

OVERZICHT SAMENWERKING TUSSEN DE STAD EN HET SVK IVM WONINGKWALITEITSCONTROLE

STAD	AALST
Huidige samenwerking met SVK's	SVK is ingebed in de stadsdiensten (Dienst Woonbeleid); erkend maar geen subsidie vanuit Vlaanderen
Kwaliteitscontroleur	2 technische controleurs bij dienst Volksgezondheid
Controle binnen 14 dagen mogelijk	ja
Conformiteitsattest	Verplicht bij nieuwe inhuurneming, gratis (via interne verrekening binnen stadsdiensten)
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	er wordt steeds advies verstrekt over de te herstellen gebreken en de uit te voeren werken. Op het ogenblik dat een kandidaat-verhuurder zich aandient bij het SVK wordt er een afspraak georganiseerd voor een plaatsbezoek door de technisch medewerker van de dienst Woonbeleid en de technisch medewerker van de dienst Volksgezondheid. Deze stadsmedewerkers geven gratis en vrijblijvend advies aan de eigenaar-kandidaat verhuurder zodat deze op de hoogte is van gebreken in zijn woning. Hij krijgt een oplijsting van werkzaamheden die uit te voeren zijn indien hij wenst samen te werken met het SVK en dus een conformiteitsattest dient te bekomen. De technische medewerker van het SVK volgt de werken verder op. Indien de eigenaar-verhuurder opteert voor verhuring via de private huurmarkt, werd hij alvast door de stadsmedewerkers op de hoogte gebracht van de geldende Vlaamse kwaliteitsnormen.
STAD	ANTWERPEN
Huidige samenwerking met SVK's	Nauwe samenwerking met SVK's Om de woningkwaliteit van de SVK-woningen te verbeteren heeft de stad reeds een aantal acties uitgewerkt: - Opname mogelijkheid tot verhuren via SVK in stedelijk saneringscontract sinds juni 2009 (premie en begeleiding in ruil voor minimum 9 jaar verhuren via SVK) - Samenwerking met Werkhaven Antwerpen vzw (sociale economie) sinds 1 januari 2010. Werkhaven voert technische werken uit (die moeilijk verhaald kunnen worden op de eigenaar of huurder). SVK betaalt materiaalprijs, stad betaalt loonkost. - Mogelijkheid tot screening nieuw in te huren woningen door stedelijke woontoezichers + afleveren gratis CA sinds 29 maart 2010.
Kwaliteitscontroleur	11,5 VTE technisch controleurs. Deze mensen staan in voor verschillende opdrachten en projecten: Krotspot, KIS, CA, opvolging klachten en meldingen, controle OGO, controles ikv huursubsidie, ...
Controle binnen 14 dagen mogelijk	Het is belangrijk dat er kort op de bal kan gespeeld worden. 2 weken voor het inplannen van een bezoek lijkt ons vrij kort (eigenaar moet ook nog de mogelijkheid kunnen geven de woontoezichers binnen te laten), maar moet kunnen als voor deze piste duidelijk gekozen wordt.

