



De sociaal-geografische spreiding van betaalbare woningen in Brussel

**Vergelijking van de sociale verhuurkantoren
met de publieke huisvestingsmaatschappijen**

Stijn Segers

Masterthesis

Master of Science in de stedenbouw en de ruimtelijke planning

Academiejaar 2015-2016

Promotor: Prof. Dr. Michael Ryckewaert

Copromotor: Nele Aernouts



De sociaal-geografische spreiding van betaalbare woningen in Brussel

**Vergelijking van de sociale verhuurkantoren
met de publieke huisvestingsmaatschappijen**

Stijn Segers

Masterthesis

Master of Science in de stedenbouw en de ruimtelijke planning

Academiejaar 2015-2016

Promotor: Prof. Dr. Michael Ryckewaert

Copromotor: Nele Aernouts



Dankwoord

Zo'n drie jaar geleden besloot ik een vervolg te breien aan mijn studies Architectuur en wilde ik eens kijken of de richting Stedenbouw en Ruimtelijke Planning een meerwaarde zou betekenen. De combinatie van voltijds werken en studeren en ook nog tijd over willen hebben voor andere hobby's bleek bij momenten niet te onderschatten. Ik kon weliswaar hierbij steeds rekenen op de onvoorwaardelijke steun van mijn vriendin, Liselotte Marnef, die mij de laatste maanden nog wat 'extra tijd gaf' voor het schrijven van deze thesis door een stage te accepteren in Parijs.

Via deze weg wil ik aan een aantal mensen mijn oprechte dank betuigen voor de hulp die ze mij hebben geboden bij het tot stand komen van deze thesis.

In de eerste plaats wil ik mijn promotoren Prof. Dr. Michael Ryckewaert en Nele Aernouts bedanken om mij de kans te bieden om over dit onderwerp te schrijven, voor het aanleveren van informatie en voor de tijd die ze gestoken hebben in het opvolgen en bijsturen van mijn vorderingen.

Daarnaast wil ik de SVK's bedanken die hebben willen meewerken om de nodige informatie te leveren. In het bijzonder Alexine Jullien, Béatrice Culot, Bernard Van Wynsberghe, Catherine Verdickt, Colette Gilsoul, Gilles Cock, Grace Faes, Isabelle Jennes, Laurence Libon, Marleen Aerts, Natalie Casteleyn, Philippe Desprez en Pierre Denis.

Finaal wil ik mijn schoonouders bedanken voor het zorgvuldig nalezen van het eindresultaat op taalfouten en ook mijn ouders, familie, vrienden en Liselotte om mij, wanneer nodig, voldoende afleiding te bieden, zodat ik deze scriptie tot een goed einde heb kunnen brengen.

Veel leesplezier.

Stijn Segers

6 juni 2016

Inhoudstafel

1. Inleiding.....	8
2. Onderzoeksvragen.....	10
3. Onderzoeksmethodiek	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Bronnen.....	11
3.3 Verzamelen van de nodige data	12
3.4 De representativiteit van de data	13
3.5 Analyseren van de gegevens via GIS.....	13
4. Voorgeschiedenis.....	14
4.1 Crisissen als drijfveer voor nieuwe sociale wooninitiatieven?.....	14
4.1.1 Economische crisis.....	14
4.1.2 Institutionele crisis	15
4.1.3 Socio-demografische crisis.....	16
4.1.4 Sociale actie als tegenreactie	19
4.2 Het huidige woningbestand	20
4.3 Leegstand en vastgoedspeculatie	21
4.4 Subsiëring.....	23
4.5 Vergelijking met de buurlanden	26
5. Nieuwe sociale wooninitiatieven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.....	31
5.1 Sociale Verhuurkantoren (SVK).....	36
5.1.1 SVK De Nieuwe 150.....	36
5.1.2 SVK IRIS.....	36
5.1.3 SVK De Drie Appelbomen	37
5.1.4 SVK Habitat et Rénovation	38
5.1.5 SVK Ieder Zijn Woning	38
5.1.6 SVK Brussel.....	40
5.1.7 ASIS (Schaarbeek)	40
5.1.8 SVK Baita	41
5.1.9 SVK Wijken.....	41
5.1.10 SVK Ukkel.....	42

5.1.11	SVK Hector Denis (Evere)	43
5.1.12	SVK Jette	43
5.1.13	SVK Sint-Joost.....	44
5.1.14	SVK Frederic Ozanam	44
5.1.15	SVK Verhaegen (Sint-Gillis).....	45
5.1.16	SVK La Molenbeekoise (MAIS)	45
5.1.17	SVK Sint-Lambrechts-Woluwe.....	46
5.1.18	SVK Comme Chez Toi.....	46
5.1.19	SVK Intégra (IntLG)	47
5.1.20	SVK Delta	47
5.1.21	SVK Etterbeek	48
5.1.22	SVK Le Relais (Sint-Pieters-Woluwe).....	48
5.1.23	SVK Vorst	49
5.1.24	SVKS	49
5.2	Overzicht SVK's.....	50
5.2.1	Wanbeleid en risico's bij de SVK's.....	53
5.3	Betlehem Sociale Huisvesting	53
5.4	(Pro)Renovassistance	55
5.5	Habitat et Humanisme	56
5.6	Community Land Trust Brussel (CLTB).....	57
5.7	Inclusio	58
6.	Vergelijking van het aanbod.....	59
6.1	Geografische spreiding.....	62
6.2	Woningtypologie	67
6.2.1	Sociale woonwijken	67
6.2.2	SVK-woningen.....	67
6.3	Economische vergelijking	68
6.3.1	Subsidiëring woningrenovaties	70
6.4	Casussen.....	72
6.4.1	Casestudy SVK "Ieder Zijn Woning"	75
6.4.2	Casestudy SVK MAIS (Sint-Jans-Molenbeek).....	81

6.4.3 Casestudy SVK IRIS.....	85
7. Toekomstperspectieven	91
7.1 Recente ontwikkelingen.....	91
7.1.1 Juridisch.....	91
7.1.2 Subsidiëring.....	91
7.1.3 SVK's.....	91
7.1.4 Huurtoelage	92
8. Conclusie	93
9. Bibliografie	97
9.1 Persoonlijke communicatie	101
9.2 Figuren en tabellen.....	103
10. Bijlagen	105

1. Inleiding

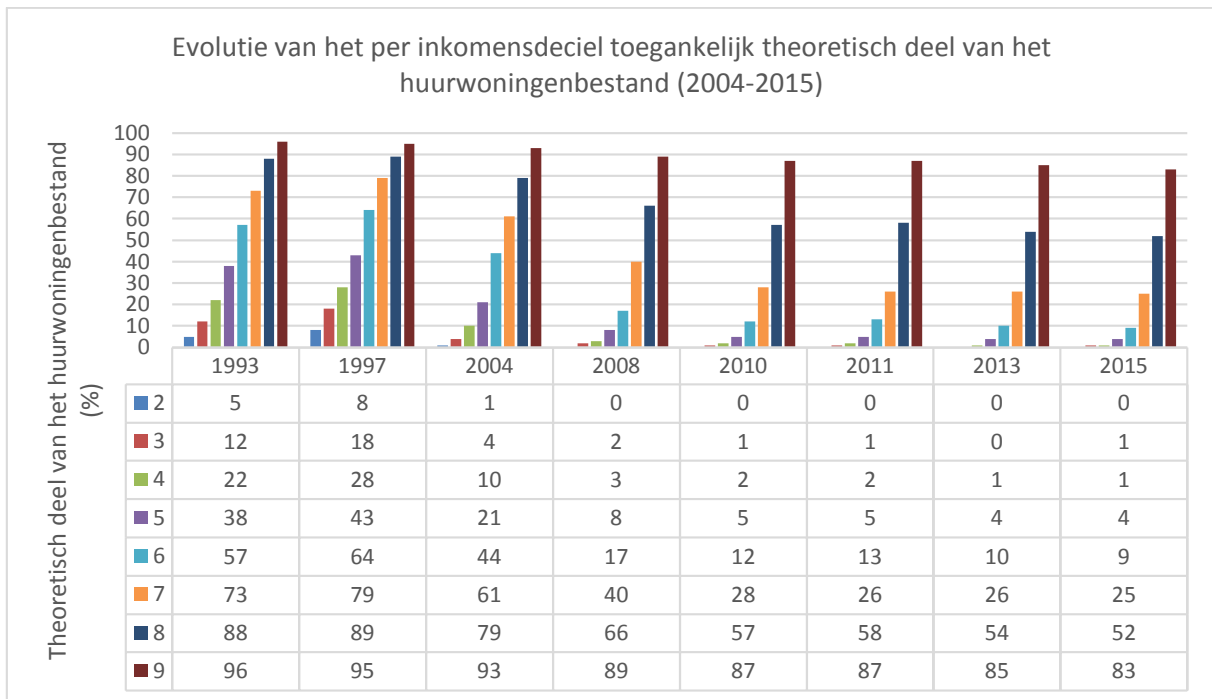
“Net als werkgelegenheid en onderwijs is huisvesting essentieel voor de sociale inclusie van individuele burgers en voor de stad als geheel. Die individuele en collectieve dimensie op elkaar afstemmen wordt almaar belangrijker in een wereld die in permanente economische en socio-demografische verandering is. Het recht op huisvesting is bijgevolg een van de belangrijkste uitdagingen voor de nabije toekomst. De politieke actualiteit en de herhaalde oproepen van verenigingen die op dat domein actief zijn, herinneren er ons dagelijks aan dat er nog een lange weg te gaan is”.
(Loopmans et al., 2014)

Op 9 augustus 1985 werd de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) opgericht, die vooral een toezichhoudende functie toebedeeld kreeg met betrekking tot de openbare vastgoedbeheerders¹. In 1989 zag het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het licht. Op 27 februari 1994 werd het “recht op wonen” (letterlijk: ‘het recht op een behoorlijke huisvesting’ (BS, 1994)) opgenomen in de Belgische Grondwet, art.23,3°. Dit zijn maar enkele van de grote Institutionele hervormingen die de voorbije decennia zijn doorgevoerd in het Brusselse en die de start betekenden van het huidige huisvestingsbeleid. Eén van de instrumenten die werden ingevoerd om de kwaliteit van (huur)woningen te regelen is de Brusselse Huisvestingscode (BGHM, 2014).

Ondanks de voortdurende aanpassingen en de evolutie van de Brusselse Huisvestingscode, die ook het voorzien van betaalbare woningen als een doelstelling heeft, ligt de huidige situatie op de woningmarkt er niet om. Jaar na jaar worden de huurwoningen duurder en de bevolking armer. Als we de Brusselse bevolking opdelen in decielen op basis van het inkomen en men ervan uitgaat dat in een ideale situatie niet meer dan 25% van het gezinsinkomen aan huisvesting wordt besteed, dan is er op de private markt voor de 20% gezinnen met de laagste inkomens geen enkele woning meer te vinden. Een gezin moet al tot de 30% hoogste inkomens behoren om toegang te hebben tot meer dan 25% van de huurmarkt (Tabel 1). Dure vastgoedprijzen maken het bijgevolg niet interessant voor private actoren om zelf betaalbare woningen aan te bieden.

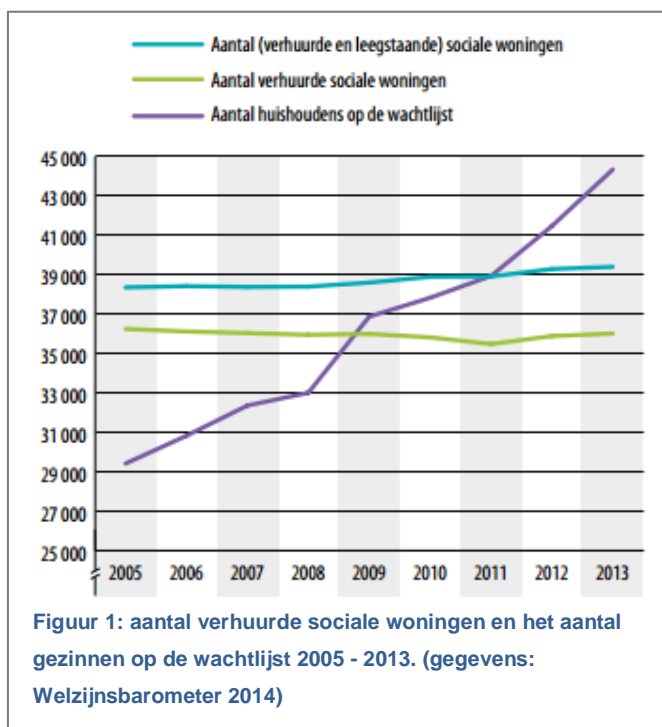
De overheden slagen er ondertussen niet in om voldoende van deze woningen op de markt te brengen, wat zich onder andere vertaalt in een continue stijging van de wachtlijst voor sociale woningen (Figuur 1). Vanuit de basisbewegingen ontstaan daarom initiatieven die vanuit verschillende invalshoeken vertrekken om zelf betaalbare woningen aan te bieden. Huurdersbonden, CLTB en SVK's zijn slechts enkele van de grotere voorbeelden hiervan. Deze initiatieven zijn zeer divers en een overzicht van het aanbod ontbreekt voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (verder het Gewest genoemd).

¹ Openbaar vastgoedbeheerder = een gemeente, een OCMW, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij (BGHM), een openbare vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB).



