



PERS- DOSSIER

Sociale Verhuurkantoren (**SVK**):
Voorstelling, cijfers, getuigenissen over de sector

INHOUD

Persbericht	1
Voorstelling van de FEDSVK en SVK's	3
• De FEDSVK	3
• De SVK's	3
• De steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	3
• Belangrijkste diensten verleend aan eigenaars en huurders	4
Belangrijkste cijfers over de SVK's	5
• Kaart van de 5.500 SVK-woningen	5
• Kenmerken van het woningpark van de SVK's	6
• Belangrijkste cijfers	7
• Belangrijkste data	8
Getuigenissen van eigenaars en huurders	9
• Wie zijn de eigenaars?	9
• Wie zijn de huurders?	9
• Enkele getuigenissen	10
Renoveren met de hulp van een SVK	13
• Voorbeeld van een renovatieproject	13
Voorbeelden van specifieke projecten	15
• "Housing first" project	15
• Transitwoningen / collectieve woningen voor ex-gedetineerden	15
• Transitwoningen / collectieve woningen voor vrouwen in nood	16
• Woningen aangepast aan personen met een mobiliteitsbeperking	16
• Intergenerationele en solidaire woningen	17
Lijst van de 23 SVK-leden van de FEDSVK	19
Contactgegevens van de FEDSVK	20



**15.000 gezinnen op de wachtlijsten van de SVK's...
Elke nieuwe woning die eigenaren ter beschikking
stellen kan het verschil maken!**

BRUSSEL, 05 FEBRUARI 2019

Volgens de recentste cijfers van de FEDSVK (Federatie van de Brusselse Sociale Verhuurkantoren), staan op de wachtlijsten van de 23 Sociale Verhuurkantoren meer dan 15.000 gezinnen ingeschreven. Om aan de grote vraag te kunnen beantwoorden zijn de SVK's op zoek naar nieuwe woningen en herhalen ze hun oproep aan de eigenaren: elke bijkomende woning die hun wordt toevertrouwd telt!

Momenteel staan de Brusselse Sociale Verhuurkantoren in voor het verhuren van 5.500 woningen. Hun bestand is volop in expansie, met een gemiddelde toename van 300 wooneenheden per jaar (en zelfs meer: 750 bijkomende wooneenheden in 2018!). Maar gezien de grote vraag naar sociale huisvesting die bovendien almaar toeneemt, hebben de SVK's in totaal drie keer zoveel gezinnen op de wachtlijsten staan als ze woningen in verhuring hebben.

De SVK's worden uiteraard niet als enige geconfronteerd met deze aanzienlijke vraag. Op een grotere schaal zijn ook de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) betrokken partij. **Waar de OVM's echter focussen op grote te bouwen of te renoveren complexen en af te rekenen hebben met doorgaans lange procedures, richten de SVK's zich op een andere type woningen: over het Brusselse grondgebied verspreid vastgoed dat eigendom is van private eigenaren, en sneller binnen het sociale circuit kan aangeboden worden. De SVK's bieden daarmee een reëel alternatief en een aanvulling op het werk van de OVM's. Het aanbod van de SVK's kan bovendien nog uitbreiden** aangezien het potentieel aan geschikte private woningen groot is en verre van afneemt.

Elke sociale huurwoning telt!

Door het beheer van een pand aan een Sociaal Verhuurkantoor toe te vertrouwen **kan elke individuele eigenaar dus het verschil maken en bijdragen tot het wegwerken van de wachtlijsten. Hij of zij helpt daarmee een alleenstaande, een koppel of een gezin aan een degelijke woning tegen een betaalbare huishuur. Elke eigenaar kan daarbij rekenen op de talrijke diensten, waarborgen en financiële voordelen van een SVK:** naast een risicoloos beheer van de verhuring (gegarandeerde betaling van de huur, geen leegstand, dekking van de eventuele huurschade, ...) geeft verhuren via een SVK ook recht op een volledige vrijstelling van de onroerende voorheffing en op renovatiepremies.

Om de bekendheid en de groei van de SVK te versterken organiseert de FEDSVK van 11 februari tot 3 maart een promotiecampagne met spots op de radiozenders.

Voor meer informatie gaat u naar : www.fedais.be / www.fedsvk.be

Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brusselse gewest (FEDSVK) :

Laurence Libon – Coördinatrice van de FEDSVK: 02 412 72 44 – info@fedais.be

Natalie Casteleyn – Voorzitster van de FEDSVK: 02 262 32 43 – aisb@aisb.be

Download ook ons persdossier: <https://www.fedsvk.be/publicaties>

VOORSTELLING

De FEDSVK en SVK's

De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK)

De FEDSVK is een vzw die 23 Sociale Verhuurkantoren coördineert die erkend zijn door het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest. Deze federatie staat ten dienste van haar SVK-leden: ze vertegenwoordigt hen, ze verdedigt hun belangen en ze organiseert de promotie van de sector.

De Sociale Verhuurkantoren (SVK's)

De Sociale Verhuurkantoren (SVK) zijn door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkend en zijn gesubsidieerde vzw's. Hun opdracht bestaat erin om een deel van de Brusselse huurmarkt te socialiseren. Ze beheren het verhuur van woningen die hoofdzakelijk toebehoren aan private eigenaars en ze zetten deze te huur aan een huurprijs die aanvaardbaar is voor gezinnen met een bescheiden inkomen.

Tegenwoordig staan de SVK's in voor het verhuurbeheer van meer dan 4.800 woningen, verspreid over het hele Brusselse Gewest. Deze sector is sinds 1998 erkend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar sommige SVK's bestaan al meer dan 30 jaar.



De steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De politieke overheden hebben altijd de sector van de Sociale Verhuurkantoren ondersteund. De ministers van Huisvesting hebben regelmatig de financiële middelen van de SVK-sector uitgebreid, waaronder de huidige minister, Mevrouw Céline Frémault:

“De sector van SVK heeft volgens mij een fundamentele rol in het Brusselse huisvestingsbeleid gespeeld. Vanaf het begin was ik ervan overtuigd: dit instrument moet maximaal bevorderd worden. Het budget voor de SVK stijgt voortdurend en bereikte in 2018, 15.282 miljoen EUR. Dit is een stijging met bijna 2 miljoen EUR in één jaar om deze sector te ondersteunen die in volle expansie is en die een echte win-win voor zowel eigenaars als huurders vormt. Eind 2017 bereikte het aantal woningen in beheer door de SVK het cijfer van 4.796, bijna 300 woningen meer op één jaar! Onder mijn impuls is de regelgeving in 2015 aangepast om de SVK via verhoogde subsidies een duwtje in de rug te geven in de betere wijken. En eind 2017 werd de onroerende voorheffing opgeheven voor de gedeelten van gebouwen en gebouwen die door de SVK verhuurd worden. Met deze steeds grotere steun, ben ik van plan om het SVK-instrument zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Dit is in het voordeel van de Brusselaars die naar betaalbare kwaliteitsvolle woning op zoek zijn.” licht de minister van Huisvesting, Céline Frémault, toe. »

Verhuren zonder zorgen... met een sociale dimensie

Het Sociaal Verhuurkantoor neemt het volledige verhuurbeheer op zich en het zorgt voor een risicoloze relatie tussen de eigenaar en de huurder. In ruil voor een huurprijs die lager is dan de marktprijs, kan de eigenaar rekenen op een zorgeloos verhuurbeheer en kan hij genieten van tal van diensten en garanties (gegarandeerde betaling van de huur, verhuurbeheer zonder zorgen, onderhoud van het goed, hulp bij renovatie, vrijstelling van de onroerende voorheffing...). Van zijn kant kan de huurder genieten van een kwaliteitsvolle woning aan een redelijke huurprijs.

Belangrijkste diensten verleend aan eigennars:

- Gegarandeerde huur, zelfs bij huurders die in gebreke blijven of als de woning tijdelijk niet wordt verhuurd;
- Verzekerd beheer: het SVK selecteert de huurder, sluit het huurcontract af, stelt een plaatsbeschrijving op, bekommert zich om de jaarlijkse afrekening van de lasten, sluit een brandverzekering af en oefent toezicht uit op kleine herstel- en onderhoudswerken ten laste van de huurder of van de eigenaar (bv. kleine herstellingen in de woning, onderhoud van voorzieningen zoals de verwarmingsketel, de lift, de geiser, de boiler,...);
- Onderhoud van het goed als 'goede huisvader': het SVK dekt de eventuele huurkosten (behalve de kosten wegens normale slijtage en ouderdom, die ten laste van de eigenaar blijven);
- Hulp bij renovatie: het SVK vraagt gewestelijke premies tegen de laagste tarieven aan (renovatiepremie voor woningen, energiepremies, premies voor de verfraaiing van de gevels), onafhankelijk van de inkomsten van de eigenaar. Het kantoor kan ook advies verlenen aan de eigenaar en hem in zijn renovatieprojecten begeleiden.
- Fiscale voordelen: Door het beheer van zijn goed toe te vertrouwen aan een SVK, geniet de eigenaar van een vrijstelling van de onroerende voorheffing. Bovendien is er een verlaagd BTW-tarief van 12% voor eigenaars die een nieuwe woning bouwen (of een recente

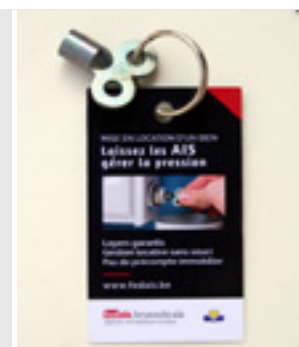
woning renoveren) en dan verhuren aan een SVK. Het contract met het SVK moet worden gesloten voor minstens 15 jaar.

Belangrijkste diensten verleend aan huurders:

- Socialisatie van de markt: de huur die de huurder betaalt, ligt onder de marktprijs;
- Kwaliteit van de woningen: het SVK garandeert aan de huurder een goed dat zich in goede staat bevindt en dat beantwoordt aan de normen op het vlak van veiligheid en bewoonbaarheid die in het Brusselse Gewest van kracht zijn;
- Sociale aanpak bij betalingsproblemen: het SVK aanvaardt dat de huurwaarborg over verschillende maanden wordt gespreid en aanvaardt ook waarborgen van het OCMW (of andere instellingen die zich garant stellen). Bij een achterstand van betalingen kan het SVK ook afbetalingsregelingen voorstellen.
- Technische ondersteuning: het technische team van het SVK kan in de woningen kleine herstellingen uitvoeren, storingen oplossen en apparatuur onderhouden. Deze dienstverlening is gratis of betalend, afhankelijk van de omstandigheden.
- Sociale begeleiding: het SVK zorgt voor een opvolging van de huurders zolang ze in de woning verblijven – eventueel samen met externe sociale dienstverleners: huisbezoeken, thuisonderwijs, opvolging van het energie- en het waterverbruik, enz.

Uitdeling van SVK-sleutelhangers:

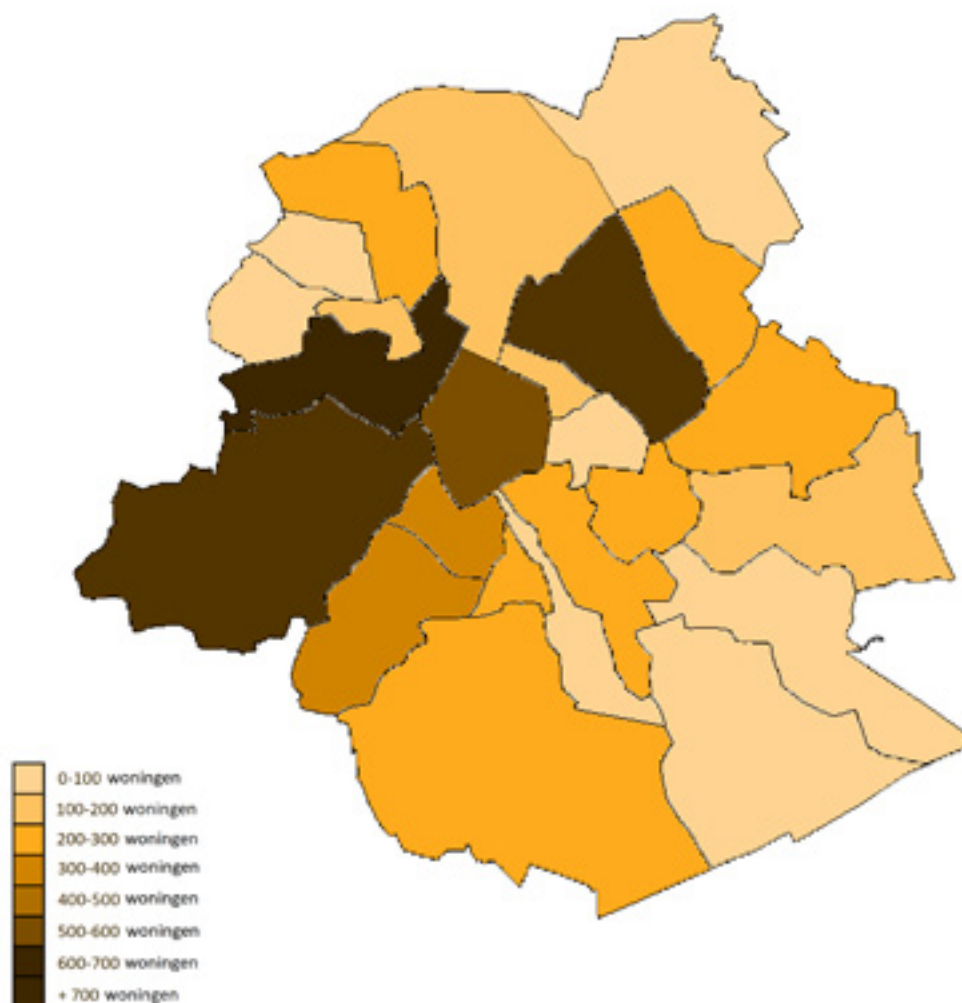
De FEDSVK deelt een handig sleutelhangertje uit met een sleutel om uw radiatoren te ontluichten. Deze sleutel symboliseert wat de SVK's doen: zij nodigen u, eigenaars en huurders, uit om "de druk van de ketel te laten" voor de verhuur en huur van een goed.