Conformiteitsattest	Gratis We wensen een uniform woningkwaliteitsbeleid te voeren. Dit wil zeggen dat we voor de svk-woningen op eenzelfde manier te werk willen gaan als voor andere woningen. Dit betekent concreet dat we - keuringsattesten gas en elektriciteit (betalend) als voorwaarde blijven stellen voor het verkrijgen van een (gratis) CA; - ook controleren op stedenbouwkundige inbreuken in kader van het afleveren van een CA. Belangrijke bouwsteen in ons stedelijk kwaliteitsbeleid is het toepassen van de krotspotmethodiek. We trachten de problemen in eerste instantie op te lossen samen met de eigenaar om een OGO-verklaring te vermijden. Indien de eigenaar niet meewerkt, zal alsnog een OGO-procedure opgestart worden. Voor de screening van de SVK-woningen wensen we dezelfde methodiek toe te passen.
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	Mbt de vraag tot ruimere dienstverlening (advies verstrekken over de te herstellen gebreken en uit te voeren werken): dit is iets wat de stad Antwerpen nu al doet in kader van de krotspotmethodiek. De opvolging van de werken gebeurt ook in het kader van krotspot (hercontrole). Indien de woning niet in orde is, blijft de stad dit pand opvolgen. Indien de woning niet in orde wordt gebracht, wordt er een procedure OGO opgestart. Het eenvoudigst is dat we als stad rechtsreeks de eigenaar contacteren om alle afspraken te maken. Het SVK kunnen we natuurlijk op de hoogte houden.
STAD	BRUGGE
Huidige samenwerking met SVK's	Het stadsbestuur Brugge geeft een stedelijke huursubsidie aan sociale verhuurkantoren die bijkomende woongelegenheden in huur nemen om die daarna onder te verhuren aan hun doelpubliek. Er zijn enkele voorwaarden m.b.t. de maximale huurprijs (500 euro), de duur van de woninghuurcontracten (minstens 9 jaar) en de kwaliteit van de woning (moet om een conforme woning gaan wat geattesteerd wordt door de directeur/voorzitter van het SVK). De huursubsidie bedraagt 20% van het hoofdhuurcontract en geldt voor een maximale periode van 24 maanden. Het premiestelsel werd opgestart in 2005 en gaat crescendo wat het succes ervan betreft. Dit weerspiegelt zich vanzelfsprekend in een forse stijging van het jaarlijks budget. Bijkomend worden jaarlijkse middelen uit het Vlaams Stedenfonds (sinds 2008 : 225.000 EUR.) toegekend aan de SVK's voor investeringen in nieuwe woningen en renovatie van eigendom of langlopende huurcontracten (>20j) .
Kwaliteitscontroleur	8 controleurs, verdeeld over 4 territoriale sectoren. Naast kwaliteitsbewaking hebben ze nog andere taken i.v.m. leegstand, premies, bouwovertreedingen,

	reclameovertredingen
Controle binnen 14 dagen mogelijk	geen prioriteitenlijst, zou dus kunnen.
Conformiteitsattest	niet verplicht, niet gratis
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	zonder extra-budget zal het moeilijk worden voor de stad om deze taken uit te voeren.
STAD	GENK
Huidige samenwerking met SVK's	goed
Kwaliteitscontroleur	Één kwaliteitscontroleur binnen de GAOZ-zone: Genk, As, Opglabbeek en Zutendaal. Enkel na een klacht zal deze controleur een controle uitvoeren in de woning. Gezien de goede samenwerking met het SVK zal na een klacht (+ controle) door een SVK-huurder contact opgenomen worden met SVK zelf. Gezien de huidige werklast (binnen GAOZ) kan dit niet. Enkel indien extra personeelsinzet mogelijk is.
Controle binnen 14 dagen mogelijk	Momenteel niet. Financieel en operationeel lijkt dit niet gemakkelijk, zeker als men het streefcijfer van jaarlijkse groei voor Genk: 30 woningen per jaar wil behalen (= voorstel van Vlaanderen). Dit lijkt niet haalbaar voor SVK en komt niet overeen met de afspraken binnen de RVB en AV. Momenteel beschikt het SVK over 102 woningen voor Genk, 4 voor As, 27 voor Opglabbeek en 9 voor Zutendaal. Indien de stad een woningkwaliteitscontroleur wil inzetten voor onderzoeken van de kwaliteit van woningen die het SVK in huur wenst te nemen, betekent dit ook dat dit in een zeer kort tijdsbestek (een week), volgend op de vraag tot woningonderzoek vanuit het SVK moet kunnen gebeuren. Bedoeling is immers deze controle te houden vooraleer een woning wordt ingehuurd. Door deze extra werklast dient hiervoor extra personeel aangeworven worden binnen GAOZ. Deze mogelijkheid moet nog bekeken worden binnen de intergemeentelijke samenwerking.
Conformiteitsattest	Momenteel wordt er geen gratis conformiteitsattest afgeleverd, maar het kan wel bekeken worden binnen het intergemeentelijke samenwerkingsoverleg of dit mogelijk is
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	Momenteel niet. Stad Genk is alleszins bereid om aan een ruimere dienstverlening met het SVK betreffende het woonkwaliteitsonderzoek te werken. Er is overleg hierover voorzien. Dit moet bekeken worden binnen het beleid of advies verstrekken over de uit te voeren werken mogelijkheden biedt binnen het personeelskader (technische kennis dient aanwezig te zijn). Opvolging: Dit dient tevens bekeken te worden met het SVK om vooraf een inschatting te maken over gemiddeld hoeveel extra controles het gaat. Deze ondersteuning moet ook mogelijk zijn binnen het financieel kader van de GAOZ-