Tabel 1: gegevens uit de Observatiecentrum van de huurprijzen - Enquête 2015 & Nationaal Instituut voor de Statistiek, Fiscale statistieken.

Met deze masterproef wordt een beeld geschetst van het gevarieerde aanbod aan nieuwe sociale wooninitiatieven, die veelal versnipperd, in het Gewest aanwezig zijn en die op een professionele wijze zelf betaalbare woningen aanbieden. In een eerste hoofdstuk wordt het studiegebied verder afgebakend en wordt de onderzoeksmethode besproken, waarbij de nadruk gelegd wordt op een vergelijkende studie op basis van statistische gegevens en geografisch kaartmateriaal (GIS). Daarna wordt theoretisch verder ingegaan op het concept “betaalbaar” wonen en zijn voorgeschiedenis in het Gewest. In een volgend hoofdstuk worden alle facetten van de verschillende initiatieven nader bekeken. Naast de ontstaansgeschiedenis worden de onderlinge verbanden belicht en zal worden nagegaan wat de invloed van elk initiatief is op de Gewestelijke huizenmarkt. Naast het gebruik van kwantitatieve gegevens zal er ook worden gekeken naar de geografische spreiding van elk van deze initiatieven. In een laatste hoofdstuk worden de resultaten van de analyses besproken, alsook de toekomst van nieuwe sociale wooninitiatieven voor de betaalbare huisvesting in het Gewest op basis van de waargenomen recente ontwikkelingen in relatie tot de beleidsvisie van het Gewest.



2. Onderzoeksvragen

Via deze thesis wordt onderzocht in hoeverre de Brusselse huisvestingsinitiatieven aanleiding geven tot een andere socio-geografische spreiding van betaalbare woningen dan die van de publieke huisvestingsmaatschappijen. De focus ligt op de sociale verhuurkantoren, omdat deze de grootste aanbieders zijn van niet-publieke betaalbare woningen. Dit zal behandeld worden op basis van drie hoofdvragen en meerdere deelvragen.

→ ***Wat lag aan de basis voor het ontstaan van nieuwe huisvestingsinitiatieven met betrekking tot “betaalbaar” wonen?***

Betaalbaar wonen is een breed begrip dat afgebakend dient te worden, omdat de betaalbaarheid afhankelijk is van het inkomen van de kandidaat-huurder of -koper. Wat voor de één betaalbaar is, is dat niet voor de ander. Daarom wordt er in de bepaling van wat betaalbaar is meestal een grens gesteld op basis van het inkomen. Op basis van dit inkomen wordt ook de bovengrens bepaald voor wie in aanmerking kan komen voor een sociale woning. Voor deze thesis zal de afbakening echter ruimer gebeuren en worden woningen als betaalbaar beschouwd indien ze verhuurd of verkocht worden voor een prijs die via een subsidiesysteem bewust onder de marktprijs wordt gehouden. Om de nood aan betaalbare woningen te kaderen wordt een beeld geschetst op basis van onderstaande deelvragen:

- a. *Welke dynamieken liggen aan de basis van de huisvestingscrisis?*
- b. *Wat is de staat van het Brusselse huisvestingsbestand?*
- c. *Welke beleidsmaatregelen worden er genomen om betaalbare huisvesting te ondersteunen?*

→ ***Welke actoren bestaan er in Brussel die betaalbare woningen aanbieden?***

Het aantal nieuwe huisvestingsinitiatieven dat aanwezig is op de Brusselse sociale huisvestingsmarkt is divers en bovendien zijn er veel onderlinge samenwerkingsverbanden. Het verkennen van deze initiatieven en hun verwevenheid is belangrijk om de huidige trends beter te begrijpen. Deelvragen die moeten helpen om tot een degelijk overzicht te komen zijn:

- a. *Vanuit welk idee zijn deze initiatieven ontstaan / wat was de aanleiding?*
- b. *Hoe gaan ze te werk?*
- c. *In hoeverre zijn deze actoren in elkaar verweven?*

→ ***Hoe verhouden deze woningen zich ten opzichte van publieke huisvesting?***

Er wordt voor gekozen om deze vraag te beantwoorden op basis van een cartografische en een statistische analyse, omdat het gebruik van kaarten de mogelijkheid geeft om zeer veel statistische informatie in één beeld te vatten. Deelvragen waarop een antwoord zal geformuleerd worden zijn:

- a. *Wat is het aandeel van de verschillende actoren?*
- b. *In hoeverre zijn deze woningen geografisch geclusterd?*

- c. *In hoeverre worden deze woningen vandaag de dag op andere locaties voorzien dan vroeger?*
- d. *Welke verschillen of gelijkenissen in locaties zijn er waar te nemen tussen de verschillende actoren?*
- e. *In hoeverre zijn de locaties gelijklopend met de locaties van publieke woningen?*
- f. *Welke processen liggen aan de basis voor de locatiekeuzes?*
- g. *Hoeveel subsidies worden er gegeven door de overheid?*

3. Onderzoeksmethodiek

3.1 Algemeen

Het eerste deel behandelt de bredere economische, politieke en socio-demografische veranderingen die aan de basis liggen van de huisvestingscrisis(en) en de sociale (re)acties die hierop ontstaan vanuit de burgers. Daarna wordt ook het huisvestingsbeleid van het Gewest besproken en wordt het concept 'betaalbaar' wonen verduidelijkt, zoals het voor deze thesis geïnterpreteerd werd. Dit hoofdstuk werd volledig via literatuuronderzoek behandeld.

Een tweede deel is gewijd aan het in kaart brengen van de verschillende actoren die actief zijn op de sociale huisvestingsmarkt en dit vanuit verenigingen, vzw's en privé-initiatieven. Publieke huisvestingsactoren worden slechts beknopt besproken als referentie- en vergelijkingspunt voor de andere initiatieven. Het beschrijven van de ontstaansredenen en de werking van de actoren is voornamelijk via desktoponderzoek gebeurd, aangevuld met informatie die van de actoren zelf werd opgevraagd. De samenwerkingsverbanden tussen de verschillende actoren worden aangetoond door middel van een diagram.

In het derde deel worden de verzamelde data gepresenteerd en zijn zowel socio-demografische als ruimtelijke (geografische) analyses terug te vinden. Deze analyses dienen om een antwoord te bieden aan enkele ruimtelijke vragen: in hoeverre zijn deze woningen geografisch geclusterd? Worden deze woningen vandaag de dag op andere locaties voorzien dan vroeger? Zijn er verschillen in locaties waar te nemen tussen de verschillende actoren? Zijn de locaties gelijklopend met sociale woningen van de overheden? Welke processen liggen aan de basis voor de locatiekeuzes?,....

In een vierde en laatste deel worden de resultaten besproken en volgt er een reflectie over de impact van de verenigingen op de sociale huisvestingsmarkt.

3.2 Bronnen

De thesis bestaat uit een combinatie van literatuurstudie en empirische gegevensverwerking. De literatuurstudie is hoofdzakelijk gericht op het conceptueel belichten van 'betaalbaar' wonen en het ontstaan van burgerinitiatieven met betrekking tot betaalbaar wonen, en dit binnen de Brusselse context. De gegevens die gebruikt werden voor de literatuurstudie zijn voornamelijk wetenschappelijke publicaties die de thema's verwant aan "betaalbaar wonen", "sociale actie" en "huisvestingsbeleid"

behandelen. Aanvullend werden gegevens verzameld die de problematieken die in deze publicaties worden aangehaald bevestigen of in vraag stellen voor de Brusselse context. Deze gegevens werden gezocht in de officiële media waarlangs de belangrijkste huisvestingsactoren hun eigen resultaten en analyses publiceren. Dit zijn bijvoorbeeld jaarverslagen, maar ook publicaties van vergaderingen en congressen.

Het verzamelen van gegevens voor de empirische analyses verschilt naargelang de actoren waarvan de gegevens nodig geacht werden. Statistieken met aantallen en de geografische spreiding van betaalbare woningen die aangeboden worden vanuit een overheidsinstantie (veelal de klassieke sociale woning) zijn relatief eenvoudig te verkrijgen omdat overheden in principe verplicht zijn om de projecten die met overheidsgeld gerealiseerd worden bekend te maken. Zo werden in de aanloop naar deze thesis alvast alle nodige gegevens bekomen van woningen die gebouwd of aangekocht werden door alle Openbare Vastgoed Maatschappijen (OVM's), het Woningfonds en enkele OCMW's, zodat deze gegevens gebruikt konden worden voor het weergeven van de evolutie in het aanbod en de actuele situatie, maar ook voor een socio-demografisch en geografisch onderzoek. Deze gegevens dienden als ijkpunt om de productie van sociale woningen door burgerinitiatieven mee te vergelijken.

Het verzamelen van gegevens over geproduceerde wooneenheden door de verenigingen, vzw's en privé-initiatieven maakt een belangrijk deel uit van deze thesis. Deze gegevens zijn, op enkele uitzonderingen na, niet gemakkelijk terug te vinden. Zowel statistische gegevens als de locaties van deze woningen zijn voor de meeste actoren niet zomaar beschikbaar en moesten dus bij de betreffende actoren zelf worden opgevraagd of in archieven worden teruggevonden. Er wordt van uitgegaan dat gegevens over woningen die verkregen werden bij de eigenaar of beheerder ervan juist en voldoende kwalitatief zijn voor het verdere onderzoek. Bij de aanvang van deze thesis werden de eerste contacten gelegd en konden al gedetailleerde gegevens verkregen worden van naar schatting 15% van de gebouwen. Het doel was om tijdens het onderzoek nog verder gedetailleerde gegevens in te zamelen om zo de foutenmarge voor de verdere analyses te verkleinen. Voor de woningen waarvan geen gedetailleerde gegevens werden verkregen is wel de locatie gekend op minstens het gemeentelijk niveau, zodat deze gegevens op een macroschaal behandeld werden. Het kaartmateriaal dat als basis diende voor de GIS-analyses is afkomstig van BruGIS², het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA)³ en OpenStreetMap⁴.

3.3 Verzamelen van de nodige data

De Achilleshiel van dit onderzoek zijn de gedetailleerde data die verkregen moesten worden via allerhande nieuwe sociale wooninitiatieven. Deze data bepalen het detailniveau waarop de analyses konden gebeuren. Het verzamelen van de data verliep voornamelijk via directe correspondentie met deze actoren. Een beperkt gedeelte was echter ook terug te vinden op de officiële websites van enkele

² <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/>

³ <http://www.bisa.irisnet.be>

⁴ <https://www.openstreetmap.org>

kleinere actoren. Hierdoor zijn de exacte locaties van de woningen voor een aantal actoren voor 100% van hun aanbod gekend. Voor deze actoren kon er dus een gedetailleerde analyse gebeuren. Voor de andere actoren zijn gegevens ontvangen op minstens het gemeentelijk niveau.

3.4 De representativiteit van de data

De data werden verzameld via officiële kanalen van de verschillende actoren of via directe correspondentie met een verantwoordelijke binnen deze organisaties. Hierdoor mag worden aangenomen dat de foutenmarge gering is en de data kwalitatief voldoende zijn om als basis voor de analyses te gebruiken. Door in de voorbereiding van de analyses voldoende aandacht te besteden aan de onderlinge verbanden tussen de actoren (organisatie A kan bijvoorbeeld haar woningen op de markt brengen via organisatie B) werd er naar gestreefd om zoveel mogelijk dubbele tellingen te vermijden.

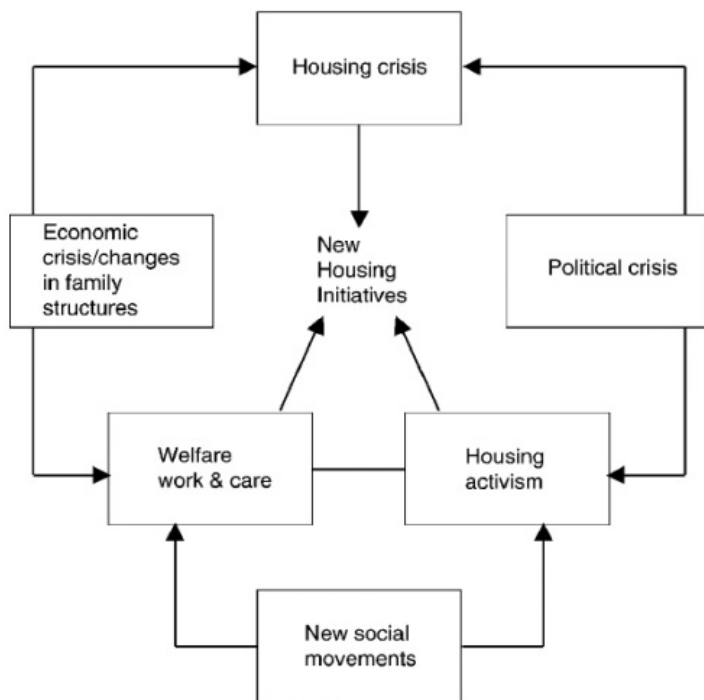
3.5 Analyseren van de gegevens via GIS

Het was initieel de bedoeling om op basis van de exacte locaties van de woningen een vergelijking te maken via GIS, waarbij de locatie van deze woningen bekeken kon worden ten opzichte van enkele voorzieningen die al dan niet aanwezig zijn in de directe nabijheid. Het gaat dan onder andere over de aanwezigheid van haltes voor openbaar vervoer en de nabijheid van openbaar groen. Dit soort analyses bleek echter al snel te gedetailleerd om toe te passen op het volledige Gewest, waardoor de resultaten weinig meerwaarde bieden. Bovendien kon er niet van alle woningen een exacte locatie bepaald worden, waardoor de foutenmarge te groot is. Daarom werd er besloten om vooral op macroschaal te werk te gaan en voornamelijk de grote tendensen te onderzoeken.

