

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

SOCIAAL VERHUURKANTOOR MEETJESLAND VZW

Tussen de ondergetekenden:

- a) Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw
Moeie 16/A - 9900 Eeklo,
vertegenwoordigd door Dhr. Jan Delemarre (voorzitter) en Dhr. Luc Joos (secretaris)

en

- b) OCMW Assenede
Kasteelstraat 1-3 - 9960 Assenede
vertegenwoordigd door ... en Frederik Willems (algemeen directeur)

Artikel 1: Missie en visie SVK Meetjesland vzw

Missie:

De sociale verhuurkantoren zijn professionele sociale ondernemers die het recht op wonen realiseren voor de meest woonbehoeftigen door middel van het huren en verhuren van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen op de private huurmarkt. Via huurbegeleiding op maat en nauwe samenwerking met andere woon- en welzijnsactoren, versterken de sociale verhuurkantoren de huurders in hun rechten en plichten.

Visie:

De SVK's zetten zich de komende 5 jaar in op verdere groei en professionalisering van de organisatie. De groei richt zich op kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, om meer woonbehoeftigen te helpen. Het SVK stemt de organisatie af op de groeiende werking waarbij financiële gezondheid, personeelsbeleid en kwaliteit van de dienstverlening speerpunten zijn.

Die dienstverlening spitst zich toe op huurders en verhuurders. Daarbij zullen de SVK's een visie op huurbegeleiding uitwerken en deze omzetten in de praktijk om samen met andere organisaties meer woonbehoeftigen duurzaam te huisvesten. Om eigenaar-verhuurders te stimuleren te verhuren aan de SVK's, bieden de SVK's begeleiding en ondersteuning aan om te voldoen aan de verhuurdersverplichtingen en te kunnen genieten van de diverse voordelen die verhuren aan het SVK met zich meebrengt.

Om het recht op wonen te realiseren zetten de SVK's in op innovatie en beleidsbeïnvloeding via HUUrpunt, de federatie van SVK's in Vlaanderen. De SVK's nemen daarbij proactief een signaalfunctie op om de beleidsmakers en het middenveld te informeren over effecten, trends en noden en hier samen initiatief in te nemen.

Artikel 2: Doelstelling SVK Meetjesland vzw

Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw is een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor. Artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse regering houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren van 20 juli 2012 bepaalt dat een sociaal verhuurkantoor als opdracht heeft:

1. op de private huurwoningmarkt woningen of kamers huren of in erfpacht nemen met het oog op het verhuren van kwaliteitsvolle woningen of kamers aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;
2. het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis van het Kaderbesluit Sociale Huur en de huurders begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;
3. in functie van het verruimen van het woningaanbod toegankelijk zijn voor de kandidaat-verhuurders en voor de verhuurders en hen begeleiden en ondersteunen met het oog op het verzekeren van de woningkwaliteit, overeenkomstig de normen vermeld in artikel 3 van het subsidiebesluit;
4. met de lokale besturen en woon- en welzijnsactoren overleggen en samenwerken en, als dat wenselijk is, zelf het initiatief nemen om lokale samenwerkingsverbanden op te zetten.

De doelstelling van SVK Meetjesland werd opgenomen in de statuten van de vzw.

Artikel 3: Instrumentarium

Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw beoogt de uitbreiding van het aanbod betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen in het statutair vastgelegd werkingsgebied. Daartoe huurt het SVK woningen op de particuliere huurmarkt. Deze woningen worden, na eventuele renovatie of opfrissingswerken, doorverhuurd aan kandidaat-huurders die zijn ingeschreven op de wachtlijst van het SVK. De inschrijving voor en de toewijzing van deze woongelegenheden, gebeurt volgens het sociaal huurbesluit, verder verfijnd in een procedure zoals beschreven in het intern huurreglement van SVK Meetjesland vzw. De kandidaat-huurders worden bijgestaan bij het in orde brengen van hun kandidaatsdossier.

Naast deze in- en verhuuractiviteiten, voorziet het Sociaal Verhuurkantoor ook begeleiding aan de onderhuurders. Dit omvat administratieve begeleiding bij alles wat met hun woonsituatie heeft te maken, alsook het langsgaan op huisbezoek bij de onderhuurders en hen bij te staan bij vraag en daad. De minimale begeleidingstaken zijn opgenomen in het Kaderbesluit Sociale Huur.