	gemeenten.
STAD	GENT
Huidige samenwerking met SVK's	Er is een convenant afgesloten tussen enerzijds de Stad en anderzijds het AG SOB en 2 SVK's waarbij financiële middelen worden toegekend. De evaluatiecriteria zijn de volgende: - aantal aangevraagde technische screenings - aantal uitgevoerde technische screenings - aantal uitgevoerde werken op basis van de offertes en met middelen van onderhavig convenant - aantal woningen met een keuringsattest van gas - aantal woningen met een keuringsattest van elektriciteit - aantal aangevraagde conformiteitsattesten - aantal uitgereikte conformiteitsattesten - aantal woningen waarvoor een aanvraag loopt tot of er een toekenning van huisvestingspremie is.
Kwaliteitscontroleur	6, waarvan 2 constant op het stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft werken, 1 op kamers wordt ingezet en 3 beschikbaar zijn voor de reguliere werking. Sinds 08.02.2011 vormen de controleurs van de dienst wonen samen met deze van de afdeling bouwtoezicht de nieuwe afdeling bouw- en woontoezicht binnen de dienst Administratie.
Controle binnen 14 dagen mogelijk	Ja. Convenant tussen het AG SOB ism de SVK's om bij het inhuurnemen van woningen een controle te laten uitvoeren door een controleur. De afdeling bouw- en woontoezicht engageerde zich om binnen de 14 dagen ter plaatse te gaan. De convenant handelt over de woningen die de SVK's in huur hadden op 1 januari 2010, niet over de nieuwe. Nieuwe woningen die in huur genomen worden moeten sowieso in orde zijn.
Conformiteitsattest	conformiteitsattest is niet verplicht, wordt gratis uitgereikt.
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	Ja, tot op zekere hoogte. Het technisch advies dient van de stad te komen, wat betreft de uitvoering en de opvolging van de werken zijn we van mening dat het SVK hier ook een rol in op te nemen heeft.
STAD	HASSELT
Huidige samenwerking met SVK's	soepele samenwerking tussen de stad en het SVK (geen convenanten). Het SVK is gestart met de overname van de OCMW-woningen die van minderwaardige kwaliteit bleken te zijn. Daaruit bleek dat een systematische screening van de ingehuurde woningen wenselijk was.
Kwaliteitscontroleur	Halftime actief rond woonkwaliteit
Controle binnen 14 dagen mogelijk	Ze zijn allemaal gecontroleerd door de stad. De controle gebeurde binnen een week.
Conformiteitsattest	Gratis een conformiteitsattest ontvangen. Om verdere kosten te beperken vragen we niet systematisch een keuringsverslag van gas of electriciteit. Enkel bij ernstige twijfel over de installaties.

Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	Advies over gebreken en aandachtspunten aan de SVK-coördinator. Verdere opvolging door het SVK.
STAD	KORTRIJK
Huidige samenwerking met SVK's	een goede relatie met het SVK, geen specifieke overeenkomst afgesloten
Kwaliteitscontroleur	één controleur
Controle binnen 14 dagen mogelijk	De Stad stuurt onmiddellijk of zo snel als mogelijk een controleur langs bij de SVK-woningen . Dit gebeurt niet enkel bij SVK-woningen, maar bij elke aanvraag.
Conformiteitsattest	wordt tegen betaling afgeleverd.
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	De SVK's volgen het advies op en volgen de uitvoering van de werken op.
STAD	LEUVEN
Huidige samenwerking met SVK's	Geen enkele concrete vraag van een SVK voor een C-atteest gekomen. Samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en het SVK voor het project van sociaal verhuren boven winkels. Het SVK ontvangt een subsidie van 10 000 euro/woning voor de renovatie ervan. Momenteel verhuurt het SVK zo 6 woningen boven winkels.
Kwaliteitscontroleur	1,6 VTE woonkwaliteitscontroleurs bij de dienst huisvesting, ook bevoegd voor leegstand.
Controle binnen 14 dagen mogelijk	Nu is het zo dat er enkel controles worden uitgevoerd naar aanleiding van klachten die de dienst ontvangt, wat maakt dat het aantal onderzoeken onvoorspelbaar is. Uitgaand van de cijfers in de tabel voor 2009 blijkt het gemiddeld over 2 SVK-inhuurnemingen per maand te gaan. Dit zou 2 controles met opvolging per maand betekenen. Op het eerste zicht lijkt dit haalbaar. Uiteraard zal de aard van het dossier (veel of weinig opvolging) bepalen wat de impact zal zijn op de uiteindelijke werklast.
Conformiteitsattest	Attest is niet verplicht en is niet gratis. Leuven is wel bereid om te bekijken om het gratis te maken. Dit kan het college/gemeenteraad(?) beslissen in afwijking van het retributiereglement dat nu wel bepaalt dat de afgifte van een conformiteitsattest te betalen is: de retributie bedraagt € 12,50 per kamer met een minimum van € 62,50 en € 61,97 per woning. Een uitzondering kan mits akkoord van college en gemeenteraad toegestaan worden voor het SVK. Geeft geen conformiteitsattest als er geen stedenbouwkundige vergunning is en wil dit ook zo behouden.
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	In principe is advies over gebreken en uit te voeren werken wel mogelijk indien het gemiddeld 2 dossiers per maand betreft; meer aanvragen kan met de huidige personeelsbezetting niet snel/tijdig verwerkt worden. Opvolging: dit veronderstelt in de meeste gevallen een hercontrole dus minstens 2 bezoeken per inhuurneming wat het aantal controles al op 4 per maand of 1 per week brengt. Wij vragen in Leuven voor de afgifte van een CA bijkomend