4. Voorgeschiedenis

4.1 Crisissen als drijfveer voor nieuwe sociale wooninitiatieven?

Het ontstaan van 'nieuwe wooninitiatieven' kan gekaderd worden binnen de problematiek van de huisvestingscrisis, die op haar beurt het gevolg is van een economische en politieke crisis en wijzigingen in de gezinsstructuren. Deze crisissen hebben geleid tot de opkomst van 'nieuwe sociale bewegingen' die verantwoordelijk zijn voor de bloei van het welzijnswerk en woonactivisme. Het ontstaan van de 'nieuwe wooninitiatieven' kan gezien worden als een direct gevolg van deze tendensen (Figuur 2).

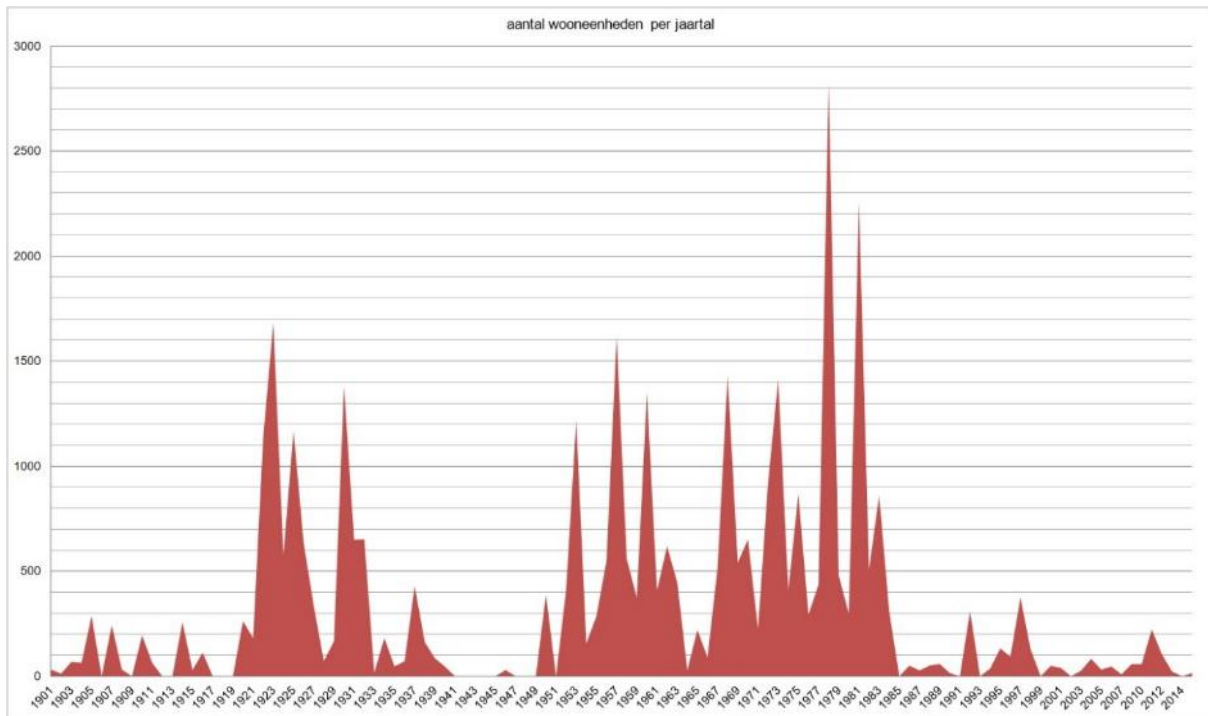


Figuur 2: Ontstaan van nieuwe huisvestinginitiatieven. (De Decker (2002), gebaseerd op Notredame (1994))

4.1.1 Economische crisis

Traditioneel was het voorzien van sociale woningen een taak die de staat behartigde. Voornamelijk tijdens het Interbellum en na de 2^{de} Wereldoorlog werd de bouw van het aantal betaalbare woningen door de staat opgedreven om tegemoet te komen aan de noden van de bevolking na deze moeilijke tijden. Na een tijdelijke daling van de woningnood in de "Golden 60's" en een evenredig dalende productie van betaalbare woningen door de staat sloeg de oliecrisis het decennium daarop hard toe en belandde ook de huisvestingsmarkt in een nieuwe crisis. De reactie van de overheid bestond eruit om de productie van gesubsidieerde betaalbare woningen nog op te drijven tot een niveau dat zelfs hoger lag dan na de twee Wereldoorlogen. Bij het heropleven van de wereldeconomie begin jaren '80 had de Belgische overheid echter torenhoge schulden en kon hetzelfde niveau van subsidiëring niet langer volgehouden worden. De verlamde houding van de overheid in deze periode, die een grote institutionele

hervorming doormaakte, leidde tot het ineenstorten van de klassieke sociale woningbouw tot op een niveau vergelijkbaar met de periode vóór de Eerste Wereldoorlog. Sindsdien is de overheid er niet meer in geslaagd om de productie van klassieke sociale woningen opnieuw op te trekken.



Figuur 3: Aantal nieuwe woongelegenheden van de OVM's per jaartal van ingebruikname, 1900 - 2014 (gegevens: BGHM)

4.1.2 Institutionele crisis

België heeft altijd sterk ingezet op eigendomsverwerving onder de actieve bevolking zodat het voorzien van voldoende kwalitatieve woningen een taak was (en is) die vooral vanuit de bevolking zelf moest komen (De Decker, 2004). Wanneer eind jaren '70 de particuliere woningbouw als gevolg van de economische crisis een sterke neerwaartse trend vertoonde, kon de overheid niet anders dan ingrijpen. Omdat die overheid zelf met financiële problemen kampte, koos ze ervoor om de productie van sociale woningen niet op te drijven, maar om in de plaats de huurmarkt te liberaliseren via de fameuze Wet Gol (1983). Deze ingreep miste helaas haar doel om het aanbod aan woningen terug aan te zwengelen en zorgde eerder voor een tegenovergesteld effect. (De Decker, 2009)

De veronderstelling was dat bij een voldoende grote productie van nieuwe woningen er een opwaartse beweging zou ontstaan van de laagste bevolkingsklassen naar betere woningen. De rijke burger zou immers de nieuwe woningen betrekken en zijn voormalige woning verkopen aan een nieuwe eigenaar die deze woning als nieuwbouw net niet had kunnen betalen, maar 'tweedehands' wel. Als dit proces zich herhaalt zouden uiteindelijk de slechtste woningen moeten overblijven en kunnen deze vernieuwd of vervangen worden (De Decker, 1990). Door de sterke daling van de woningproductie en een nieuwe trend om woningen te huren in plaats van eigenaar te worden, had de liberalisering van de huurmarkt echter niet het beoogde resultaat. Het aanbod kon de grote vraag naar woningen niet volgen en de

krapte zorgde voor een neerwaartse spiraal waarbij de gezinnen steeds moeilijker een goede woning konden betalen. (De Decker, 1998)

De oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 1989 maakte de institutionele context er niet gemakkelijker op. Huisvesting is immers een gewestelijke bevoegdheid, terwijl de private huurmarkt, strikt gezien niet meer dan een contract tussen verhuurder en huurder, een federale bevoegdheid bleef tot de zesde staatshervorming deze bevoegdheid op 1 juli 2014 overdroeg naar de gewesten (De Decker, 1998; FOD Justitie, 2014). Dit moet de gewesten in staat stellen om een beter woonbeleid te voeren. Elk gewest kan dus nu zijn eigen wetten en regels opstellen met betrekking tot de huurmarkt, maar begin 2016 heeft nog geen enkel gewest daar gebruik van gemaakt⁵ (FOD Justitie, 2016). Een opvallende zijnoot hierbij is dat binnen deze overheveling van bevoegdheden bepaald werd dat enkel de huurcontracten die betrekking hebben op woningen onder het toepassingsgebied vallen en dat bijvoorbeeld de verhuur van kantoorruimtes een federale bevoegdheid blijft (Notius, 2015). Daarnaast behouden Vlaanderen en Wallonië ook bevoegdheden in Brussel met betrekking tot welzijn en gezondheid (Be.Brussels. z.j.), twee sectoren die sterk aanleunen bij huisvesting en die bij de problematiek rond slechte huisvesting niet los van elkaar kunnen bekeken worden. Als gevolg kunnen er in het Gewest naast Brusselse huisvestingsmaatschappijen ook sociale woningen aangetroffen worden die aangeboden worden vanuit Vlaams of Waals beleid.

Het ontstaan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft alleszins een belangrijke politieke impact gehad op het revitalisatiebeleid dat sinds de jaren '90 tot op vandaag gevoerd wordt (Van Criekingen, Bridge, Butler & Lees, 2011). Enkele bekende producten hiervan zijn de wijkcontracten en initiatiefwijken die als hoofddoel hebben om de 'leefbaarheid' in de stad te verbeteren (Storme, 2003; Decroly & Van Criekingen, 2009). Het verhogen van de kwaliteit van de wijken moet er dan voor zorgen dat er weer meer jonge gezinnen (van de middenklasse) voor zouden kiezen om in de stad te gaan wonen in plaats van in de stadsrand of daarbuiten. Het is immers de eerdere stadsvlucht van deze middenklasse die mee aan de basis lag van de huisvestingscrisis in Brussel en de overheid ziet er dan ook de oplossing in om 'diezelfde' gezinnen opnieuw aan te trekken (Van Criekingen, Bridge, Butler & Lees, 2011).

“Het leven in de stad verliest zijn aantrekkingskracht [...] Brussel heeft de kracht niet meer om inwoners naar zijn centrum aan te trekken en te behouden, omdat de sociale vooruitgang aan velen de mogelijkheid geeft om in de rand te gaan leven”, staat er te lezen in de inleiding van de ordonnantie betreffende organisatie van de herwaardering van oude wijken (1992).

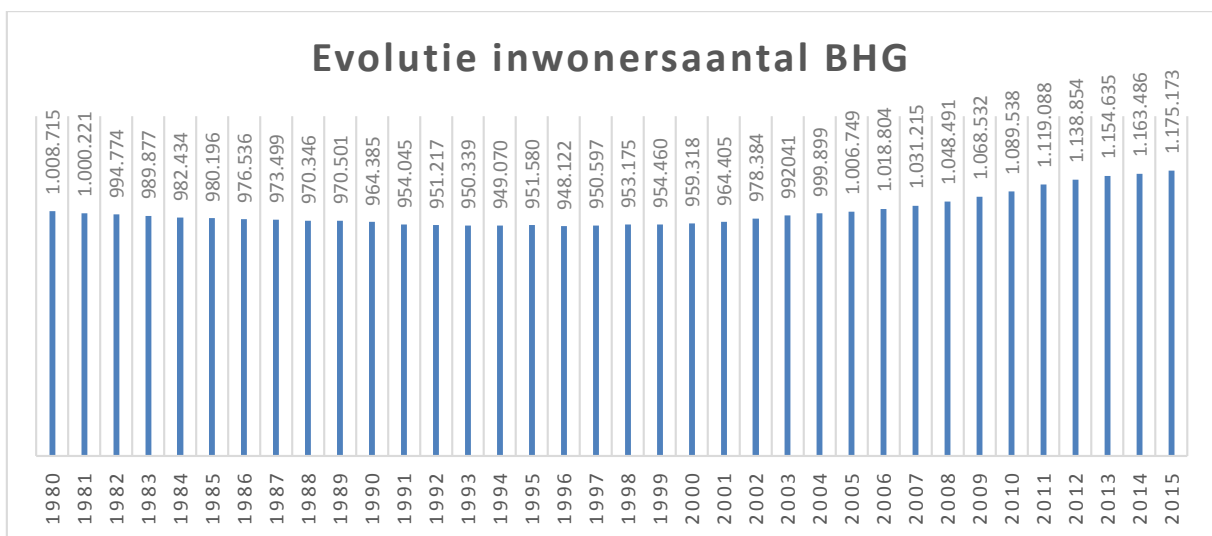
4.1.3 Socio-demografische crisis

Om het ontstaan van de huidige huisvestingsproblemen te begrijpen is het van belang om naast de economische en politieke kwesties ook de socio-demografische tendensen te kennen die zich al sinds

⁵ In alle gewesten lopen momenteel onderzoeken naar de nieuwe invulling van de huurwet; voor het Brussels Gewest is de invoering hiervan voorzien in 2017. Voor Vlaanderen en Wallonië zou dit nog in 2016 kunnen ingevoerd worden, maar de bronnen hierover zijn schaars.

midden jaren '70 (Surkyn, 1996) voltrekken. Veranderende gezinsstructuren kunnen volgens De Decker (1998) gezien worden als één van de belangrijkste redenen voor een gewijzigde vraag in de huisvestingssector. Het aantal traditionele (gehuwde) gezinnen met kinderen neemt de voorbije 40 jaar steeds verder af, zodat het aantal alleenstaanden een tegenovergestelde beweging maakt. Deze trend heeft als gevolg dat de vraag naar kleinere woningen en appartementen sterk is toegenomen over diezelfde periode, maar het aanbod niet evenredig volgde. Om de vraag naar kleinere woningen beter te kaderen moet er gerekend worden dat in het Brussels Gewest medio 2015 bij benadering 1 op de 4 gezinnen bestaan uit alleenstaanden. Daar komt nog bij dat een niet onbelangrijk deel van de alleenstaanden ook bijkomende eisen stelt aan hun woning omdat ze tot een specifieke groep behoren waarvoor ook andere factoren van belang zijn. Zorgbehoevende ouderen en mindervaliden zijn daar slechts twee voorbeelden van.

