekijken.

4. Kijk op de wetgeving

De steeds veranderende wetgeving maakt het niet gemakkelijk om als SVK goed te kunnen functioneren. De grootste verandering die ik heb opgemerkt tijdens mijn stage is de verandering in het huursubsidiebesluit. Omwille van besparingen zal men vanaf 1 mei strenger worden op het toekennen van huursubsidie. Onderhuurders die nu een woning aangeboden door een SHM weigeren, verliezen hun recht op huursubsidie. De huursubsidie wordt gelijkgetrokken met de huurpremie waardoor deze sterk verminderd. Voor een alleenstaande was het maximum eerst €230, nu is dit nog maar €120. Op deze manier wordt het steeds moeilijker om het huren tegen een lage huurprijs te garanderen aan de onderhuurders.

Algemeen besluit

In dit eindwerk heb ik eerst de werking van het SVK verduidelijkt en daarna gekaderd in het beleidsdomein RWO. Mijn bedoeling hierbij was om je een beter beeld te geven van het SVK door hun ontstaan te schetsen en hun doelgroep weer te geven. Ik kan hierbij besluiten dat de huursubsidie die mogelijk wordt gemaakt door Wonen-Vlaanderen een grote ondersteuning biedt in de betaalbaarheid van de huisvesting.

Het theoretisch gedeelte van mijn eindwerk bewijst mij dat de inschrijvingsprocedure met de verplichte voorwaarden efficiënt is. De inschrijving wordt gekoppeld aan het puntensysteem. De mensen uit de doelgroep die het kwetsbaarst zijn worden eerst geholpen. Het SVK investeert in het ondersteunen van de woonvaardigheden van de onderhuurders. Hierdoor worden uithuiszettingen vermeden, kosten bespaard en kunnen mensen langdurig huren. Dit is erg belangrijk voor de doelgroep. De mensen krijgen de kans om terug in de maatschappij te kunnen functioneren. De woningen voldoen aan de eisen van de Vlaamse Wooncode. De onderhuurder heeft zo de garantie op een goede woning.

Uit het praktijkgedeelte van mijn eindwerk kan ik vaststellen dat de onderhuurders tevreden zijn om via het Scharnier een woning te krijgen. Zo kunnen ze hun plaats in de maatschappij terug vinden, zichzelf ontplooiën en tot rust komen. Het is voor hen een kans. Over het algemeen zijn ze tevreden over de kwaliteit van de woning en de hulpverlening van het SVK. De belangrijkste conclusie die ik kan trekken is dat het huren van een SVK-woning financieel een grote vooruitgang is. Met hun inkomen is het meestal onmogelijk om op de privémarkt te huren. Ook op andere vlakken kan het SVK iets betekenen voor de onderhuurders.

Een stage bij het SVK. Niet meteen zo evident voor een laatstejaarsstudent Sociaal Agogisch Werk. Toch heb ik veel geleerd rond een bepaalde doelgroep vanuit een ander standpunt. Ik heb een beter beeld gekregen van de probleemsituaties waarin kwetsbare huurders zich bevinden. Verschillende aspecten beïnvloeden hun leven in negatieve zin en niet kunnen wonen speelt hierin een zeer grote rol. Het SVK tracht voor deze doelgroep een oplossing te bieden met goede woningen aan een redelijke huurprijs. Voor deze kwetsbare huurders speelt SVK Het Scharnier een grote rol.

Bibliografie

Audiovisuele bronnen

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN. Beleidsdomein rwo. *Internet*, z.j.
(<http://www.vmsw.be/nl/algemeen/contact/beleidsdomein-rwo>)

WONEN-VLAANDEREN. Over wonen Vlaanderen. *Internet*, 2012.
(https://www.wonenvlaanderen.be/over_wonen_vlaanderen)

INSPECTIE RWO. Missie. *Internet*, z.j.
(<http://www.rwo.be/Home/AgentschapInspectieRWO>)

INSPECTIE RWO. Financiële controle. *Internet*, z.j. (<http://www.rwo.be/language/nl-NL/Home/AgentschapInspectieRWO/AfdelingToezicht/Infovoorwoonactoren2/Socialeverhuurkantoren/FinancieleControle>)

SVK HET SCHARNIER. Wie zijn wij. *Internet*, z.j. (http://svkhetscharnier.be/h_index.php)

SVK HET SCHARNIER. Formulieren. *Internet*. Z.j. (<http://svkhetscharnier.be/forms2.php>)

SVK HET SCHARNIER. Wat doen wij. *Internet*, z.j. (<http://svkhetscharnier.be/wat.php>)

SVK HET SCHARNIER. Geschiedenis. *Internet*, z.j.
(<http://www.svkhetscharnier.be/geschiedenis.php>)

VLAANDEREN. Decreet houdende de Vlaamse Wooncode. *Internet*. 1997.
(<http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1005498.html>)