BELANGRIJKSTE CIJFERS over de SVK's

De SVK's bestaan al 20 jaar. Sinds de erkenning van het wettelijke kader in 1998, zijn de SVK's uitgegroeid tot onmisbare marktspelers in de huisvestingssector.

Kaart van de 5500 SVK-woningen:



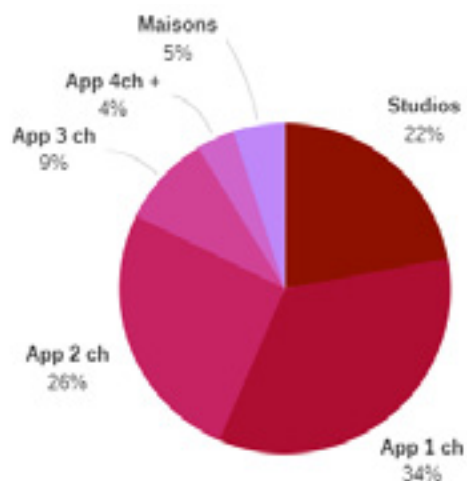
De SVK's beheren woningen in heel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar de koplopers zijn de volgende gemeenten: Stad Brussel (10%), Schaarbeek (12%), Molenbeek (14%) en Anderlecht (11%). (cijfers op 30/09/2018)

Kenmerken van het woningpark van de SVK's *:

	Flat	App 1 slk	App 2 slk	App 3 slk	App 4 slk	App 5 slk	App 6 slk	H 2 slk	H 3 slk	H 4 slk	H 5 slk	H 6 slk	H 7 slk	Totaal	%
1000	185	152	95	63	39	6	2	2	1	1	5	1	0	552	10.18
1020	26	41	59	12	4	1	0	4	1	6	3	0	0	157	2.90
1030	97	245	192	87	13	3	0	2	5	13	6	0	0	663	12.23
1040	80	75	29	13	3	1	0	7	2	6	2	1	1	220	4.06
1050	70	85	30	14	0	2	0	1	0	2	0	1	0	205	3.78
1060	130	95	51	19	5	1	0	0	0	3	1	1	0	306	5.65
1070	117	188	172	56	26	10	3	4	14	9	4	0	0	603	11.13
1080	151	297	190	62	39	11	0	1	8	13	11	0	0	783	14.45
1081	26	45	25	6	3	1	0	1	0	2	0	0	0	109	2.01
1082	4	20	13	5	0	0	0	1	4	1	1	0	0	49	0.90
1083	9	35	22	5	1	0	0	1	2	2	0	0	0	77	1.42
1090	53	71	84	15	2	0	0	1	3	11	2	0	0	242	4.46
1120	6	19	9	1	0	1	0	0	2	1	1	0	0	40	0.74
1130	9	17	17	10	1	0	0	3	0	1	2	0	0	60	1.11
1140	29	77	82	27	1	0	0	2	0	10	0	0	0	228	4.21
1150	17	35	44	7	2	2	0	1	2	10	0	0	0	120	2.21
1160	8	16	23	6	0	0	0	2	3	4	3	0	0	65	1.20
1170	8	19	13	4	1	0	0	1	2	4	0	0	0	52	0.96
1180	47	71	51	10	0	0	0	1	4	13	2	0	0	199	3.67
1190	37	122	101	35	7	3	0	2	0	4	3	0	0	314	5.79
1200	41	80	61	13	5	2	0	3	4	5	1	0	0	215	3.97
1210	47	59	33	17	1	1	0	0	2	0	1	0	0	161	2.97
Totaal	1197	1864	1396	487	153	45	5	40	59	121	48	4	1	5420	
%	22.08	34.39	25.76	8.99	2.82	0.83	0.09	0.72	1.09	2.23	0.89	0.07	0.02		

App = appartement - H = huis - Cijfers: FEDSVK (30/09/2018)

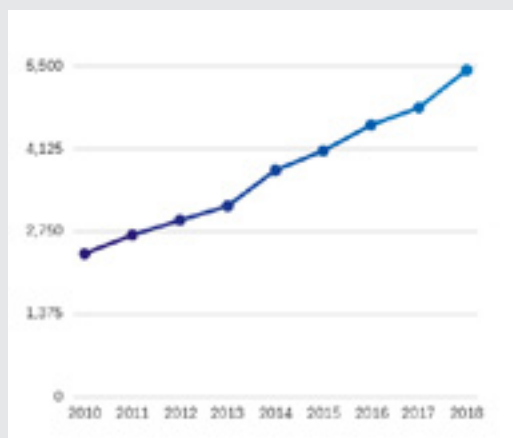
Het park bestaat hoofdzakelijk uit appartementen (95% appartementen tegenover 5% eengezinswoningen). Er zijn woningen van verschillende groottes, maar het aantal studio's en appartementen met 1-2 slaapkamers ligt beduidend hoger en vertegenwoordigt 82% van het park (studio's = 22%, appartementen met 1 slaapkamer = 34% en appartementen met 2 slaapkamers = 26%). Grote woningen, en vooral die met 4 slaapkamers en meer, zijn minder talrijk (7%). Het is dus bijzonder moeilijk om te voldoen aan de vraag naar dit type van woningen.