Tegelijk met het veranderen van de gezinsstructuur zien we dat het Gewest, na een hoogtepunt in 1968, t.e.m. 1995 te kampen had met een demografische krimp (Figuur 4). Het aantal geboortes nam af en tegelijkertijd ontstond er een stadsvlucht van jonge gezinnen naar de periferie.



Figuur 4: evolutie van het inwonersaantal in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 1980 t.e.m. 2015 (gegevens: FOD Economie)

De Decker (1998) identificeert in zijn onderzoek 4 grote gevolgen van de gewijzigde gezinsstructuren voor de huisvestingsmarkt: (1) de vraag naar woningen wordt groter; (2) een verhoogde woonmobiliteit; (3) een groeiende vraag naar betaalbare woningen; (4) het ontstaan van nieuwe noden. Vandaag de dag zien we hierop aansluitend enkele nieuwe processen die de woonvoorkeuren beïnvloeden:

1. **De gezinsrelaties** kennen een toenemende complexiteit en flexibiliteit, wat ervoor zorgt dat gezinnen vaker van woning wisselen of vaker in onaangepaste woningen wonen door een relatief snel wisselende gezinssamenstelling (Luyten, 2015). Deze toenemende complexiteit is bijvoorbeeld ook zichtbaar bij kwesties over erfenissen, echtscheiding, verwerven van onroerend goed, enz. (Azare, 2005; Vanneste et al., 2007; Winters, 2010). Uit recent onderzoek blijkt verder dat er effectief de voorbije jaren een verhoging van het aantal verhuisbewegingen is vast te stellen in Vlaanderen (Vastmans et al., 2014). Men kan hierbij de vraag stellen of onze

traditioneel eerder statische Belgische woningmarkt hier voldoende op voorbereid is en of dit tot een koerswijziging in het beleid kan leiden. Het is ook niet duidelijk wat de impact op de Brusselse woningmarkt is, waar door de vele huurders altijd al een grotere woonmobiliteit kon verwacht worden. De problematiek bestaat alleszins zeker bij de sociale huisvestingssector in Brussel, waar de langdurige contracten tot hier toe weinig flexibiliteit toelieten. Om hiervoor een oplossing te bieden werd in 2012⁽⁶⁾ een huurcontract van bepaalde duur ingevoerd om gemakkelijker op te kunnen treden bij een wijzigende gezinssamenstelling.

2. **De vergrijzing** is een problematiek die de komende jaren alleen nog maar zal toenemen. Het Federaal Planbureau verwacht tot zeker 2040 een continue procentuele stijging van het aantal 65+'ers in de totale bevolking. Naarmate men ouder wordt zijn er een aantal woonbehoeften die wijzigen en die een grote uitdaging zullen zijn voor de komende decennia. Zo zou het beter zijn om ouderen weer dicht bij een stads- of dorpskern te laten wonen omdat verplaatsingen (met de auto) minder evident worden. Voor huurders is de stap naar het wisselen van de woning op basis van de behoeften geen grote stap, maar wie eigenaar is van een woning lijkt hiervoor veel moeilijker te bewegen. Andere initiatieven zoals kangoeroewonen en intergenerationeel wonen, vinden slechts bij mondjesmaat ingang en zijn volledig afhankelijk van de bereidheid van de bewoners om elkaar hulp te bieden. (Vanneste et al., 2007; Winters, 2010)
3. **Ruimtelijke segregatie** op basis van onder andere afkomst, financiële situatie of status blijft een belangrijk thema met betrekking tot wonen. Ruimtelijke segregatie kan op veel niveaus worden bekeken, maar voor Brussel is ze het duidelijkst in de verschillen tussen de wijken en tussen de bevolkingsgroepen. Brussel kent veel nationaliteiten, ongeveer 1/3 van de totale bevolking is van buitenlandse origine en het voorbije decennium steeg het aantal met een vreemde nationaliteit sterk (+45% tussen 2001-2012) ten opzichte van een stijging met 10% van de inwoners met een Belgische nationaliteit (Willaert, 2014). Ook in andere Europese landen is eenzelfde stijging merkbaar, zo wordt ook voor Nederland een sterke toename aan (niet-westerse) allochtonen voorspeld tot in 2060 (Sanderse et al., 2012). De toename aan migranten zal naast vormen van segregatie, zoals op basis van inkomen, een uitdaging worden om niet in clichés te vervallen waarin bepaalde wijken aan specifieke bevolkingsgroepen lijken toe te behoren. Daarnaast hebben bepaalde groepen ook andere woonvoorkeuren, zoals gezinnen met veel kinderen of de voorkeur voor woonvormen van co-housing.
4. De **economische onzekerheid** zorgt voor een crisis op de woningmarkt. In zowat heel Europa stegen de prijzen van woningen sterk en bijna onophoudelijk sinds de laatste financiële crisis van de jaren '70. Samen met een groeiende werkgelegenheid en een toenemend vertrouwen in de economie zorgde dit ervoor dat vastgoed de voorbije decennia steeds als een goede investering werd beschouwd. Voor gezinnen, maar evengoed voor gemeenten en voor de sociale huisvestingssector, waren de prijsstijgingen een manier om extra inkomsten te verwerven doordat ze hun gronden en gebouwen met grote winst konden verkopen en daarna

⁶ <http://www.slr.b.irisnet.be/documentatie/actualiteiten/news/huurcontract-van-bepaalde-duur>

herinvesteren. Na de crisis van 2008 vielen de activiteiten binnen de bouwsector echter sterk terug. De gevolgen voor de woningprijzen verschillen daarna duidelijk per regio. In België, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk was er slechts voor een beperkte periode (ongeveer 1 jaar) een terugval van de prijzen voor koopwoningen waar te nemen, daarna gingen deze terug in stijgende lijn. Vanaf 2012 kwamen de kooprijzen in België uiteindelijk tot een stagnatie. Voor andere landen zoals Frankrijk en Nederland is er een duidelijk dalende trend van de kooprijzen. Dat deze globale crisis zo'n verschillende uitwerkingen heeft per land is het gevolg van het gevoerd(e) beleid. Het zou ons in deze thesis te ver leiden om daar in detail op in te gaan. Wat voor de woningmarkt vandaag de dag van belang is, is dat vastgoed in België niet meer als een gegarandeerde investering met winst kan gezien worden. Daarnaast zorgen de toegenomen onzekerheid over de werkgelegenheid en strengere criteria voor het aangaan van hypotheekleningen voor een terugval van het aantal aankopen/verkoop en een grotere terughoudendheid om van een huur- naar een koopwoning te gaan. (Baugnet et al., 2011; Elsinga et al., 2011; de Wildt et al., 2015)

4.1.4 Sociale actie als tegenreactie

Als reactie op de huisvestingscrisis zien we in de jaren '70 huurdersunies⁷ (woonactivisme) en wetswinkels⁸ (welzijnswerk) ontstaan (De Decker, P. & Raes, K., 1996). Deze worden later overkoepeld door de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen⁹, die volgens Notredame (1994) als concept én als organisatie één van de belangrijkste platformen uitmaakt van de nieuwe sociale beweging.

4.1.4.1 Woonactivisme

Het buurt- en opbouwwerk ontstond al gedurende de jaren '50 in achtergestelde wijken van verschillende (groot)steden. Dit maatschappelijk werk kwam voort uit de parochies en was gericht op de morele verheffing en het voorzien in de meest dringende noden van de arme bevolking in deze wijken. Het aantal van deze organisaties groeide gestaag, om aan het einde van de jaren '60 een democratiseringsproces te ondergaan waaruit een 'nieuw buurtwerk' ontstond dat als kernwaarden zelfbeheer, politieke bewustwording en een probleemgerichte en structurele aanpak heeft. Tegen de jaren '80 ging het buurt- en opbouwwerk ook een belangrijke rol spelen in het stadsvernieuwingsbeleid. Ze legden vooral de nadruk op het recht op wonen, bewonersinitiatieven, participatie, lokale netwerken en een geïntegreerde benadering. Verschillende woonexperimenten waren hiervan het gevolg. De doorwerking van deze ideeën zien we ook nu nog terug in de hedendaagse initiatieven. (Notredame, 1994; De Decker, 1998; De Decker, Vlerick & Le Roy, 2009)

⁷ Een huurdersunie of huurdersbond is een ledenorganisatie die opkomt voor de rechten van huurders, zowel voor privé als sociaal.

⁸ Een wetswinkel verleent onder andere juridische hulp aan wie dat anders niet kan betalen.

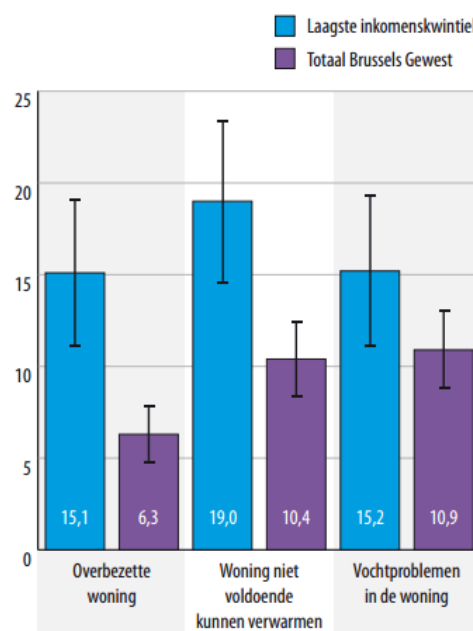
⁹ <http://www.rbdh-bbrow.be>

4.1.4.2 Welzijnswerk

De intrede van diverse welzijnsorganisaties op de huisvestingsmarkt hoeft niet te verbazen. Hoewel deze organisaties initieel vaak niet de bedoeling hadden om zelf woningen te gaan aanbieden, bleek (en blijkt) dat een aanzienlijk deel van de sociale problemen van hun cliënteel terug te brengen is tot een slechte woning en woonomgeving (Notredame, 1994). Zo werd in 1975 de eerste huurdersunie opgericht in Brussel, naast voorgenoemde redenen voornamelijk als gevolg van de grootschalige opruiming van enkele sloppenwijken, waarvan de Noordwijk het bekendste voorbeeld is (De Decker, 1998; Martens, 2009).

4.2 Het huidige woningbestand

Het tekort aan betaalbare woningen in het Gewest is nijpend. Als men de statistieken van de FOD Economie¹⁰ bekijkt voor 2015 dan valt bovendien meteen op hoe slecht het gesteld is met het woningbestand in het algemeen. Het Gewest telt 122.812 huizen en 33.671 appartementsgebouwen, respectievelijk goed voor 207.853 en 304.520 woongelegenheden. Volgens het kadaster beschikt 29% van de huizen en net geen 7% van de appartementsgebouwen niet over een aparte badkamer en in maar liefst 41% van de huizen en 11% van de appartementsgebouwen zou er geen centrale verwarming aanwezig zijn. Deze gegevens zijn echter een sterke overschatting omdat bijvoorbeeld interne aanpassingen aan woningen vaak niet worden gemeld aan de gemeente. Om dit beeld bij te stellen kan er gekeken worden naar gegevens uit enquêtes, zoals die jaarlijks worden uitgevoerd in opdracht van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad¹¹. In Figuur 5 zijn de resultaten weergegeven uit de Gezondheidsenquête 2013 in verband met enkele veelvoorkomende comfortproblemen in woningen. Ongeveer 22% van de ondervraagde huishoudens geeft aan dat de woning kampt met minstens één van deze problemen: overbezetting, vochtproblemen en/of geen mogelijkheid om de woning voldoende te verwarmen. Verhoudingsgewijs is dit percentage hoger naarmate het inkomen van de huishoudens lager is. Deze woongelegenheden zonder basiscomfort zijn niet evenredig gespreid over het Gewest terug te vinden, maar hoofdzakelijk in de goedkoopste wijken.