GAOZ WOONBELEID. Conformiteitsattest. *Internet*. 2014.
(<http://www.woneningaoz.be/wonen/huren/conformiteitsattest-vlaamse-wooncode>)

Geschreven bronnen

BERX, E., Focus op de Vlaamse overheidsadministratie. Hasselt, Pxl, 2013. (niet-gepubliceerde cursus)

Kwaliteitshandboek. Opglabbeek, SVK Het Scharnier, z.j. (niet-gepubliceerde interne nota)

Werkwijze LAC-procedure SVK Het Scharnier vzw. Opglabbeek, SVK Het Scharnier vzw, z.j. (niet-gepubliceerde interne nota)

Aanbod preventieve woonbegeleiding. Genk, CAW Limburg vzw, 2013. (niet-gepubliceerde interne nota)

Intern Huurreglement. Opglabbeek, SVK Het Scharnier vzw, 2014. (niet-gepubliceerde interne nota)

Wegwijs in het kaderbesluit Sociale Huur. Geactualiseerde versie november 2009. Z.p., Vlaamse Overheid, 2010. (niet-gepubliceerde brochure)

BAARENDSE, L.. *Jaarverslag huurpunt vzw*. Brussel, Schaubroeck, 2014.

Mondelinge bronnen

Onderhuurder A., *Mondelinge mededeling*. Interview, 3 maart 2014.

Onderhuurder B., *Mondelinge mededeling*. Interview, 4 maart 2014.

Onderhuurder C., *Mondelinge mededeling*. Interview, 7 maart 2014.

Onderhuurder D., *Mondelinge mededeling*. Interview, 11 maart 2014.

Onderhuurder E., *Mondelinge mededeling*. Interview, 14 maart 2014.

Onderhuurder F., *Mondelinge mededeling*. Interview, 18 maart 2014.

Onderhuurder G., *Mondelinge mededeling*. Interview, 19 maart 2014.

Onderhuurder H., *Mondelinge mededeling*. Interview, 4 april 2014.

Bijlagen

BASISINFORMATIE EINDWERK

VOORNAAM: Jill

NAAM: Hertogs

KLAS: 3MAW

DEPARTEMENT: PXL Social Work

ACADEMIEJAAR: 2013-2014

TREFWOORD: Sociale huisvesting

TITEL: Wat betekent huren via een SVK voor kwetsbare huurders?

SAMENVATTING:

Het recht op wonen staat in de Grondwet ingeschreven, maar komt voor steeds meer groepen in onze samenleving onder druk. Door het inhuren van woningen op de private huurmarkt en deze vervolgens onder te verhuren aan deze kwetsbare doelgroep kan mijn stageplaats, SVK Het Scharnier, een steentje bijdragen om het recht op wonen te realiseren.

Ik vroeg mij af wat de kans die deze kwetsbare huurders krijgen van SVK Het Scharnier nu eigenlijk betekent voor hun. De titel van mijn eindwerk klinkt daarom ook als volgt: "Wat betekent huren via een SVK voor kwetsbare huurders?"

SVK's zijn ontstaan uit bezorgdheid voor kwetsbare bewoners. In tegenstelling tot bij een SHM wordt de plaats op de wachtlijst bij een SVK niet bepaald door de inschrijvingsdatum maar door andere indicatoren zoals woningnood en inkomen. SVK Het Scharnier is werkzaam in de GAOZ-gemeenten. Dit staat voor Genk, As, Opglabbeek en Zutendaal. De kandidaat-huurders die bij hun ingeschreven staan zijn door een samenloop van omstandigheden in een risicosituatie terecht gekomen of dreigen hierin terecht te komen.

SVK Het Scharnier kan gesitueerd worden binnen het beleidsdomein RWO. Drie agentschappen hiervan zijn betrokken bij het beleidsitem 'sociale huisvesting' en dus ook bij de werking van SVK's. Het agentschap VMSW financiert, ondersteunt en begeleidt lokale sociale woonorganisaties, zoals SVK's, bij het realiseren en verhuren van sociale woningen. Omdat de VMSW de belangenverdediging en vertegenwoordiging van de SVK's niet opgenomen heeft, beslisten de SVK's om zelf een vzw op te richten die deze taken op zich neemt. Op 28 juni 2012 werd Huurpunt opgericht.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen zorgt ervoor dat de kwaliteitsnormen voor woningen gerespecteerd worden. Ze zien er op toe dat de woningen die verhuurt worden door het

SVK voldoen aan de vereisten. Wonen-Vlaanderen staat ook in voor het toekennen van huursubsidie. Op deze manier kan het SVK het huren tegen een betaalbare huurprijs garanderen aan hun onderhuurders. Het laatste agentschap, agentschap inspectie RWO, staat in voor de inspectie van het SVK. Aan de hand van het jaarverslag maken zij een financiële analyse van de SVK-sector.