Cijfers : FEDSVK

* 5.420 woningen = het park van de 23 'klassieke' SVK's / 5.500 woningen = het park van alle SVK's (SVK voor studenten inbegrijpen).

Belangrijkste cijfers:



Cijfers: FEDSVK

Groei van de park:

Het woningpark van de SVK's wordt elk jaar groter. In 1998 beheerden de SVK's minder dan 500 woningen. 20 jaar later is de kaap van 5500 woningen ofwel het tiendubbele bereikt!

Het park wordt beheerd door 23 SVK's en groeit gemiddeld met ongeveer 250-300 wooneenheden per jaar (in 2018: uitzonderlijke groei van 750 woningen).

Belangrijkste data:

1998	Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkent de Sociale Verhuurkantoren. De ordonnantie tot oprichting van de Sociale Verhuurkantoren wordt in februari 1998 aangenomen, net zoals haar uitvoeringsbesluit van november 1998. Op dat moment zijn er 9 SVK's (een aantal hiervan zijn reeds actief sinds de jaren '80) en ze beheren minder dan 500 woningen.
2002	Eerste grote hervorming van het wettelijk kader van de SVK's. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest versterkt de subsidiëeringswijze en voert een duidelijke reglementering in voor de omkadering van de verhuur.
2003	De Brusselse Huisvestingscode wordt aangenomen. De Brusselse Huisvestingscode is een van de ingevoerde instrumenten om de kwaliteit te reglementeren van woningen die in het Brusselse Gewest te huur worden gezet. Een volledig hoofdstuk van de Code is gewijd aan de SVK's (dit vervangt de ordonnantie van 1998).
2004	De SVK's creëren hun federatie, de FEDSVK. Vanaf het begin van de jaren 2000 nemen de SVK's het initiatief om regelmatig samen te komen met de bedoeling al hun informatie en hun ervaringen met elkaar te delen. Eerst richten ze een feitelijke vereniging op, de "Vereniging van SVK's in het Brusselse Gewest". In 2004 wordt deze vereniging een echte vzw: de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brusselse Gewest. De FEDSVK zal eerst met vrijwillige inzet van de SVK's functioneren, maar vanaf 2010 krijgt ze van het gewest een subsidie om voor haar werking te zorgen. De opdrachten van de FEDSVK omvatten het vertegenwoordigen van de SVK's, het verdedigen van hun belangen, het zorgen voor uitwisselingen tussen SVK's en het promoten van de sector.
2005	De SVK's overschrijden de kaap van de 1000 woningen.
2008	Tweede grote hervorming van het wettelijk kader van de SVK's. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest versterkt de subsidiëeringswijze voor SVK's nog meer en het herzielt de reglementering die de door de SVK's toegepaste huurprijzen omkadert, meer bepaald betreffende grotere woningen.
2009	De SVK's overschrijden de kaap van de 2000 woningen.
2013	De Huisvestingscode wordt herzien. Het hoofdstuk over de SVK's wordt geactualiseerd en gewijzigd. De SVK's overschrijden de kaap van de 3000 woningen.
2015	De SVK's overschrijden de kaap van de 4000 woningen.
2016	Derde grote hervorming van het wettelijk kader van de SVK's. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maakt de subsidiëring van de SVK's vlotter en het bevordert zodoende de groei van de sector. Het moedigt de SVK's aan om hun woningaanbod te diversifiëren en het creëert een SVK voor studenten.
2018	De SVK's vieren de 20ste verjaardag van hun erkenning door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze zijn nu met 23 en ze beheren meer dan 4.800 woningen. Met een groei van 250-300 bijkomende woningen per jaar zijn de SVK's vast van plan om in de komende jaren hun ontwikkeling verder te zetten. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevestigt zijn steun aan de sector door een nieuwe stimulans voor eigenaars te creëren: elke woning die door een SVK te huur wordt gezet, wordt voortaan vrijgesteld van de onroerende voorheffing.
2019	De SVK's overschrijden de kaap van de 5500 woningen.

GETUIGENISSEN van eigenaars en huurders

Wie zijn de eigenaars?

Steeds meer eigenaars geven hun woning(en) in handen van een SVK: particulieren, verenigingen, handelsmaatschappijen, enz. Meestal hebben ze hiervoor meerdere redenen die onderling met elkaar gecombineerd zijn. Sommige eigenaars zoeken naar gemoedsrust bij het verhuren, soms naar aanleiding van slechte ervaringen. Anderen hebben simpelweg geen tijd of zin om zich met het dagelijks beheer van hun onroerend goed bezig te houden. Dat is bijvoorbeeld het geval met mensen die buiten Brussel of in het buitenland wonen, personen die een onroerend goed hebben geërfd, enz.

Meestal hebben de eigenaars veel aandacht voor de sociale opdracht van de SVK's: deze opdracht vormt een belangrijk, om niet te zeggen essentieel aspect van de reden waarom ze naar een SVK stappen. Bovendien trekt de sector steeds meer eigenaars aan die in vastgoed willen investeren om nuttig en

veilig te kunnen beleggen. Er zijn er zelfs die zich tot een SVK wenden in het kader van een aankoop: ze willen dan advies vragen vooraleer ze een onroerend goed kopen dat ze vervolgens aan het SVK willen toevertrouwen.

Wie zijn de huurders?