	keuringsattesten van gas en elektriciteit en in geval van opdeling (in studio of appartement) een positief brandweerverslag. De afgifte van deze attesten kan vertragend werken op de uiteindelijke afgifte van het CA. Dit mag de eigenaar niet afschrikken. Als het allemaal te lang duurt, kan de onderhandeling afspringen. Vanuit kwaliteitsbewaking vinden we het echter belangrijk deze attesten te vragen omdat de ervaring leert dat veel gebreken betrekking hebben op deze aspecten. We willen de aanwezigheid van deze attesten dus ook niet loslaten als voorwaarde voor de afgifte van een CA (ook niet voor een SVK). Daarnaast is het niet gegarandeerd dat de brandweer dit tempo kan volgen.
STAD	MECHELEN
Huidige samenwerking met SVK's	Wegens een tekort aan personeel is er geen samenwerking op het vlak van kwaliteitscontrole. De samenwerking tussen de stad en het SVK situeert zich op het vlak van dossierverwerking. Er is ook een samenwerking tussen het SVK en Woonwijzer.
Kwaliteitscontroleur	2
Controle binnen 14 dagen mogelijk	ja
Conformiteitsattest	ja
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	Dit is een dienstverlening die de stad steeds verleent bij haar kwaliteitsonderzoeken. De eigenaar krijgt een overzicht der uit te voeren werken. De woning wordt slechts opnieuw gecontroleerd wanneer de nodige bewijsstukken van herstellingen aangeleverd werden.
STAD	OOSTENDE
Huidige samenwerking met SVK's	Sedert een 2-tal jaren is er een nauwere samenwerking tussen de stad en het SVK. Die samenwerking is er gekomen op vraag van het SVK en betreft voornamelijk het bewaken van de kwaliteit van de woningen
Kwaliteitscontroleur	De stad had tot november 2010 een eigen woningcontroleur die kon en ook werd ingezet voor de controle van SVK-woningen. Sedertdien beschikt de stad niet meer over een controleur. Een vraag tot vervanging is tot op heden zonder gevolg gebleven.
Controle binnen 14 dagen mogelijk	De controles werden binnen de 2 weken na aanvraag uitgevoerd. .
Conformiteitsattest	Ook het SVK moet betalen voor een conformiteitsattest maar heeft er eigenlijk nooit een aangevraagd (62,5 euro per woongelegenheden zonder keuring gas en elektriciteit). Ik ben ervan overtuigd dat het beleid zou instemmen met een gratis attest.
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	Indien wij opnieuw over een controleur zouden beschikken dan zouden wij ook de uitgebreidere dienstverlening aanbieden in de zin van een volledige begeleiding. De kosten van bijvoorbeeld herstellingen blijven dan wel ten laste van het SVK.