Bron: Wetenschappelijk Instituut voor de Volksgezondheid, Gezondheidsenquête 2013

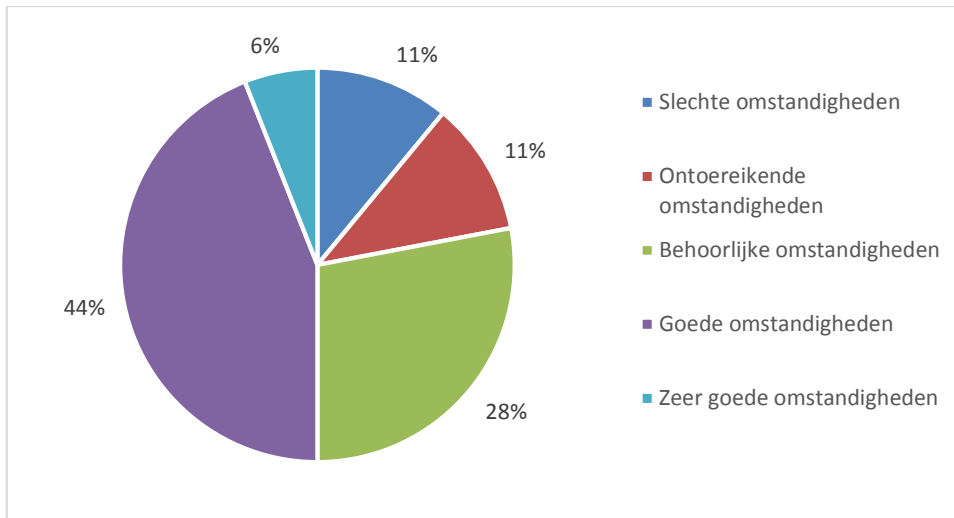
Figuur 5: (gegevens: Welzijnsbarometer 2015)

Voor de gezondheidsenquête die werd afgenomen in 2015 werden de parameters waarmee de kwaliteit van het woningbestand weergegeven wordt herzien. Woningen worden vanaf nu geklasseerd op basis

¹⁰ http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/bouw_industrie/gebouwenpark

¹¹ <http://www.observatbru.be>

van 7 parameters, die naast de staat van de woning ook rekening houden met omgevingskenmerken. Deze zijn de aanwezigheid van sanitair in de woning, het bewoningspeil in de woning, de tekortkomingen en troeven van de woning, de extra ruimten, de globale staat van de woning en de woonkwaliteit in de wijk (BGHM, 2016). Zo wordt een comfortpeil bepaald dat een idee geeft van de staat van het Brusselse woningbestand dat waarschijnlijk beter aanleunt bij de perceptie van de bewoners.



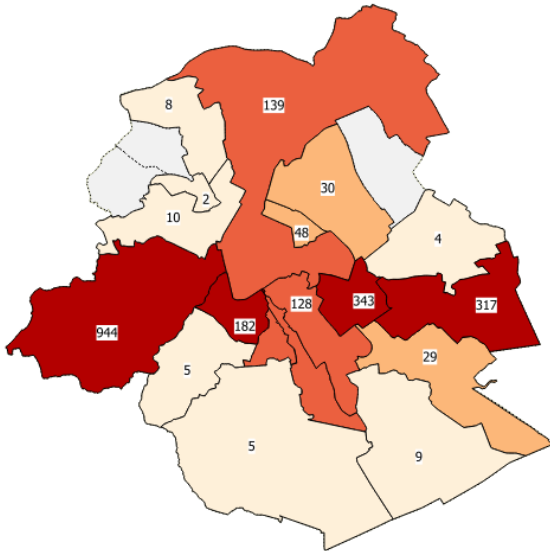
Figuur 6: comfortpeil van de huurwoningen. (BGHM, 2016)

4.3 Leegstand en vastgoedspeculatie

Van het aantal leegstaande woningen bestaan geen exacte cijfers omdat gemeenten niet meer verplicht zijn om deze gegevens te verzamelen. Schattingen¹² lopen uiteen van 15.000 tot 30.000 woningen, waarvan er ongeveer 20%¹³ boven winkels gelegen zijn (Blommaert, J., et al., 2005). Nochtans is er sinds 2009 via de Brusselse Huisvestingscode een verbod van kracht op het laten leegstaan van woningen voor langer dan één jaar en riskeren de eigenaars bijgevolg hoge boetes indien ze hierop betrappt worden (BGHM, 2014). Tot 2010 was het opsporen en beboeten van leegstand een gemeentelijke aangelegenheid, die hier vaak de nodige middelen niet voor (nodig) vond om hierover een actief beleid te voeren. Sinds 2010 voorziet daarom ook het Gewest in inspecteurs die de strijd tegen de leegstand dienen aan te gaan. Op één jaar tijd werden 2203 onderzoeken geopend, waarvan 16% na een klacht en 84% op eigen initiatief. Er werden 328 ingebrekestellingen verstuurd en 69 boetes opgelegd (Carliez & Lopes, 2013). Ook bij de reeds bestaande sociale woningen waarvan een overheid eigenaar is blijft de leegstand relatief hoog, medio 2015 gaat het om 3.113 woningen, goed voor 8,6% van het totaal. Voor een kleine driekwart van deze woningen zijn de renovatiewerken ondertussen wel gestart of gepland.

¹² Op basis van een verdacht laag water- en energiegebruik

¹³ http://huisvesting.brussels/dossier_nl/wonen-boven-winkels



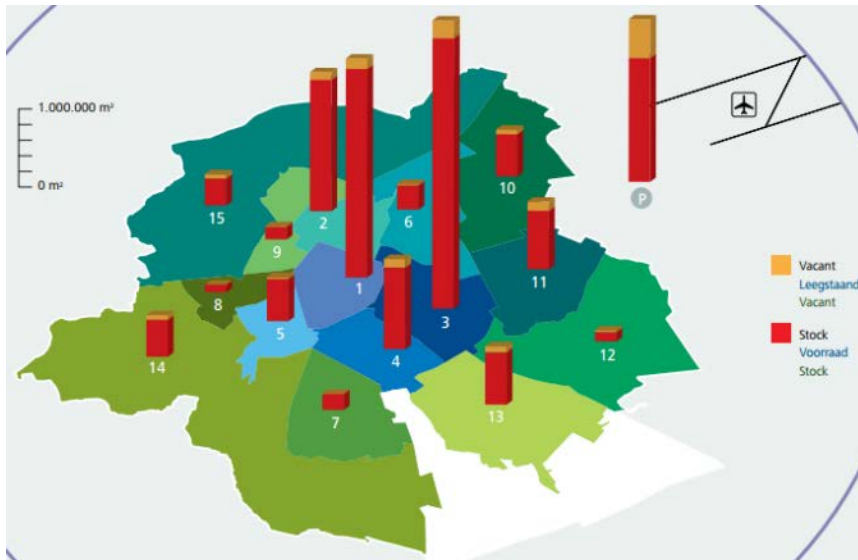
Figuur 7: Verdeling van de geopende onderzoeken. Cijfers 2012, Cel Leegstand van de BROH (Carliez & Lopes, 2013)

Sinds de invoering van de Huisvestingscode in 2003 beschikken de gemeenten via het openbaar beheersrecht over de mogelijkheid om woningen die langer dan een jaar leeg staan of in zeer slechte staat verkeren zelf te renoveren en te verhuren voor een periode van minstens 9 jaar. Deze woningen worden dan verhuurd aan een sociaal tarief. Uit de evaluaties van dit instrument blijkt dat de effectieve uitvoering van dit recht zeer beperkt blijft en dat het momenteel eerder als een drukkingsmiddel wordt gebruikt waarbij men hoopt dat de eigenaar zelf verder initiatief zal nemen. (Evrard, 2010)

Bovenop de woningleegstand blijven er ook structurele problemen bestaan om kantoorgebouwen ingevuld te krijgen (Decroly & Van Crieckingen, 2009). De leegstand bedroeg in 2013 ongeveer 8%, goed voor 1.048.625 m² onbenutte ruimte. Net buiten het Gewest, nabij Machelen-Zaventem, gaat het zelfs om 30%. Een deel van deze kantoorruimten zou afhankelijk van de ligging kunnen geconverteerd worden naar woningen of gemeenschapsfuncties, al zullen de kantoren nabij de luchthaven hiervoor minder aantrekkelijk zijn. Interessant voor deze thesis is dat de meeste kantoren (en idem voor de leegstaande) terug te vinden zijn in wijken waar nog geen of weinig sociale huisvesting aanwezig is. De herbestemming van kantoren naar betaalbare woningen kan in dat opzicht leiden tot een betere spreiding van betaalbare woningen in het Gewest.

Sinds 13 maart 2016⁽¹⁴⁾ kunnen OVM's, gemeenten en OCMW's rekenen op een extra subsidie indien ze een leegstaand kantoorgebouw omvormen tot of vervangen door sociale of middelgrote woningen. Het Gewest tracht zo een deel van haar doelstelling te realiseren om de komende jaren 3.000 extra sociale huurwoningen en 1.000 woningen voor gezinnen met een bescheiden inkomen te creëren en tegelijkertijd het probleem van de kantoorleegstand aan te pakken. (Govaert, 2016)

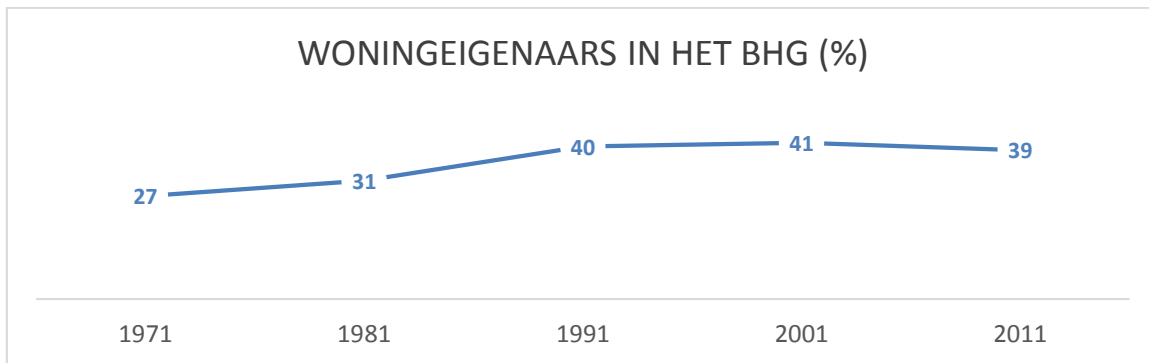
¹⁴ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 2016 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels van toepassing op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's in verband met de financiering van projecten tot aankoop, onteigening, herstel, afbraak en heropbouw van woningen, BS 3 maart 2016.



Figuur 8: (gegevens: citydev.Brussels, "Overzicht van het Kantorenpark" nr. 33/2014)

4.4 Subsidiëring

De oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft er niet meteen voor gezorgd dat er binnen het Gewest een andere koers werd gevaren met betrekking tot de subsidiëring van gezinswoningen zoals die ook in de andere Gewesten nog bestaat. Dat wil zeggen dat subsidies voor een groot deel gericht waren en zijn op gezinnen die een eigen woning willen aankopen, om op die manier minder gezinnen afhankelijk te maken van onzekere fluctuaties in de huurprijzen op de private markt. In Vlaanderen werd de woonbonus in 2015 ingeperkt, maar in Brussel bestaat deze voorlopig nog en wordt hij pas volledig afgeschaft vanaf 1 januari 2017. Het kopen van een eigen woning wordt in Brussel verder ondersteund door middel van een korting op de registratierechten voor woningen van minder dan 500.000€. Vanaf 2017 zal deze korting nog verhoogd worden. Het voordeel voor de koper is daarbij groter indien de woning gelegen is in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) of kadert binnen een wijkcontract. De enige vereiste is dat de koper er minstens 5 jaar blijft wonen. Brussel blijft dus ondanks het afschaffen van de woonbonus een beleid voeren gericht op kopers. In Brussel is gemiddeld slechts 39% van de woningen bewoond door hun eigenaar, in tegenstelling tot respectievelijk 71% en 66% in het Vlaams Gewest en in Wallonië (FOD Economie, 2014). Het overige deel is dus eigenaar van een woning die verhuurd wordt. Dat het gevoerde beleid eigenlijk weinig oplevert om het aantal woningeigenaars omhoog te krijgen blijkt uit het feit dat dit aantal gemiddeld gezien sinds het begin van de jaren '90 vrij stabiel blijft en zelfs lichtjes begint te dalen (Figuur 9).



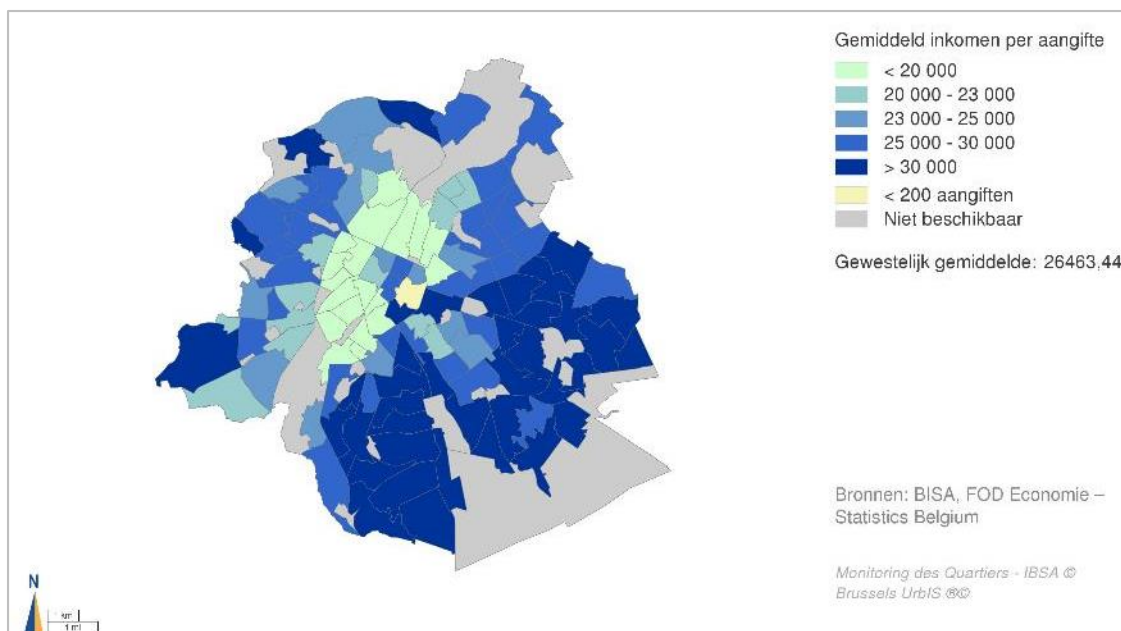
Figuur 9: percentage eigenaars van woningen in het BHG. (gegevens: FOD Economie)