De woningen worden verhuurd aan personen met een bescheiden inkomen. Ze worden tijdens de gehele duur van hun huurovereenkomst begeleid: regelmatige huisbezoeken van het SVK, zo nodig sociale begeleiding, technische ondersteuning, opvoeding inzake wonen, opvolging van verbruiken...De overgrote meerderheid van de woningen wordt in het kader van hoofdhuurovereenkomsten te huur gezet, maar de SVK's kunnen ook andere specifieke projecten ontwikkelen om aan bepaalde vragen te beantwoorden: transitwoningen, collectieve woningen, kangoeroewoningen, aan een handicap aangepaste woningen... (zie p.15)



Enkele getuigenissen van eigenaars:

Philippe SURY, eigenaar van 3 woningen:

« Als er over de SVK's gepraat wordt, denkt men meestal maar aan een ding en dat zijn de nadelen, namelijk de huurprijs, die duidelijk lager ligt in vergelijking met de huur die je zou kunnen vragen als je niet met een SVK werkt. Ik vind dit standpunt echter heel simplistisch, omdat er tal van voordelen zijn waar men misschien niet genoeg de nadruk op legt en die zeker opwegen tegen dit schijnbare nadeel. Er zijn in de eerste plaats natuurlijk de premies. Sinds 2018 moet er ook geen onroerende voorheffing meer betaald worden op SVK-woningen, dat is dus een 2e voordeel. Het 3e voordeel is dat er nooit huurdering is, aangezien de SVK's jouw contractant zijn. Je hebt dus normaal gezien geen contact met de onderhuurder, met als logisch gevolg dat je nooit een huurder moet zoeken, advertenties moet plaatsen, iemand moet proberen te vinden...

Ik ken niet al mijn huurders. Ik zeg niet dat dit een nadeel is, maar het is toch wel een beetje frustrerend... Dit is de gebruikelijke gang van zaken van de SVK's en dat respecteert ik. Als de mensen vertrekken, verliezen zij de huur. Het lijkt me dus volkomen normaal dat zij de vrije keuze hebben bij het vinden van de huurders, op het gebied van veiligheid, wat de behoeften van de mensen betreft, enz. Ik bemoei me dus zeker niet met de keuze van de huurders, dat is mijn taak niet en ik heb op dit vlak vertrouwen in de SVK's.»

Jelissa NAWASADIO, eigenaar van een te renoveren huis met 4 slaapkamers:

« Ik heb een huis bijna 2 jaar geleden geërfd. Mijn moeder is heel plotseling overleden. Ik veronderstel dat elke erfenis altijd een beetje onverwacht komt. Het heeft lang geduurd voordat ik wist wat ik met dit huis ging doen. In het begin dacht ik erover het te verkopen, maar ik vond het dan toch niet zo interessant om het in de huidige staat te verkopen. Dus overwoog ik om het te verhuren. Maar verhuren brengt enorm veel problemen en rompslomp met zich mee... Ik heb dan contact met een SVK opgenomen: het SVK heeft advies gegeven en zal voor het toezicht op de renovatiewerken instaan. Binnen een paar maanden, zal het SVK ook de verhuur van het pand voor zijn rekening nemen. Het is heel interessant, want zo hoef ik geen stappen te ondernemen waarvan ik zelf niet echt op de hoogte ben.

De geplande renovatiewerken zijn vrij ingrijpend. Het stelt me niet alleen gerust dat ik met een Sociaal Verhuurkantoor kan werken, maar het biedt me ook financiële voordelen, zoals de renovatiepremie. Maar als er geen maatschappelijke missie achter zou zitten, zou ik het misschien niet doen. Ik weet nu dat er hier een gezin met kinderen kan wonen dat misschien niet de middelen heeft om elders een huurwoning met 4 kamers te betalen... en dat dit gezin een plek krijgt waar het op adem kan komen. »

Francis DE LAVELEYE, eigenaar van 11 woningen in Elsene:

« Ik ben eigenaar van een bedrijf dat niet meer actief is, in een gebouw van ongeveer 700 m². Het leek mij het beste om er woongelegenheid van te maken. Maar welk type van woning, het was ingewikkeld, het gebouw had eisen...

Toen ik begon na te denken over het principe van de SVK's, was ik wel een heel klein beetje van mijn stuk gebracht door het verschil tussen de marktprijzen en het voorstel van de SVK's. De persoon met wie ik een gesprek had, antwoordde mij: "U beslist volledig zelf wat u wil doen. Wij zullen u nooit ons concept verkopen." En dat leek me enorm positief als standpunt. De eigenaar moet zich er immers goed bij voelen. Hij hoeft zich geen zorgen meer te maken over het dagelijkse beheer, is zeker van zijn huur, ook al is die bescheiden, en voor renovaties – wat bij mij het geval was – kunnen er aanzienlijke premies verkregen worden. Bovendien staan de renovatiewerken onder toezicht van de SVK's. Zij optimaliseerden in zekere zin de werken die ik wou uitvoeren. En de renovatie was ingrijpend, want ik had het gebouw volledig gestript van het dak tot de kelder. Alles moest worden vernieuwd: verwarming, elektriciteit, water, sanitair, enz.

Zodra de werken achter de rug waren, was ik heel blij dat de woningen voor mensen bestemd waren die in dergelijke omstandigheden nergens onderdak zouden kunnen vinden tegen de marktprijs... Bovendien worden ze zowel sociaal als psychologisch heel goed opgevolgd.»

Enkele getuigenissen van huurders...

Henri NZOUZI, huurder van een huis met 4 slaapkamers in Molenbeek:

« Ik heet Henri, ik ben getrouwd en ben vader van 3 dochters. En ik woon nu 2 maanden in de gemeente Molenbeek. Ik doe al een tiental jaren een beroep op het systeem van de SVK's. Iemand heeft mij aangeraden om dit te proberen, omdat er voor de meeste sociale woningen enorm lange procedures zijn.

Voor mij is het grootste voordeel van de SVK's zonder twijfel de huurprijs. Die is echt redelijk... maar ook en vooral de beschikbare ruimte, want dat is ook iets waarmee men rekening houdt naargelang de samenstelling van het gezin. Ik heb 3 dochters die elk hun kamer hebben. Dat is enorm handig. Dat is ideaal om zich te kunnen concentreren op hun studies en activiteiten. Ze kunnen hun vrienden ontvangen, enz. En dan is er volgens mij ook het feit dat het personeel van de SVK's altijd klaarstaat. Er is altijd opvolging, iemand aanwezig wanneer er technische problemen zijn, er een onderhoud gedaan moet worden... Er staat eigenlijk altijd iemand klaar om ons te helpen. Anderzijds heb ik als huurder ook verantwoordelijkheid. Ik spreek niet namens alle andere huurders, maar het is volgens mij een beetje 'voor wat hoort wat': als je keurig op tijd je verplichtingen nakomt wat de huur betreft, kan je een vertrouwensrelatie onderhouden die groeit met de jaren. »

Dominique NUYENS, huurder van een appartement met 2 slaapkamers in Schaarbeek:

« Enkele jaren geleden had ik problemen. Mijn situatie was heel onzeker en ik was alleen met 2 kinderen. Ik had een dochttertje van 3 jaar en in het huis waar wij woonden, was er helaas huiszwam en vocht. Ik ben in 3 verschillende ziekenhuizen geweest en overal zeiden de dokters dat de allergieën van mijn dochttertje veroorzaakt werden door vocht en mijten, enz. Ik moest dus absoluut weg uit die woning.

