



# ***Het park van de sociale verhuurkantoren laten toenemen***

<b><i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i></b>	<b><i>Nut</i></b>	<b><i>Geschiktheid</i></b>
Verhogen van de huurplafonds voor verhuurders in sommige gemeenten		
Een sociaal verhuurkantoor voor studenten (SVK Studenten) oprichten		

## Context

De Sociale Verhuurkantoren (SVK's) hebben als doel een deel van de particuliere woningen te socialiseren door eigenaren rust en financiële zekerheid te bieden in ruil voor een lagere huur dan de marktprijs.

Feitelijk nemen de SVK's de hele huurrelatie over (keuze van de huurder, ondertekening van de huurovereenkomst, opmaking van de staat van het gehuurde bij aanvang, onderhoud van de woning, inning van de huur, opmaking van de staat bij beëindiging, het eventuele herstel van de woning tussen twee huurders in...). De huurders, die moeten voldoen aan bepaalde inkomenseisen, profiteren van een gematigde huur. De eigenaren hebben de zekerheid dat ze hun huur ontvangen, of de huurder nu wel of niet betaalt en of de woning wel of niet leegstaat. Kortom, de SVK's zijn intermediairs die de relatie tussen de huurders en de eigenaren verzorgen.

24 SVK's zijn erkend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zij beheren meer dan 4.500 woningen. De eerste wetgeving die de SVK's erkent en subsidieert dateert uit 1998. Sindsdien is de werkwijze van de SVK's door middel van verschillende besluiten gewijzigd. Het laatste besluit dateert van 17 december 2016 en voert nieuwe maatregelen in, met name: een betere verdeling van de subsidie, vaststelling van verschillende doelgroepen (mindervaliden, daklozen, studenten...), de oprichting van het Sociale Verhuurkantoor voor Studenten (SVK Studenten) en verhoging van de huren voor eigenaren van panden in bepaalde geografische gebieden.

Deze twee laatste maatregelen worden hierna geanalyseerd.

# Verhogen van de huurplafonds voor verhuurders in sommige gemeenten

Nut 

Geschiktheid 

## Beschrijving

Het nieuwe besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat de Sociale Verhuurkantoren regelt van 17 december 2015 staat verhoging toe van de huren die betaald worden aan eigenaren van panden in bepaalde gemeenten. De Sociale Verhuurkantoren zijn verplicht zich te houden aan een regeling voor maximumhuren voor de eigenaren. De SVK-huren zijn duidelijk lager dan de huren op de particuliere markt. In sommige gemeenten, voornamelijk gelegen in de tweede kroon, is het verschil tussen de maximumhuren van de SVK's en de huren op de particuliere markt echter zo groot dat de SVK's hun activiteit slechts met moeite kunnen ontwikkelen. Het nieuwe besluit staat dus een verhoging met maximaal 10% toe van de aan de eigenaren betaalde huren voor panden die in bepaalde gebieden liggen, voor de duur van ten hoogste drie jaar. Deze maatregel heeft geen gevolgen voor de huur die huurders betalen; hun huur stijgt niet evenredig; het Gewest neemt deze prijsverhoging voor zijn rekening.

## Beoordeling

De maatregel verdeelt de sector. Tegenstanders van deze regeling maken zich zorgen over een mogelijk inflatoir effect op de huren in het algemeen, maar ook dat deze bijdraagt aan de rechtvaardiging van de hoogte van de huren die in bepaalde wijken gevraagd worden. De sector ontwikkelt zich dan ook zonder deze maatregel uitstekend (in tien jaar is het park gegroeid van 1.641 eenheden naar 4.500 woningen per 31 december 2016).

Voorstanders van deze maatregel brengen daar tegenin dat deze maatregel de ontwikkeling van de sector een boost kan geven, vooral in de beter gelegen gebieden: het SVK-woningpark groeit hoofdzakelijk in de arme sikkels van Brussel, terwijl een van de missies van de SVK's juist de sociale mix is.

Het belangrijkste struikelblok, waarover de hele sector het eens is, is de maximale duur van drie jaar van de huurverhoging. Welke eigenaren zouden een daling van de huur met 10% na drie jaar accepteren? Levert dit niet het risico op dat er tussen de eigenaren en de SVK's overeenkomsten met een maximumduur gesloten worden, waardoor juist de huurrelatie op het spel komt te staan?

Tot slot is het veel te vroeg om de geschiktheid van deze maatregel in de praktijk te beoordelen, want de gemeenten zijn in december 2016 gedefinieerd.