Een nauwe samenwerking met de OCMW-besturen in het werkingsgebied is hierbij opportuun. Daarenboven speelt SVK Meetjesland in op maatschappelijke invloeden en beleidsinitiatieven en werkt het SVK samen met andere organisaties in het sociale werkveld om het betaalbaar en kwalitatief wonen voor kansarmen in het werkingsgebied te realiseren (vb. preventieve woonbegeleiding).

Artikel 4: Doelgroep

De werking van SVK Meetjesland vzw is gericht op het inhuren van woningen, waarbij er een samenwerking op poten wordt gezet met eigenaars die panden in het werkingsgebied verhuren aan

het SVK. Deze woongelegenheden worden beschikbaar gesteld aan een kwetsbare doelgroep. SVK Meetjesland vzw richt zich prioritair op die groep van huurders die zich in de laagste inkomenscategorieën bevinden en/of zich in een precaire huisvestingsituatie bevinden.

Artikel 5: Verantwoordelijkheden en engagementen

Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw verbindt zich om:

- binnen de grenzen van het werkingsgebied de huurmarkt te prospecteren.
- contact op te nemen met de eigenaars die bereid zijn een woning sociaal te verhuren en met hen te onderhandelen in functie van het afsluiten van een huurovereenkomst.
- voor elke nieuwe inhuring een conformiteitsattest aan te vragen bij Wonen-Vlaanderen of een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid.
- betaalbare (waarbij de huurprijs onder de vigerende markthuurgprijs ligt) en kwalitatieve woningen (indien nodig worden eerst werken uitgevoerd zodat de woongelegenheden aan de vereiste minimumkwaliteitsnormen voldoen) in huur te nemen.
- (kandidaat-)verhuurders te ondersteunen bij het renoveren of opfrissen van hun woning door ofwel de klusjesdienst in te schakelen om enkele opfrissingswerken uit te voeren¹ of eigenaars te adviseren en/of helpen bij het aanstellen van aannemers, opvragen van offertes,... bij de renovatie van hun woning.
- kandidaat-huurders in te schrijven op de wachtlijst indien zij aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen.
- de kandidaten te ondersteunen om hun inschrijvingsdossier te actualiseren.
- de in beheer genomen panden te verhuren, conform de regels van het Vlaams Huurbesluit van 4 oktober 2013, de optimalisatiebesluiten hiervan, de uitvoeringsbesluiten en het intern huurreglement van het sociaal verhuurkantoor. In de toekomst kan rekening worden gehouden met een eventueel lokaal toewijsreglement.
- huurbegeleiding te voorzien aan SVK-onderhuurders.
- het OCMW van de betreffende gemeente op de hoogte te stellen van ernstige problemen met SVK-onderhuurders.
- inspanningen te leveren om de kwaliteit van de woningen gedurende het huurcontract optimaal te behouden en stappen te ondernemen indien wordt vastgesteld dat een woongelegenheden niet (meer) voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.
- leegstaande woningen te laten controleren op vlak van woningkwaliteit door een woningonderzoek aan te vragen.
- op regelmatige basis publiciteit te maken over de SVK-werking via allerlei infokanalen.
- de aangesloten besturen te informeren over de SVK-werking en toe te treden tot het lokaal woonoverleg.
- (lokale) huisvestings- en welzijnsactoren te informeren over de SVK-dienstverlening en samen te werken met welzijnsdiensten om de SVK-werking te optimaliseren.
- lid te zijn van VMSW en HUURpunt vzw en samen te werken met andere sociale verhuurkantoren.
- een goed intern beleid te voeren (personeelsbeleid, financieel beleid,...).

¹ Enkel indien dit in de planning van de klusjesploeg kan worden opgenomen.

Het aangesloten bestuur² verbindt zich om:

- het SVK bij te staan bij de actieve prospectie door onder andere eigenaars die zich spontaan aanmelden door te sturen naar het SVK, het adres en de contactgegevens te bezorgen aan het SVK van te huur staande woningen (met uitzondering van de woningen die te huur staan via een immobiliënkantoor).
- zakelijk gerechtigden van leegstaande woningen en eigenaars van woningen die ongeschikt/onbewoonbaar zijn verklaard of waar een procedure lopende is, te informeren over de SVK-dienstverlening.
- kandidaat-huurders in te schrijven op de wachtlijst van het SVK en de cliënten bij te staan bij het in orde brengen van hun kandidatendossier.
- na een positief sociaal onderzoek, een OCMW-huurwaarborg toe te kennen wanneer de onderhuurder zelf niet in de financiële mogelijkheid verkeert om de waarborg te betalen.
- samen te werken met het SVK bij het zoeken naar oplossingen om huurdersproblemen in de gemeente aan te pakken en/of te bemiddelen met de SVK-onderhuurder.
- frequent publiciteit te maken in de gemeentelijke infobladen en website.