Ik ben naar de SVK's gestapt en zij hebben voor mij een woning met 2 slaapkamers gevonden waar ik 18 en een half jaar gebleven ben. De eigenaar heeft het pand echter verkocht en ik ben moeten vertrekken. Maar de SVK's hebben voor mij een nieuw onderkomen gezocht in een prachtig gebouw, ook in Schaarbeek en met 2 slaapkamers.

Intussen is mijn dochter 24 jaar en bouwt zij haar leven op met haar vriend. Mijn zoon van 17 jaar woont wel nog bij mij. En aangezien er 2 slaapkamers zijn, heb ik mijn kamer en mijn zoon zijn kamer. »

Rawa SAVANE, huurder van een appartement met 2 slaapkamers in Laken:

« Ik ben geboren in Guinee in Conakry om precies. Tot in 2002 heb ik hier mijn kindertijd doorgebracht. Dan ben ik naar Algerije gegaan, waar ik 6 jaar gestudeerd heb. In 2009 ben ik bij mijn man gaan wonen in Brussel. Ik ben tandtechnicus van opleiding.

Toen ik hier in Brussel aankwam, was alles heel moeilijk voor mij. Na amper enkele maanden is mijn man ziek geworden. Ik was toen 7 maanden zwanger. Hij was een tijdje opgenomen in het ziekenhuis. Uiteindelijk is hij overleden. Ik bleef dus alleen achter met een kind. Dat was dus helemaal niet gemakkelijk. De SVK's hebben mij de kans gegeven om mijn leven weer op te bouwen.

Ik ben momenteel werkloos, maar ik volg wel opleidingen. Ik heb een jaar lang een opfriscursus wiskunde/Frans gevolgd. Dan heb ik mijn diploma ingediend voor gelijkstelling. Ik ben nu aan het wachten. Ze zijn ermee bezig. Om niet thuis te moeten zitten, maak ik van de gelegenheid gebruik om lessen Nederlands te volgen.

Alles stond mooi klaar toen ik verhuisde. De apparaten waren geïnstalleerd, de vaatwasser, oven, alles. Ik had alleen een klein probleempje in de badkamer en keuken: er waren geen gordijnrails, dus heb ik naar de SVK's getelefoneerd en zij zijn meteen langsgekomen om die te plaatsen! »

RENOVEREN met de hulp van een SVK

Naast hun opdracht om de Brusselse privéhuurmarkt te socialiseren, zijn de SVK's een belangrijke steun voor eigenaars die hun pand willen renoveren.

Wanneer een goed gerenoveerd moet worden (voordat het in beheer genomen wordt of tijdens de looptijd van het contract), kunnen de SVK's advies verlenen aan de eigenaar en hem eventueel begeleiden bij de opvolging en uitvoering van de werken. De SVK's vragen ook de gewestelijke premies aan (premie voor de renovatie van het woonmilieu, premie voor de verfraaiing van gevels en energiepre-mies) tegen gunstige voorwaarden, ongeacht het inkomen van de eigenaar.

Voorbeeld van een renovatieproject in Etterbeek, door het SVK IRIS:

IRIS had al verschillende jaren een eengezinswoning in beheer voor een eigenaar, toen deze IRIS contacteerde in verband met een ander pand, een opbrengsteigendom deze keer, met 3 woningen. Dit pand diende grondig gerenoveerd te worden om aan de huidige normen te kunnen voldoen. Het werd bewoond door 2 huurders: een gepensioniseerd koppel en een alleenstaande bejaarde vrouw. Voordat de werken van start gingen, werd het koppel elders gehuisvest door de eigenaar en de vrouw verhuisde naar een geschiktere woning zonder trappen.

Het SVK begeleidde de eigenaar bij alle renovaties-tappen van zijn goed:

- Opstelling van het lastenboek: suggestie voor de herinrichting van de ruimten, met ontwerp van een echte badkamer en keuken, plaatsing van centrale verwarming, aanpassing aan de elektriciteitsnormen, isolatie, plat dak waterdicht maken, bepleisteren en schilderen, vloerbedekking, timmerwerk, aanpassing aan

de brandnormen, ontwerp van kelders voor privégebruik, enz.;

- Uitvoering van de schetsen;
- Raadpleging van de stedenbouwkundige dienst om bevestiging te krijgen dat de 3 woningen erkend werden en dat er geen stedenbouwkundige vergunning nodig was voor de geplande werken;
- Verzameling, analyse en onderhandeling van de bestekken;
- Administratieve ondersteuning voor de aanvraag van de premies en opvolging van de dossiers tot de betaling van de premies;
- Werfopvolging met een werfvergadering per



week, onderhandeling ter plaatse met de aannemers.

Na de werken trok het bejaarde koppel opnieuw in de woning op het gelijkvloers die uitkijkt op een mooie stadstuin. De twee andere woningen werden verhuurd aan personen die op de wachtlijst van IRIS stonden: een alleenstaande vrouw met 2 kleine kinderen betreft de woning op de 1e verdieping met een mooi terras dat uitgeeft op de tuinen en een alleenstaande man huurde de kleinere woning op de 2e verdieping.

"Eigenaars die hun woning moeten renoveren zonder op de hoogte te zijn van de geldende normen (veiligheid, bewoonbaarheid, installaties) kunnen snel in de problemen raken en ongelukkige keuzes maken die misschien niet volgens de normen zijn zonder dat zij het zelf beseffen. De SVK's bieden echte expertise waardoor struikelblokken vermeden kunnen worden.", benadrukt Isabelle Jennes, coördinatrice bij het SVK IRIS. *"Veel eigenaar-verhuurders willen minder gegoede mensen helpen en hun woning aan hen verhuren, maar kennen niet altijd de huurwet, weten niet altijd hoe zij de huurlasten moeten berekenen of voor wie bepaalde kosten*

zijn en hebben niet altijd het karakter om grenzen te stellen in situaties waar dat nodig is. Ook in dit opzicht zijn de SVK's een geschikte oplossing: door het beheer van hun goed aan een SVK toe te vertrouwen, helpt de eigenaar personen of gezinnen zonder dat hij zich moet bezighouden met het verhuurbeheer of het oplossen van eventuele problemen.", voegt Isabelle Jennes toe.