In een studie naar het woningbeleid in Brussel geeft Romainville (2010) een overzicht van de subsidies die uitgereikt worden in verband met de aankoop van gezinswoningen samen met een analyse van de impact ervan op de residentiële geografie. “*De doelstellingen van het woonbeleid en de prioriteit die de politici eraan geven, doen vragen rijzen*”, aldus Romainville (2010). Het huidige woonbeleid, waarbij men de “problematische” wijken wil opwaarderen, lijkt voor een groot deel gericht te zijn op gezinnen uit de middenklasse. Dit is vooral duidelijk bij de citydev-woningen, waar de inkomensvoorwaarde om in aanmerking te komen voor een koopwoning voor een koppel zonder kinderen voor 2016 bepaald is op € 60.201⁽¹⁵⁾, meer dan het dubbele van het Gewestelijk gemiddelde inkomen. De inkomensvoorwaarde¹⁶ voor leningen bij het Woningfonds liggen in dezelfde lijn. Bij de woningen van de OVM's ligt de inkomensvoorwaarde een heel stuk lager¹⁷, maar nog steeds gemiddeld 40% hoger dan de gemiddelde inkomens in de wijken langs het kanaal (Figuur 10), waar veel van de sociale woningen gesitueerd zijn. Het ondertussen alom gekende probleem van gentrificatie wordt zo versterkt doordat de overheid op gerichte plaatsen investeringen voor koopwoningen gaat stimuleren en zo een deregularisatie van de vastgoedmarkt in de hand werkt (Decroly & Van Crieckingen, 2009; Romainville, 2010). Bijgevolg zouden de armen uit deze wijken worden verdreven omdat het aantal huurwoningen afneemt en/of omdat ze de prijzen van de nieuwe of vernieuwde woningen niet kunnen betalen. Uit de studie van Romainville (2010) komt verder ook nog naar voren dat het gevoerde beleid effectief de sociale mix lijkt te verhogen. In de armere wijken komen namelijk vooral gesubsidieerde gezinnen wonen die gemiddeld meer verdienen dan de bestaande inwoners van die wijken en in rijkere wijken zien we het omgekeerde. Al moet bij deze laatste worden genuanceerd dat het dan ook voornamelijk over middenklasse gezinnen gaat, die anders de prijzen in deze wijken niet zouden kunnen betalen en niet over gezinnen uit het laagste inkomenskwartiel. Wie écht nood heeft aan subsidies valt eigenlijk grotendeels uit de boot. (Van Crieckingen, Bridge, Butler & Lees, 2011)

¹⁵ <http://www.citydev.brussels/nl/renurb13.asp>

¹⁶ Alleenstaande: € 45.000; koppel met één inkomen: € 55.000; koppel met 2 inkomens: € 70.000

¹⁷ Alleenstaande: € 21.692; koppel met één inkomen: € 24.103; koppel met 2 inkomens: € 27.546



Figuur 10: gemiddeld inkomen per aangifte in €(2012). (gegevens: BISA)

Voor Vlaanderen kunnen gelijkaardige conclusies getrokken worden. De subsidies die gericht zijn op woningeigenaars, zoals de woonbonus en fiscale voordelen via bouwsparen komen hoofdzakelijk terecht bij de gezinnen met de hoogste inkomens. 65% van deze subsidies komen terecht bij de 40% hoogste inkomens, terwijl slechts 12% van de subsidies naar de 40% laagste inkomens gaat. Van de huursubsidies gaat echter zo goed als alles naar de 40% laagste inkomens. Dit komt omdat huursubsidies bijna uitsluitend via sociale woningen worden toegekend en de private huurder kan hierdoor meestal niet op een subsidie rekenen. (Haffner & Heylen, 2014; De Decker, Meeus, Pannecoucke, Schillebeeckx, Verstraete & Volckaert, 2015)

De vergelijking met Vlaanderen maakt duidelijk dat in beide gewesten een gebrek aan subsidiëring bestaat voor de private huurder. Naarmate de huurprijzen hoger worden gaan vooral de mogelijkheden voor gezinnen met een gemiddeld inkomen (te hoog voor sociale huur) naar omlaag en komen ze gemakkelijker in minder kwaliteitsvolle huurwoningen terecht.

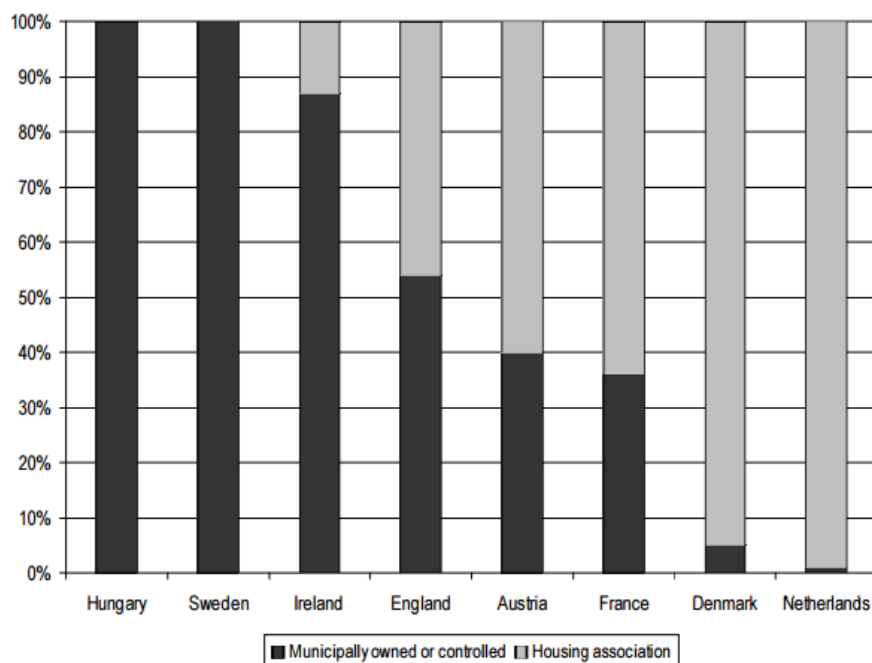
Met betrekking tot het voorzien van nieuwe betaalbare woningen zou er ook gekeken kunnen worden naar het verlagen van het BTW-percentage op de bouw van betaalbare woningen door niet-publieke instellingen. Momenteel kunnen enkel publieke instellingen en private eigenaars onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een BTW-tarief van 6%. Dit tarief koppelen aan sociale doelstellingen in plaats van aan de juridische categorisering van de bouwheer zou een duw in de rug kunnen geven aan alle verenigingen die eenzelfde doel nastreven op de woonmarkt.

4.5 Vergelijking met de buurlanden

Om de inspanningen van het Gewest te kunnen kaderen in een ruimere context is het nuttig om deze te vergelijken met onze buurlanden. Het is niet de bedoeling om hierna een gedetailleerd overzicht te geven van de sociale huisvesting in andere landen, maar wel om de belangrijkste kenmerken en trends toe te lichten. Algemeen kan in de Europese context het liberale model niet genegeerd worden. Op basis daarvan kunnen 4 trends worden waargenomen.

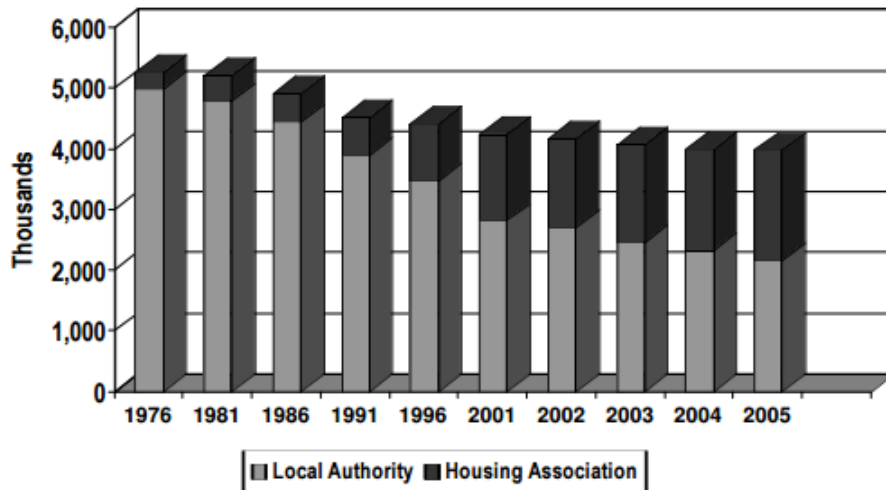
1. Privatisering van de sociale woningbouw

Op steeds grotere schaal wordt het beheer (en de bouw) van sociale woningen overgelaten aan verenigingen. In Frankrijk beheert de vereniging Emmaüs om en bij de 13.000 sociale woningen, alleen maar in de regio Île-de-France. In de tweede grootste stad Lyon beheert de organisatie Habitat et Humanisme (die ook in Brussel aanwezig is) 23% van de nieuw gebouwde sociale huisvesting. In Engeland zijn het vooral de "Housing associations" die een groot deel van de sociale woningen beheren. Zo hebben ze ongeveer 35% van de sociale woningen in Londen in beheer. In Nederland zijn zelfs nagenoeg alle sociale woningen in handen van woningcorporaties. Een overzicht van het aantal sociale woningen in handen van een vereniging ten opzichte van deze in beheer of in eigendom van een overheid is voor enkele Europese landen weergegeven in Figuur 11. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er een zeer groot verschil bestaat tussen deze landen in de mate waarin private actoren gepromoot of ondersteund worden op de huisvestingsmarkt. Zo zijn er in Hongarije nagenoeg geen sociale woningen te vinden die niet in handen zijn van de overheid, in tegenstelling tot Nederland waar amper sociale woningen eigendom van de overheid zijn, en Engeland, waar het aandeel ongeveer 50/50 is. (Whitehead & Scanlon, 2007)

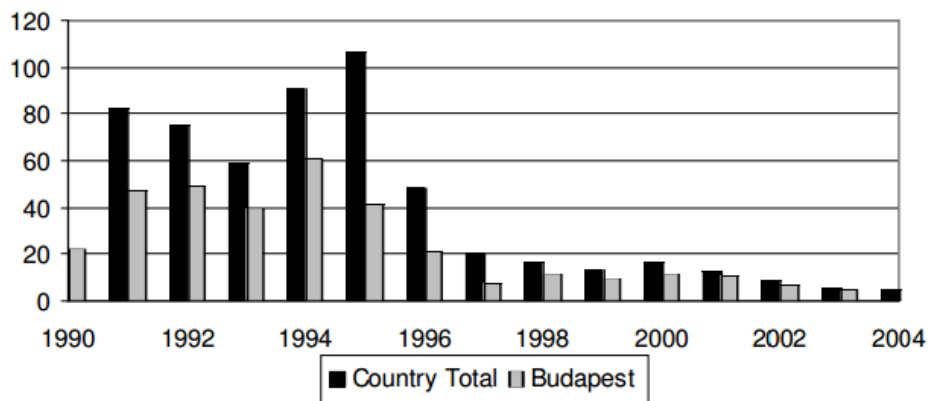


Figuur 11: procentuele verdeling van het aantal sociale woningen in eigendom of in beheer van een overheid ten opzichte van deze in beheer door een vereniging voor enkele Europese landen in 2005. (Whitehead & Scanlon, 2007, p11)

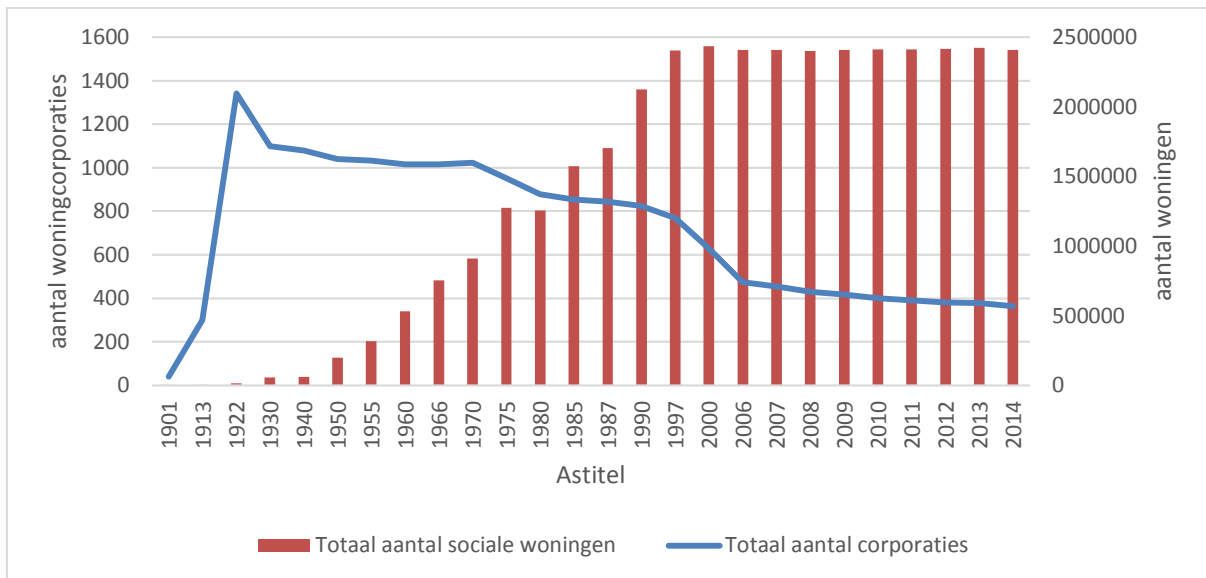
Hoewel deze landen duidelijk een verschillend beleid voeren, al dan niet gericht op de liberalisering van de sociale woningmarkt, is er de voorbije decennia wel een belangrijke trend waar te nemen die voor bijna alle Europese landen dezelfde is. Het totaal aantal sociale woningen neemt in relatieve cijfers (ten opzichte van het volledige woningbestand) sinds begin 2000 niet meer toe en ook in absolute aantallen gaat het in veel landen achteruit. Een aantal voorbeelden zijn gegeven in Figuur 12 (Engeland), Figuur 13 (Hongarije) en Figuur 14 (Nederland).