Artikel 6: Financiering

De aangesloten besturen verbinden er zich toe elk jaar een financiële inbreng te doen met betrekking tot de werking van de samenwerkingsovereenkomst. Instanties andere dan aangesloten OCMW's en gemeentes, zijn vrijgesteld en hoeven dus geen financiële bijdrage te betalen.

Deze financiële tussenkomst bestaat uit een bijdrage per inwoner en een bijdrage per pand in SVK-beheer in de gemeente. De gemeentelijke bijdrage wordt vastgelegd voor een periode van 5 jaren, die gelijkgesteld wordt met de erkennings- en subsidieperiode van de Vlaamse Overheid³.

De bijdrage wordt vastgelegd op 0,25€ per inwoner en 50€ per pand in beheer in de gemeente met ingang vanaf 2020.

Als SVK Meetjesland in een gemeente minder dan 5 panden in beheer heeft, dan is het lokaal bestuur van die gemeente geen bijdrage per pand in beheer verschuldigd.

De berekening wordt uiterlijk in september van het voorgaande werkingsjaar opgemaakt, rekening houdend met het aantal inwoners op 1 januari van het lopende jaar en het aantal panden in beheer op 1 juli.

Bij ingrijpende wijzigingen aan het patrimonium in een gemeente, wordt hierover op voorhand gecommuniceerd met het betrokken bestuur.

De financiële middelen die ter beschikking worden gesteld door het aangesloten bestuur (OCMW of gemeentebestuur), zullen niet worden aangewend voor werking- en loonkosten van het SVK zoals voorzien in het erkennings- en subsidiëringsbesluit, tenzij de Vlaamse subsidiëring ontoereikend is om deze kosten te vergoeden.

² Indien in een gemeente van het werkingsgebied ofwel het OCMW, ofwel het gemeentebestuur is aangesloten tot de vzw SVK Meetjesland, dienen hieromtrent afspraken gemaakt te worden tussen het OCMW- en gemeentebestuur van die gemeente.

³ SVK Meetjesland is erkend en gesubsidieerd door de Vlaamse Overheid sinds 1999. In 2019 is een verlengingsaanvraag ingediend voor de periode 2020-2024.

De middelen vanuit de aangesloten besturen worden besteed aan de uitbouw van het SVK, en aan de zekerheden die zo'n organisatie nodig heeft. Het SVK zal voor haar werkingskosten op de eerste plaats de gewestelijke SVK-subsidie aanspreken, en indien mogelijk en dit conform de huurwetgeving kosten recupereren bij huurder of eigenaar. De lokale middelen kunnen worden gebruikt om een eventueel tekort in de werking- of personeelsubsidie te dragen, niet te recupereren kosten te dekken, en om de nodige zekerheden en solvabiliteiten op te bouwen om de werking ook op langere termijn te kunnen schragen.

De gemeentelijke bijdrage kan worden aangepast, volgens de regels opgenomen in de statuten.

Artikel 7: Toe- en uittreding tot het samenwerkingsverband

Deze samenwerkingsovereenkomst is van toepassing voor alle toegetreden OCMW- en gemeentebesturen van de vzw Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland. Naast de huidige aangesloten besturen, kunnen in de toekomst ook nieuwe partners in het samenwerkingsverband worden opgenomen, in zoverre dit conform is met de statuten en na ondertekening van de overeenkomst.

Uittreden uit het samenwerkingsverband kan enkel volgens de voorwaarden tot lidmaatschap beschreven in de statuten van SVK Meetjesland vzw.

Opgemaakt te Eeklo op 25/06/2019

In 2 exemplaren waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen.

Voor Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw

Jan Delemarre
voorzitter

Luc Joos
secretaris

Voor OCMW Assenede

...

Frederik Willems
algemeen directeur