Het SVK investeert in het ondersteunen van de woonvaardigheden van de onderhuurders. Het SVK werkt samen met de OCMW's van de gemeenten binnen hun werkingsgebied en met CAW Limburg. In samenspraak met de OCMW's is er een LAC-procedure ontstaan om onderhuurders van het SVK die huur- of betalingsachterstand hebben verder te helpen. Daarnaast beschikt CAW-Limburg over een aanbod preventieve woonbegeleiding.

De inschrijving van kandidaat-huurders is gekoppeld aan een puntensysteem. De mensen uit de doelgroep die het kwetsbaarst zijn worden eerst geholpen. Kandidaat-huurders krijgen punten op woonnood, inkomen, kinderlast en de mutatievraag. Daarnaast krijgen kandidaat-huurders ook extra punten voor het aantal jaar dat de kandidaat-huurder op de wachtlijst staat en voor het aantal jaren dat hij verblijft binnen het werkingsgebied.

De Vlaamse Wooncode bepaald een aantal minimale normen waaraan elke woning in het Vlaams Gewest moet voldoen. Woningen die verhuurt worden via SVK Het Scharnier beschikken allemaal over een conformiteitsattest, dit toont aan dat de woning voldoet aan de eisen van de Vlaamse Wooncode.

In het praktisch gedeelte van mijn eindwerk heb ik gezocht naar een antwoord op de probleemstelling van mijn onderzoek. Ik koos voor een kwalitatief onderzoek aan de hand van interviews. In totaal heb ik acht onderhuurders van SVK Het Scharnier geïnterviewd. Mijn vragenlijst was opgedeeld in de volgende subthema's: algemeen, huisvesting, financiën, sociaal functioneren, lichamelijk functioneren, vrije tijd/dagbesteding, psychisch functioneren en tot slot. Doormiddel van deze onderverdeling kon ik op verschillende vlakken proberen te achterhalen wat het huren via een SVK precies betekent voor de onderhuurders.

Uit mijn interviews kan ik stellen dat zowel de doelgroep als de organisaties/instellingen in de welzijnssector op de hoogte zijn van het bestaan van het SVK. De doelgroep wisselt onderling informatie uit. De organisaties/instellingen helpen met het inschrijven van kandidaat-huurders.

Het puntensysteem van de wachtlijst heeft zijn effect bewezen. Eén onderhuurder stond reeds twee jaar op de wachtlijst. Toen haar woonnood steeg, kreeg ze sneller een woning. De wachttijd van de geïnterviewde onderhuurders bedraagt tussen enkele dagen tot 6 maanden.

De respondenten gaven aan tevreden te zijn over de kwaliteit van de woning. Eén onderhuurder was echter niet tevreden omdat ze gepest zou worden door de huisbaas. Voor de doelgroep is het niet gemakkelijk om op de privémarkt te huren. De huurprijzen liggen er hoog waardoor de doelgroep financieel in moeilijkheden komt. Door via het SVK tegen een redelijke huurprijs te kunnen huren krijgen de onderhuurders financieel opnieuw ademruimte. De huursubsidie speelt hierbij een grote rol.

Het sociaal functioneren van de kandidaat-huurders verandert als ze onderhuurder worden. Ze hebben bijvoorbeeld terug de mogelijkheid om een sociaal leven uit te bouwen. Familie en vrienden kunnen terug betrokken worden bij hun leven. Dit is niet het geval als mensen in een opvang of dergelijke verblijven.

Een nieuwe woning biedt mogelijkheden. Uit de interviews kon ik echter niet opmaken of het verhuizen naar een SVK-woning invloed heeft op het lichamelijk functioneren van de onderhuurders. Het SVK kan er wel voor zorgen dat de onderhuurders gemakkelijker kunnen functioneren met een beperking. Zo betekende de mogelijkheid om met de lift te kunnen gaan veel voor één van de onderhuurders op vlak van lichamelijk functioneren. Onderhuurders hebben regelmatig last van vocht in de woning. Eén van de respondenten vertelde dat ze regelmatig een longontsteking heeft en veel moet hoesten door het vocht in de woning. Bij vochtproblemen gaat de huurtoezichter van het SVK langs om het probleem te onderzoeken en om zo snel mogelijk een oplossing te vinden.

Op het vlak van vrije tijd en psychisch functioneren kan ik geen besluiten trekken op basis van de interviews.

Als totaal besluit uit mijn onderzoek kan ik stellen dat de meeste onderhuurders heel tevreden zijn dat ze de kans hebben gekregen van het SVK om een woning te huren. Sommige beschouwen dit als een tussenstap, om terug alles op een rij te kunnen zetten en hun leven terug in handen te kunnen nemen. Anderen zouden niet meer privé willen huren. Via het SVK kunnen ze huren tegen een goedkope huurprijs. Zolang hun situatie niet gestabiliseerd is kunnen zij niet op de privémarkt huren. Nu ze een woning hebben vinden ze hun plaats in de maatschappij terug.