STAD	ROESELARE
Huidige samenwerking met SVK's	Soepele samenwerking met het SVK, zowel op beleidsmatig vlak, als op vlak van geïntegreerde dienstverlening. Roeselare kent een subsidie toe aan het SVK voor een 10-tal nieuw in huur te nemen woningen/jaar. De subsidie bestaat uit een maandelijkse tussenkomst in de huurprijs (25% van een maximale huurprijs van 500 euro/maand gedurende looptijd van de huur). De subsidie wordt enkel toegekend als het conformiteitsattest wordt behaald.
Kwaliteitscontroleur	2 waarvan 1 technicus en 1 administratieve kracht
Controle binnen 14 dagen mogelijk	Vooraleer het SVK een woning in huur neemt, voert de stad een screening naar de woonkwaliteit uit (enkel voor de woningen waarvoor een subsidie wordt aangevraagd). Het SVK gebruikt het resultaat van deze screening in de onderhandelingen met de verhuurder. Eenmaal het SVK de woning inhuurt, vindt het officiële plaatsbezoek door de woningcontroleur plaats en wordt de wettelijke procedure voor het conformiteitsattest gevolgd (binnen 60 dagen afleveren).
Conformiteitsattest	Wordt op aanvraag afgeleverd aan de SVK-woningen waarvoor het SVK een subsidie heeft aangevraagd. De eigenaar-verhuurder betaalt 60 euro voor het attest (keuringsattest gas en elektriciteit niet inbegrepen). Het afleveren van conformiteitsattesten is op dit moment niet gratis.
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	Tijdens de voorafgaandelijke screening krijgt het SVK een zicht op de gebreken en de uit te voeren werken. De uiteindelijke opvolging van de werken gebeurt door het SVK zelf die 2 technici in dienst hebben (die ofwel de werken zelf uitvoeren ofwel de werken op vraag van de eigenaar uitbesteden).
STAD	SINT-NIKLAAS
Huidige samenwerking met SVK's	Soepele samenwerking met SVK. Sint-Niklaas verstrekt een sociale installatiepremie van 1.000 euro aan het SVK voor elke nieuw in huur genomen woning. De stad kent ook een sociale verhuursubsidie (afhankelijk van de initiële huurprijs, mag niet meer bedragen dan 550 euro/maand), aan elke nieuwe huurder van een SVK woning die geen huursubsidie van een andere overheid ontvangt. De premie wordt uitbetaald via het SVK. Voor deze laatste premie wordt een conformiteitsattest vereist. ⇒ In de praktijk wordt elke nieuwe woning die het SVK inhuurt, gecontroleerd door dienst huisvesting. En voor elke woning wordt er een conformiteitsattest afgeleverd.
Kwaliteitscontroleur	1
Controle binnen 14 dagen mogelijk	ja
Conformiteitsattest	De stad kent een conformiteitsattest toe aan de nieuw in huur genomen SVK-woningen; het conformiteitsattest is betalend (68 euro). Het SVK krijgt wel een sociale installatiepremie van 1000 euro voor elke nieuw in huur genomen woning.

Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	De kwaliteitscontrole gebeurt voor de inhuurneming door het SVK. In het geval er gebreken worden vastgesteld, maakt de woningcontroleur een advies op voor het SVK. Het SVK onderhandelt met de eigenaar over de noodzakelijke werken zodanig dat de woning in overeenstemming met de wooncode wordt gebracht. Er wordt advies uitgebracht over de uit te voeren werken zonder dat de procedure ongeschikt/onbewoonbaarverklaring wordt opgestart. Elke woning wordt systematisch hersteld. Elke nieuw ingehuurde woning wordt gecontroleerd. Het SVK volgt de werken op.
STAD	TURNHOUT
Huidige samenwerking met SVK's	
Kwaliteitscontroleur	Momenteel 1 VTE voor controle kwaliteit woningen; gelet op recente personeelwissel is expertise momenteel nog beperkt; kan qua takenpakket principieel ingezet worden voor controle woningen.
Controle binnen 14 dagen mogelijk	kan principieel, zodra nieuwe medewerker is ingewerkt. Timing lijkt haalbaar tenzij op piekmomenten of vakantieperiodes (geen interne back-up beschikbaar).
Conformiteitsattest	In de praktijk weinig aanvragen voor CA in Turnhout. Voor de aflevering van een CA wordt momenteel een vergoeding gevraagd. Het huidige retributiereglement voorziet geen uitzondering voor verhuurders aan SVK. Eventuele aanpassing dient besproken te worden. Opm: indien koppeling aan aanvraag CA > rekening houden met gevolgen weigering CA.
Advies over gebreken en uit te voeren werken; opvolging	wenselijk – niet enkel m.b.t. opvolging dossiers SVK, maar ook t.a.v. zwakkere particuliere verhuurders – maar momenteel ontbreekt hier expertise en capaciteit. Jammer, want dit betekent dat voorlopig SVK ook moeilijker kan gestimuleerd worden tot aangaan van renovatiehuurcontracten. Te bespreken.