SPECIFIEKE PROJECTEN

De SVK's vormen een gediversifieerde sector waarin men initiatief moet tonen en creatief en flexibel moet zijn om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de verschillende problemen van de woningcrisis. Naast het "klassieke" woningaanbod bestaan er specifiekere projecten die gericht zijn op kwetsbare groepen. Enkele voorbeelden:

"Housing First" project, in Schaarbeek door het SVK Ieder zijn Woning:

Het concept van Housing First bestaat erin daklozen van de straat te halen en opnieuw te huisvesten die geen of moeilijk toegang hebben tot een woning door een opeenstapeling van problemen: sociale kwetsbaarheid, mentale gezondheid en verslaving. De aangeboden begeleiding is multidisciplinair, allesomvattend, mobiel, mogelijk intensief en afgestemd op elke situatie.

Dit project van Ieder zijn Woning betreft een pand met 3 wooneenheden: een studio op het gelijkvloers, een appartement met 2 slaapkamers op de 1e verdieping en een duplex met 4 slaapkamers op de 2e verdieping. De eigenaars, een moeder en haar dochter, vertrouwden hun pand toe aan het SVK via een partner-vzw ("Cellule Capteurs de Logement" van de vzw l'Ilot). Deze structuur werd opgericht om mensen die op straat, in een opvangtehuis of een onbewoonbare woning leven (opnieuw) te huisvesten.



De 1e huurders betrokken hun woning in augustus 2017. Zij worden allemaal begeleid door gespecialiseerde diensten in het kader van een transitcontract van maximaal 18 maanden:

- Het gelijkvloers wordt bewoond door een alleenstaande man. Zijn transitcontract is zopas gewijzigd in een huurcontract op langere termijn.
- Op de 1e verdieping woont een koppel dat pas een 2e kindje heeft. Meneer woonde hiervoor in een hotel.
- De 2e verdieping wordt bewoond door een alleenstaande vrouw met 4 kinderen. Mevrouw woonde in een transitwoning en moest deze verlaten na het verstrijken van de maximale bewoningsduur om uitzetting te vermijden.

Transitwoningen en collectieve woningen voor ex-gedetineerden, in Vorst door het SVK Wijken:

Het SVK realiseerde samen met twee verenigingen en een eigenaarskoppel een collectieve woning en transitwoning voor ex-gedetineerden.

Aanvankelijk wilden de eigenaars, die naar het buitenland vertrokken, een sociale bestemming geven aan hun woning met 4 slaapkamers in Vorst. Met de verhuur moest echter de hypothecaire lening afbetaald worden. Via relaties kwamen zij in contact met een vereniging die zich ontfermt over justitiabelen en hun familie, de Werk voor Sociale Wederaanpassing (WSW). Deze vereniging heeft het SVK Wijken opgezocht om oplossingen te vinden voor het beheer en onderhoud van de woning.

Sinds de zomer van 2017 is de woning dus in beheer bij het SVK en ex-gedetineerden kunnen beschikken over een kamer totdat er een privéwoning gevonden wordt.

Sinds de verhuur hebben al 7 ex-gedetineerden de kans gekregen om hier te wonen.

Het SVK werkte samen met de huurders en twee verenigingen die ex-gedetineerden begeleiden. Een overeenkomst en huishoudelijk reglement bepaalden de rol en verwachtingen van de partners. Om een antwoord op het financiële probleem te bieden, werd de ruime kelder verdieping van de woning ter beschikking gesteld van een vereniging. Er werd ook een gesprek gevoerd met het OCMW van Vorst om een oplossing te vinden om de rechten van de huurders te individualiseren. Dat is allemaal rustig verlopen en de eigenaars konden naar het buitenland vertrekken.



Transitwoningen en collectieve woningen voor vrouwen in nood, in Sint-Joost door het SVK van Sint-Joost:

Het SVK van Sint-Joost beheert sinds 2007 een pand met 4 transitwoningen (appartementen met 1 slaapkamer) die toegekend worden aan vrouwen in nood in samenwerking met een opvangtehuis (La Maison Rue Verte). Het gaat om alleenstaande vrouwen met of zonder kind die geen woonst hebben door een achteruitgang van hun sociale situatie die onder andere te wijten is aan problemen met partnergeweld, mishandeling of een lijdensweg die afgelegd werd als vluchteling. De intrek in deze transitwoningen vereist aanzienlijke sociale begeleiding waarbij gestreefd wordt naar zelfstandigheid voor deze vrouwen en het zoeken van een andere definitieve woning. Deze begeleiding gebeurt enerzijds door het partneropvangtehuis (om de dagdagelijkse problemen aan te pakken) en anderzijds door het SVK (voor alles wat huisvestingsproblemen

betreft). De transitcontracten worden (gewoonlijk) om de 6 maanden vernieuwd en lopen nooit langer dan 18 maanden. Sommige contracten worden huurcontracten van 3 jaar binnen het woningpark dat beheerd wordt door het SVK, op voorwaarde dat alle beoogde doelstellingen bereikt werden tijdens de transitperiode.



Woningen aangepast aan personen met een mobiliteitsbeperking in Brussel, door het SVK Baita:

In een pand in het centrum van Brussel beheert het SVK Baita 7 woningen voor bijzonder kwetsbare personen, onder wie ex-daklozen. Deze personen hebben voornamelijk gezondheidsproblemen en zelfs tekenen van vroegtijdige veroudering die het gevolg zijn van harde en uiterst hachelijke levensomstandigheden. Deze personen vinden niet altijd een plaats in rusthuizen (enerzijds omdat ze te jong zijn en anderzijds omdat rusthuizen meestal niet over de mogelijkheden beschikken om de zware problemen van daklozen aan te pakken). Het project van het SVK Baita biedt echte antwoorden op hun behoeften.

Het pand bestaat uit 4 appartementen voor personen met een mobiliteitsbeperking en 3 andere appartementen die verhuurd kunnen worden aan



Photo : Stijn Wils

personen die zelfstandiger kunnen wonen. De woningen beschikken over een lift en de nodige voorzieningen (vb.: toegankelijkheid voor rolstoelen, aangepaste douches, deurklinken en handgrepen van de vensters zijn lager geplaatst...). In de gemeenschappelijke ruimte kunnen de bewoners elkaar ontmoeten en samen eten. Het is de bedoeling dat er een uiteenlopend publiek met verschillende problemen samengebracht wordt in het pand en dat er een onderlinge band ontstaat en wederzijdse hulp bevorderd wordt. Gespecialiseerde diensten staan in voor de thuiszorg, zodat rechthebbenden thuis kunnen blijven wonen in een familiale sfeer. Het project wordt geleid door het SVK met de hulp van de partnerdiensten van het CAW Brussel: Puer-to en De Schutting.