## ***Voorstellen***

De ontwikkeling van de sector kan ook plaatsvinden met behulp van andere hefboomen:

Het Brussels vastgoed is oud en veel woningen vergen ingrijpende renovaties. Eigenaren die hun woningen toevertrouwen aan de SVK's kunnen aanspraak maken op renovatiepremies, ongeacht hun inkomsten. Helaas hebben we de afgelopen jaren gezien dat de toekenning van renovatiepremies ingewikkelder en aanzienlijk moeilijker wordt. Wij zijn er voorstander van dat de renovatie van woningen en de ontwikkeling van de SVK-sector bevorderd moeten worden door middel van de toekenning van hogere premies aan eigenaren die ons hun woningen toevertrouwen: meer in aanmerking komende posten, verhoging van de bijdrage van het Gewest voor enkele kernposten en vereenvoudiging van de procedure voor toekenning van deze premies.

Een andere mogelijkheid die in de sector genoemd wordt, betreft de onroerende voorheffing: momenteel profiteren de eigenaren die ons hun goederen toevertrouwen van een verlaging van de onroerende voorheffing van 36%. Sommigen verdedigen dat het vrijstellingspercentage van de onroerende voorheffing verhoogd zou moeten worden of dat deze eenvoudigweg zou moeten worden afgeschaft.

# Een Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVK Studenten) oprichten

Nut ✓

Geschiktheid ✓

## Beschrijving

Het SVK Studenten is eind 2015 opgericht. De Regering heeft daarvoor de Brusselse wetgeving met betrekking tot de SVK's aangepast, zodat het toekomstige kantoor voor studenten het beheer op zich kon nemen van speciaal voor studenten bestemde woningen<sup>1</sup>. De belangrijkste aanpassing betreft de normen voor de oppervlakten van de woningen: het oppervlak van een studentenwoning mag kleiner zijn dan 26 m<sup>2</sup> (het minimumoppervlak voor studio's die de klassieke SVK's kunnen beheren). De studentenwoning is dus als speciale categorie opgenomen in het besluit van 28 februari 2008 dat de Sociale Verhuurkantoren regelt.

Om in aanmerking te komen voor een woning van het SVK Studenten mag het inkomen van studenten (of hun ouders, als zij ten laste komen van hun ouders) niet hoger zijn dan de toelatingsdrempels voor sociale huisvesting. Zij sluiten een studentenhuurovereenkomst met de SVK Studenten. De hoogte van de huur voor de student ligt tussen 140€ en 280€.

## Beoordeling

Bij gebrek aan plaats in de universitaire residenties<sup>2</sup> zijn studenten massaal gedwongen om woningen te huren op de particuliere woningmarkt. De daar gehanteerde prijzen zijn hoog en blijven maar stijgen. Studenten moeten per maand gemiddeld bijna 450€ betalen. Dit zijn veel te hoge bedragen die het volgen van een studie bemoeilijken voor studenten met een laag inkomen of wier ouders een laag inkomen hebben.

Het particuliere bestand voor studenten socialiseren via het SVK-model, dat zijn waarde bewezen heeft, maakt het derhalve mogelijk huisvestingsoplossingen in Brussel aan te bieden voor een betaalbare prijs.

Het was nodig om daarvoor een SVK op te richten dat zich op studenten richtte om het 'SVK'-stempel toe te passen voor dit specifieke deel van het huurbestand en om beter rekening te houden met de specifieke wensen van studenten. De traditionele SVK's hebben niet de taak om het 'studentenpubliek' te bedienen dat duidelijk afwijkt van de doelgroepen van de Brusselse SVK's.

Tot nu toe heeft dit systeem de eigenaren – nog – niet weten te overtuigen, want anderhalf jaar nadat het actief geworden is, heeft het SVK Studenten nog maar 10 woningen in portefeuille die nog niet allemaal bezet zijn. Als belangrijkste oorzaken worden genoemd: een voor de eigenaren te ongunstig verschil tussen de SVK-huur en de marktprijs, zeer strikte normen voor de verhuur en gebrekkige informatieverstrekking aan de eigenaren (er is nog geen website).

## ***Voorstel***

Moest de mogelijkheid om studentenwoningen te verhuren voorbehouden blijven aan het SVK Studenten? Zeker niet. Hoewel de traditionele SVK's zich slechts marginaal bezighouden met studentenhuisvesting – bijvoorbeeld in het kader van solidariteits- of intergenerationele projecten – is het jammer dat zij niet ook gebruik kunnen maken van deze mogelijkheid (in verhuur nemen van woningen kleiner dan 26 m<sup>2</sup> en gebruikmaking van de studentenhuurovereenkomst op de eerste plaats).

- 
1. Ministerieel Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren - 17 december 2015.
  2. Slechts 20% van de Brusselse studenten is ondergebracht in een universitaire residentie.

- De renovatie van woningen aanmoedigen en de sector van de SVK's versterken door hogere premies toe te kennen aan verhuurders die hun woning toevertrouwen aan een SVK.

## ***Onze voorstellen***

- De onroerende voorheffing afschaffen voor eigenaars die hun woning verhuren via een SVK.
- De mogelijkheid om een studentenwoning in beheer te nemen niet beperken tot enkel het SVK Studenten.