Intergenerationele en solidaire woningen in Schaarbeek, door het SVK ASIS :

Het SVK renoveerde een leegstaand gebouw dat toebehoort aan een vzw. Er werden ingrijpende renovatiewerken uitgevoerd om er een intergenerationale woongelegenheid van te maken met 4 studio's en 1 collectief appartement met 3 slaapkamers. De



woningen worden sinds juni 2017 verhuurd: de studio's worden toegekend aan senioren, terwijl jongeren het collectieve appartement met elkaar delen. Het project heeft tot doel het samenwonen en delen van een woonst met jongere en minder jongere personen te bevorderen. Ze worden op deze manier uit hun sociaal isolement gehaald, de senioren kunnen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en de jongeren kunnen, in het kader van een specifieke overeenkomst, genieten van een goedkope en fatsoenlijke huurwoning in ruil voor kleine diensten voor de senioren. Er werden ook ontmoetingsruimten ingericht om een gemeenschapsdynamiek te creëren (keuken, woonkamer, washok, tuin...).

Het thema gemengdheid staat centraal in het project:

- in termen van gemengdheid van leeftijden natuurlijk (de jongste bewoner is 20 jaar en de oudste is er 67);
- in termen van gemengdheid van de vroegere woonomstandigheden: twee personen in een opvangtehuis, een dakloze, een persoon gehuisvest in een kamer bij een particulier bij wijze van gunst, de anderen komen van klassieke maar te dure woningen.
- in termen van gemengdheid van herkomst: drie personen uit Guinea, een koppel Bulgaren, twee Belgen en een Keniaan.
- in termen van gemengdheid van inkomensbronnen: 4 OCMW'ers, 1 gepensioneerde, 1 persoon met een werkloosheidsuitkering en een koppel met 1 uitkering voor gehandicapten.

De studio's worden verhuurd aan senioren in het kader van een klassiek huurcontract. Het appartement voor de jongste bewoners wordt verhuurd met een woonovereenkomst.

Lijst van de SVK-leden van de FEDSVK

AISB-SIKB

Kiekenmarktstraat 39
1000 Brussel
Tel. : 02 262 32 43
aisb@aisb.be
www.aisb.be

AISAC

Bergensesteenweg 211
1070 Brussel
Tel. : 02 524 04 25
info@aisac.be
www.aisac.be

ASIS

Haachtsesteenweg 226
1030 Brussel
Tel. : 02 223 72 47
info@asis.brussels

Baita

Henegouwenkaai 29
1080 Brussel
Tel. : 02 512 08 65
info@baita.be
www.baita.be

Comme Chez Toi

Vandermeerschstraat 53
1030 Brussel
Tel. : 02 230 36 14
ais@commecheztoi.org
www.commecheztoi.org

SVK Delta

Charles Brassinelaan 32 / 2
1160 Brussel
Tel. : 02 265 07 91
info@ais-delta.be
www.ais-delta.be

SVK Etterbeek

Oudergemlaan 113
1040 Brussel
Tel. : 02 627 26 61
info@aisetterbeek.be

SVK Vorst

Pierre Decosterstraat 96
1190 Brussel
Tel. : 02 534 32 95
info@aisforest.be
www.aisforest.be

SVK Frédéric Ozanam

Roodebeeksteenweg 407
1200 Brussel
Tel. : 02 502 73 20
info@aisozanam.be

SVK Habitat & Rénovation

Kroonlaan 340
1050 Brussel
Tel. : 02 639 60 16
ais.hr@misc.irisnet.be
www.habitatetrenovation.be

SWB Hector Denis

Genèvestraat 175 / 11
1140 Brussel
Tel. : 02 216 08 24
directeur@aishectordenis.be

IRIS

Schipperijkaai 11 / 34
1000 Brussel
Tel. : 02 514 18 49
info@svk-iris-ais.be
www.svk-iris-ais.be

SWB Jette

Jules Lahayestraat 284
1090 Brussel
Tel. : 02 421 70 90
ais-jette@skynet.be
www.ais-jette.be

Ieder Zijn Woning

Scheikundigestraat
34 – 36 / 10
1070 Brussel
Tel. : 02 524 54 30
info@lptb.be
www.logementpourtous.be

MAIS

Leopold II-laan 184 - D
1080 Brussel
Tel. : 02 899 96 89
info@aismolenbeek.be
www.aismolenbeek.be

De Nieuwe150

Hoogstraat 150 / 25
1000 Brussel
Tel. : 0496 835 581
contact@denieuwe150.be
www.denieuwe150.wix.com/denieuwe150

SVK Wijken

Vooruitgangstraat 323 / 8
1030 Brussel
Tel. : 02 204 09 63
info@aisquartiers.be
www.ais-quartiers.be/nl

Le Relais

St-Michielskollegestraat,
13
1150 Brussel
Tel. : 02 779 80 13
info@aislerelais.be
www.aislerelais.be

SVK Sint-Gillis T. Verhaegen

De Mérodestraat 121
1060 Brussel
Tel. : 02 535 70 10
info@aissaintgilles.brussels
www.aissaintgilles.be

SVK Sint-Joost

Uniestraat 4
1210 Brussel
Tel. : 02 230 48 34
reception@aissj.brussels

Les Trois Pommiers

Kazernenlaan 41
1040 Brussel
Tel. : 02 640 30 54
logement@lestroispommiers.be
www.lestroispommiers.be

SVK Ukkel

Beeckmanstraat 89
1180 Brussel
Tel. : 02 348 68 79
info@aisuccle.be

SVK Sint-Lambrechts-Woluwe

Georges Henrilaan 399
1200 Brussel
Tel. : 02 763 48 39
aiswsl@skynet.be



De contactgegevens van de FEDSVK

Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK)

Henegouwenkaai 29

1080 Brussel

www.fedais.be / www.fedsvk.be

Contactpersonen:

Laurence Libon (Coördinatrice)

Tél. : 02 412 72 44

Mail : info@fedais.be

Natalie Casteleyn (Voorzitter)

Tél. : 02 262 32 43

Mail : aisb@aisb.be