Figuur 12: overzicht van het aantal sociale woningen in Engeland tussen 1976 en 2005, met aanduiding van de verdeling tussen de woningen in beheer door een overheid en deze in beheer door een vereniging. (Whitehead & Scanlon, 2007, p55)



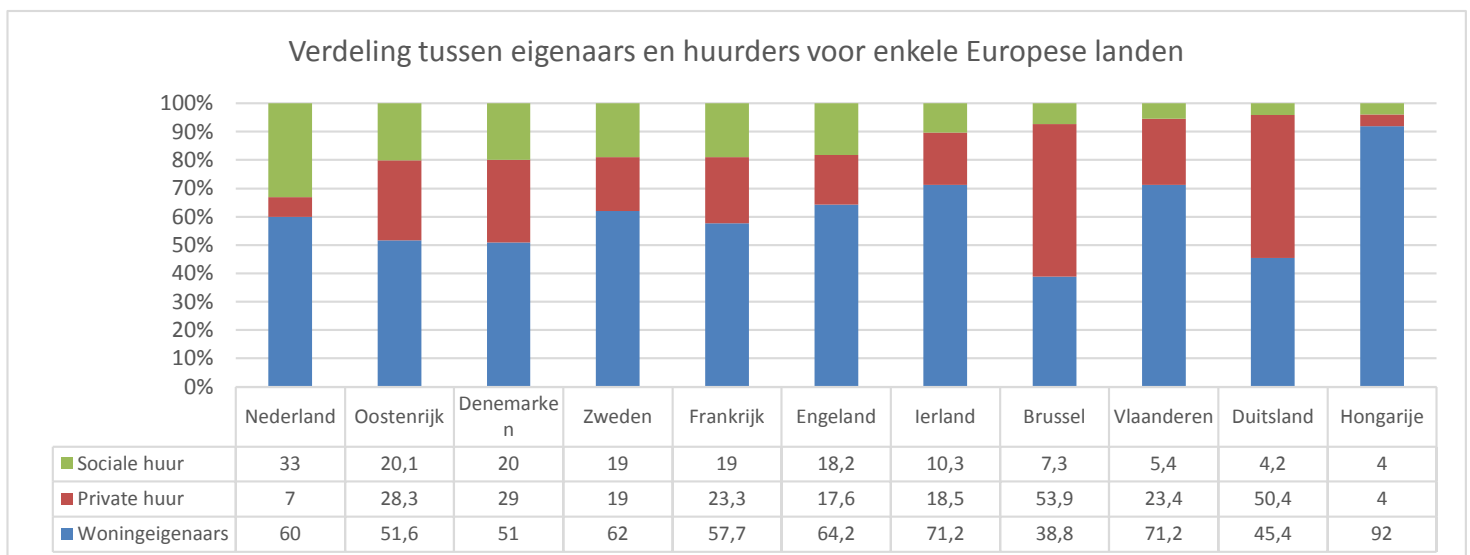
Figuur 13: overzicht van het aantal sociale woningen in Hongarije (Whitehead & Scanlon, 2007, p107)



Figuur 14: evolutie van het aantal sociale woningen en het aantal woningcorporaties in Nederland voor de periode 1901 - 2014. (gegevens: Aedes.nl, eigen bewerking)

Hoewel de werking van de sociale woningmarkt in Nederland sterk verschilt van die in België kunnen er toch gelijkaardige trends worden waargenomen. Sinds de jaren 90 begint de productie van sociale woningen in Nederland te stagneren, terwijl het aantal woningcorporaties die deze woningen aanbiedt sterk daalt. Bijgevolg stijgt jaar na jaar het gemiddeld aantal woningen in beheer per corporatie. Dezelfde trend is in Brussel waar te nemen. Ook hier vertoont de productie van nieuwe sociale woningen eenzelfde stagnatie sinds de jaren 90 en tegelijkertijd worden de OVM's verplicht om te fuseren zodat de werkingskosten per woning in beheer naar omlaag gebracht kunnen worden. Ook aan de oprichting van nieuwe SVK's zal vanaf 2016 een halt toegeroepen worden om zo het aantal woningen in beheer per SVK te kunnen vergroten (ImmoSpector, 2016).

In Figuur 15 is verder nog een overzicht gegeven van het aandeel aan sociale woningen ten opzichte van het totale gebouwenpark voor een aantal Europese landen, zodat de inspanningen van de Brusselse overheid, maar ook die van de andere gewesten kwantitatief kunnen vergeleken worden.



Figuur 15: (gegevens: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>, eigen bewerking)

2. Verschuivende subsidiëring

Er lijkt in Europa een algemene tendens te zijn ontstaan waarbij de overheden minder subsidies gaan uitdelen voor de bouw van sociale woningen en tegelijkertijd meer subsidies toekennen voor persoonsgebonden hulp, bijvoorbeeld in de vorm van huursubsidies (Bernard, 2006). Zo werd ook in Vlaanderen op 1 mei 2007⁽¹⁸⁾ een huursubsidie ingevoerd, die weliswaar net zoals de herhuisvestings-subsidie¹⁹ van het Brussels Gewest en deze van het Waals Gewest enkel gericht is op gezinnen die al een woning huren die in slechte staat is of onaangepast aan de gezinssituatie en die zich zonder subsidie geen betere woning kunnen veroorloven. Wie een woning huurt die aan de comforteisen voldoet, maar hier eigenlijk een te groot deel van het inkomen aan moet spenderen kan in België niet op een huursubsidie rekenen. Hoewel in Vlaanderen (en Wallonië) de huurmarkt relatief beperkt is wordt het aantal gezinnen op de private huurmarkt met betaalbaarheidsproblemen er geschat op 130.000 tot 180.000, afhankelijk van de gebruikte telmethode²⁰ (Winters, 2010). Voor Brussel is de betaalbaarheid van de huurmarkt nog belangrijker omdat het de voornaamste woonvorm is. Het Gewest kiest er hier voor om voornamelijk subsidies te verdelen aan verenigingen die het wonen weer betaalbaar trachten te maken en voorlopig niet voor individuele subsidies. Bijgevolg blijven gezinnen die net boven de drempel voor een sociale woning vallen het meest op zichzelf aangewezen.

3. De verkoop van sociale woningen op de privémarkt

In sommige landen bestaat er al decennia lang de mogelijkheid om sociale woningen na verloop van tijd op de private markt te verkopen (bvb. Engeland, België). In andere landen is dit pas later ingevoerd (bvb. Nederland, in de jaren 90) en nog andere beginnen hier pas zeer recent mee te experimenteren. Doordat in hoe langer hoe meer landen deze mogelijkheid bestaat heeft dit als gevolg dat een steeds groter deel van de oorspronkelijke sociale woningen op de reguliere markt terechtkomt en dus uit de sociale woningmarkt verdwijnt. Deze privatisering is vaak ingegeven door het promoten van eigenwoningbezit als oplossing voor het huisvestingsprobleem (bv. Engeland, België), maar in sommige landen is het eerder een maatregel van de staat om aan extra inkomsten te geraken (bv. Hongarije). Een ander specifiek voorbeeld is te vinden in Duitsland, waar voor een geruime tijd een in de tijd gelimiteerde subsidie bestond voor sociale woningen, waarbij de eigenaar van deze woningen na het verlopen van deze periode de woning op de reguliere markt mocht brengen. Hierdoor zijn tussen 1987 en 2001 alleen al gemiddeld jaarlijks 100.000 woningen hun statuut van sociale woning verloren. De structuur van subsidiëring voor sociale woningen in Duitsland is een ingewikkelde materie en gaat te ver voor deze thesis. Wat wel opvalt, is dat momenteel alle sociale woningen in Duitsland eigendom zijn

¹⁸ Besluit Vlaamse Regering 2 februari 2007: instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

¹⁹ De Herhuisvestingstoelage vervangt sinds 1 februari 2014 de "Verhuis- en Installatietoelage en Bijdrage in het Huurgeld" (2004).

²⁰ Methode 1: de verhouding tussen de uitgaven aan de woning ten opzichte van het totaal beschikbare inkomen < 30%. Methode 2: het resterend inkomen na aftrek van alle woonuitgaven ten opzichte van het noodzakelijk geachte minimumbudget voor het betreffende gezin.

van particuliere beleggers en de overheid wettelijk zelf geen sociale woningen meer kan creëren. (Bernard, 2006; Whitehead & Scanlon, 2007)

4. Financieel verzelfstandigen van de actoren binnen de sociale woningbouw

Elke beginnende vereniging heeft subsidies nodig om haar werking te kunnen uitbouwen. In meer en meer landen begint er echter een tendens te ontstaan om zowel de publieke als de private actoren financieel onafhankelijk te krijgen van overheidssubsidies. Een manier om hiertoe te komen is bijvoorbeeld het laten fusioneren van actoren, zodat er minder actoren overblijven, die elk over een grotere werking beschikken. De actoren kunnen daardoor efficiënter werken en zo geld besparen. Instrumenten die daarnaast worden gebruikt zijn bijvoorbeeld rollende fondsen waarmee goedkope leningen aangeboden kunnen worden en die een herinvestering van het kapitaal mogelijk maken. Hét voorbeeld hiervan is terug te vinden in Nederland (Figuur 14, p28), waar de woningcorporaties al sinds 1995 volledig onafhankelijk van overheidssubsidies functioneren. Ze kunnen dit onder andere doordat ze de vrijheid hebben om een deel van hun patrimonium op de reguliere markt te verkopen, waarna ze de opbrengst kunnen gebruiken voor nieuwe betaalbare woningen. Daarnaast kunnen huurders een huurtoelage krijgen van de overheid, zodat de prijzen die de woningcorporaties vragen hoger kunnen zijn dan de gewoonte is voor sociale woningen in België. De liberalisering van de sociale woningmarkt in Nederland trekt tot op heden echter ook veel discussies op gang over wat nu eigenlijk de kerntaken van de woningcorporaties zouden moeten zijn en tot op welke hoogte het verzelfstandigen wenselijk is. Zo is er het voorbije decennium heel wat ongenoegen ontstaan over hoge salarissen, financiële fraude en een lage woningproductie, die het gevolg waren van het ontbreken van een controlemechanisme vanuit de overheid. Daarbij werden de corporaties misschien te vrij gelaten in hun werking en werden ze niet echt gestimuleerd om sociaal geaccepteerde beslissingen te nemen omdat ze enerzijds niet gebonden waren aan het beleid van de overheid en anderzijds los staan van de private woonmarkt. Het blijft dus zoeken naar een evenwicht tussen het zelfstandig functioneren van de corporaties en de mogelijkheid van de overheid om investeringen in de richting van zijn beleid te sturen. (Bernard, 2006; Whitehead & Scanlon, 2007; Boelhouwer, 2013)

Dat Nederland er beter in slaagt om huurwoningen voor de lage inkomens betaalbaar te houden dan België is niet enkel een gevolg van het bestaan van een inkomensafhankelijke huurtoelage, maar komt ook voort uit het specifieke systeem waarbij aan de gereguleerde huurwoningen²¹ op basis van hun kenmerken én ligging een maximale huurprijs wordt opgelegd via het Woningwaarderingssysteem²². De overheid houdt op die manier de touwtjes in handen en kan zo gemakkelijker inspelen op de economische ontwikkelingen. Zo heeft de financiële crisis van 2008 geen invloed gehad op de huurprijzen van de gereguleerde woningen, maar wel des te meer op de vrije markt en in het bijzonder voor de koopwoningen. Een woning kopen is in Nederland in vergelijking met 10 jaar geleden interessanter geworden en dus zal het afwachten worden wat de gevolgen hiervan zullen zijn voor de woningmarkt in het algemeen (Haffner & Heylen, 2008; Just Landed, z.j.).

²¹ Ongeveer 75% van de huurwoningen in Nederland vallen onder gereguleerde huurwoningen.

²² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/inhoud/puntensysteem-huurwoning>

5. Nieuwe sociale wooninitiatieven in het Brussels

Hoofdstedelijk Gewest

Als basis voor de analyse van het aanbod aan betaalbare woningen, dat niet rechtstreeks vanuit de overheid wordt aangeboden, werd een diagram opgesteld (Figuur 16) waarbij de relatie van de verschillende actoren ten opzichte van elkaar is uitgezet. Weten hoe deze actoren zicht tot elkaar verhouden, is belangrijk om enerzijds de beweegredenen te begrijpen die aan de basis liggen van het oprichten van deze rechtspersonen en anderzijds om in de verdere analyses van het woningbestand geen woningen dubbel te tellen. Uit het diagram wordt meteen duidelijk dat veel nieuwe actoren ontstaan zijn vanuit reeds gevestigde verenigingen en (overheids)instanties, maar ook dat verschillende nieuwe actoren die betaalbare woningen ter beschikking stellen dit in een samenwerkingsverband doen. Deze actoren zijn dan wel eigenaar van de woningen die ze op de sociale huisvestingsmarkt willen aanbieden, maar geven in werkelijkheid hun woningen uit handen aan andere verenigingen die het eigenlijke beheer ervan overnemen. In de meeste gevallen gaat het over SVK's, zodat voorlopig ongenueanceerd kan gesteld worden dat de SVK's de belangrijkste niet-publieke verenigingen op de sociale huisvestingsmarkt zijn, onder andere omdat hun model andere verenigingen in staat stelt om deze markt te betreden. Het SVK-model lijkt dus een heel toegankelijk model te zijn dat ondanks (of omwille van?) zijn korte geschiedenis, en zoals verder in detail zal besproken worden, relatief eenvoudig aan terrein wint.

Eind jaren '90 werd door B. Severain, medeoprichter van SVK 'Ieder Zijn Woning' nog geschat dat de limiet voor een SVK op ongeveer 100 woningen zou liggen (De Decker, 1998). Isabelle Jennes van SVK IRIS schreef enkele jaren later in 2005 dat 200 woningen per SVK de limiet zou zijn om het systeem op mensenmaat te houden (BGHM, 2005). Vandaag, eind 2015, beschikken 19 van de 23 SVK's over een woningaanbod groter dan 100 woningen en 7 over meer dan 200 woningen. SVK 'Ieder Zijn Woning' is daarbij koploper met 418 woningen in beheer. Deze evolutie geeft aan dat het SVK-model de eerste moeilijke stappen heeft weten te overwinnen en volwassen is geworden.

De verschillende SVK's zijn onder te verdelen naargelang de belangrijkste ontstaansreden, want hoewel ze allemaal eenzelfde doel nastreven, namelijk het voorzien van betaalbare woningen, zijn er duidelijk verschillende dynamieken die hebben geleid tot de oprichting van de SVK's. De meeste SVK's zijn betrekkelijk gemakkelijk onder te brengen in één van deze categorieën, slechts enkele zijn opgericht door een combinatie van verenigingen die tot verschillende categorieën behoren. Deze categorisering zal als basis dienen voor de verdere analyse van de actoren.

1. Religieuze verenigingen
2. Verenigingen die zich inzetten voor thuislozen
3. Verenigingen die zich inzetten voor werklozen
4. Verenigingen die zich inzetten voor vluchtelingen
5. Verenigingen die zich inzetten voor kansarme gezinnen

6. Verenigingen die zich inzetten voor het recht op wonen
7. Verenigingen die zich inzetten voor alleenstaande vrouwen (met kinderen)
8. Ontstaan vanuit een lokale overheid, een OCMW of een OVM
9. Burgerinitiatieven, opgericht door natuurlijke personen

Het belang van de SVK's in deze thesis is niet te onderschatten, maar daarnaast zijn er ook nog andere actoren die mee de toekomst van de sociale woningmarkt beïnvloeden. Sinds halverwege de jaren 2000 tot heden zijn er enkele nieuwe actoren ontstaan die voortkomen uit nieuwe trends. Klaarblijkelijk is het SVK-model niet flexibel genoeg om aan alle huidige noden op de huisvestingsmarkt te kunnen voldoen. Zo richtten SVK IRIS, SVK Baita en SVK Wijken in 2005 de coöperatieve vennootschap LivingStones op die hen in staat moet stellen om woningen te verwerven via andere wegen dan wat het SVK-model hen toelaat. Een andere vereniging, Renovassistance vzw, die zich al sinds 1988 inzet voor het renoveren van woningen van kansarme gezinnen richtte in 2009 de stichting Pro Renovassistance op om haar in de mogelijkheid te stellen om eigenaar te kunnen worden van geschonken woningen.

De SVK's hebben dus een beperking als het aankomt op het verwerven van woningen, die via de oprichting van andere verenigingen wordt opgevangen. Het is ook mede omwille van deze beperking dat de meest recente verenigingsvorm haar intrede deed in 2012, de Community Land Trust Brussel (verder CLTB genoemd). De CLTB werd opgericht door een 20-tal verenigingen die zich allemaal situeren binnen de welzijnssector, en belangrijk voor deze thesis ook enkele SVK's en andere actoren die reeds langer actief zijn binnen de sociale woningbouw. Het CLT-model heeft dus blijkbaar voordelen die men niet heeft binnen de bestaande modellen. Een andere nieuwigheid is de oprichting van een nieuw SVK in 2016 door het Gewest zelf. Dit moet als hoofddoel hebben om studenten aan betaalbare woningen te helpen omdat de private huurmarkt hierop tekort schiet. Dit wordt ook wel een 'sociaal studentenverhuurkantoor' genoemd (Fremault, 2015).

Bij Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren²³ zijn er ook opmerkelijke wijzigingen doorgevoerd aan het statuut van de SVK's. Zo mogen deze *“hun werkingsgebied uitbreiden naar nieuwe doelgroepen, zoals studenten, gehandicapte personen of voormalige daklozen, en naar nieuwe woonvormen, zoals solidaire of intergenerationele woningen”* (ImmoSpector, 2016). Ook wordt er een beperking opgelegd aan het aantal toegestane SVK's, dat niet meer dan 24 verschillende organisaties meer mag bedragen. Dit laatste betekent dat er bijna een stop wordt gezet op de creatie van nieuwe SVK's, aangezien dit jaar nog met het nieuw studenten-SVK, het aantal op 23 zal komen. Een uitzondering kan weliswaar gemaakt worden om *“in een bepaalde gemeente aanzienlijk meer woningen te kunnen aanbieden, waar het huidige aantal op minder dan 100 woningen ligt, of als de extra erkenning toelaat om*

²³ http://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2016/01/08_1.pdf#Page84

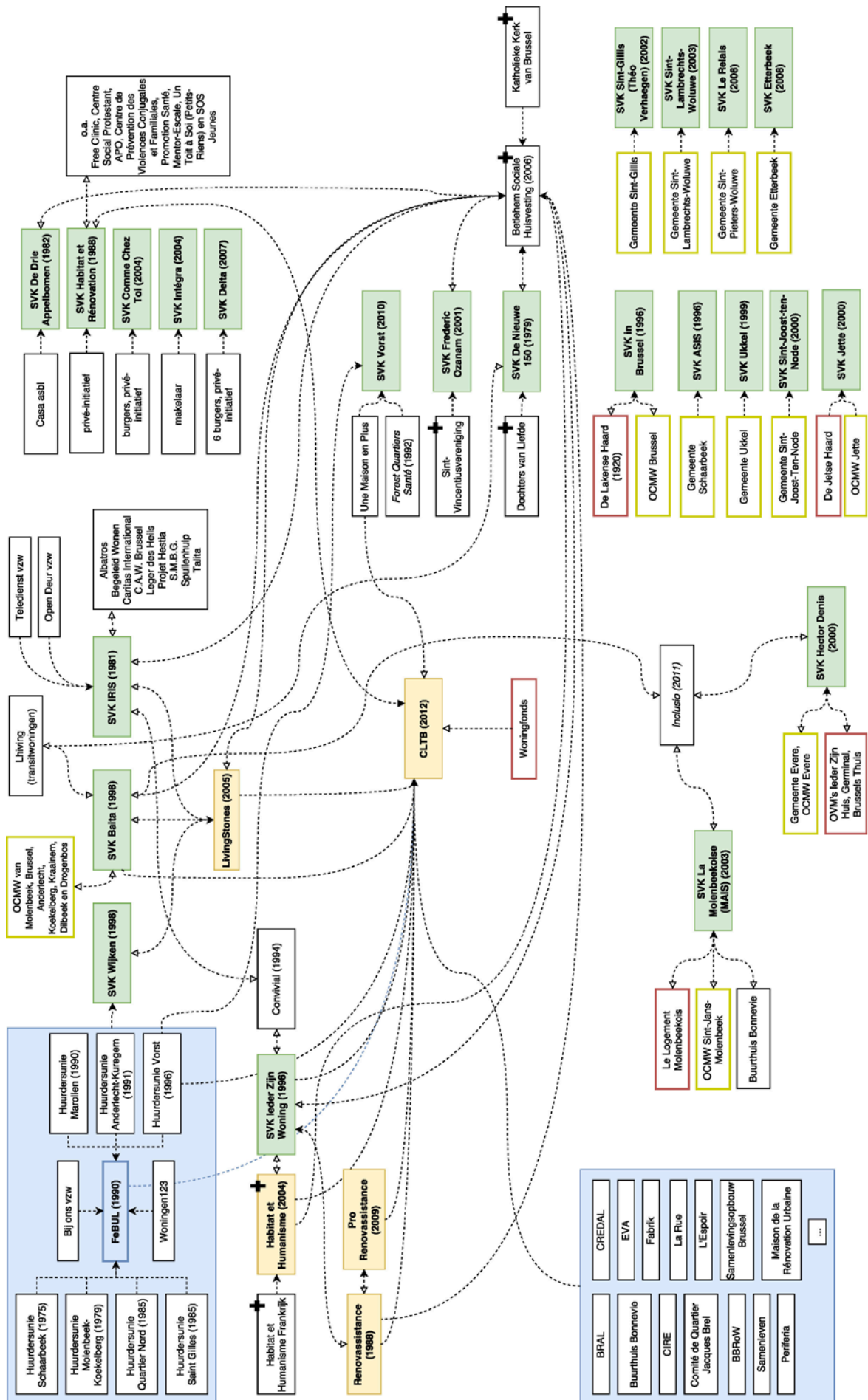
voldoende woningen te kunnen aanbieden met specifieke eigenschappen of bestemd voor een specifiek publiek' (ImmoSpector, 2016).

Er is dus medio 2016 in het Gewest een bonte mengeling aan organisaties actief die elk op hun eigen manier trachten bij te dragen tot een oplossing voor het huisvestingsprobleem. De SVK's zijn daarbij de belangrijkste actoren, maar ook zij hebben onderling sterk verschillende doelstellingen voor ogen waardoor het eigenlijk niet mogelijk is om hun werking veralgemenend te beschrijven. Hierna wordt de werking van elke SVK, samen met een handvol andere actoren, meer in detail besproken.

LEGENDE

- > Oppericht door
- > Samenwerkingsverband

X (jaartal)	Overkoepelende vereniging
X (jaartal)	SVK
X (jaartal)	Vereniging die zelfstandig woningen aanbiedt (geen SVK)
X (jaartal)	OVM
X (jaartal)	Gemeente of OCMW
X (jaartal) +	Religieuze instelling
X (jaartal)	Overige verenigingen



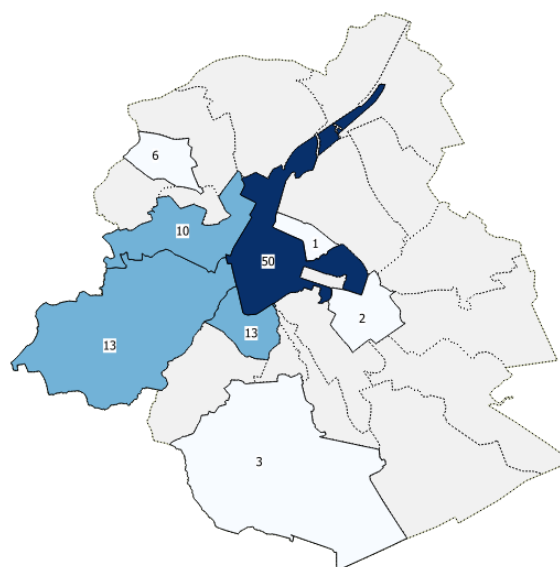
Figuur 16: Structuur van de actoren binnen de alternatieve sociale huisvestingsmarkt, situatie 1 januari 2016. (een tijdlijn is opgenomen als bijlage (figuur 74).

5.1 Sociale Verhuurkantoren (SVK)

De sociale verhuurkantoren zijn momenteel de grootste aanbieders van betaalbare woningen op de privémarkt. Hun belangrijkste taak is om als tussenpersoon op te treden tussen eigenaars en huurders van woningen, waarbij ze de woning in beheer nemen en alle taken van de verhuurder overnemen. De idee is dat deze woningen aan een betaalbare prijs worden verhuurd aan gezinnen die de huidige marktprijzen niet kunnen betalen en tegelijkertijd krijgt de eigenaar van de woning zekerheid van huurinkomsten. Hoewel deze verenigingen tegenwoordig allemaal onder dezelfde noemer 'SVK' vallen zijn hun ontstaansredenen en hun doelgroepen heel divers van aard, zodat een historisch overzicht niet kan ontbreken. Hierna worden daarom in volgorde van oprichting de verschillende SVK's toegelicht met hun belangrijkste kenmerken.

5.1.1 SVK De Nieuwe 150

De eerste vereniging die als een SVK kan bestempeld worden is "De Nieuwe 150"²⁴, opgericht in 1978 door de "Dochters der Liefde van de H. Vincentius a Paulo". Deze religieuze gemeenschap heeft zich altijd toegewijd aan de armen en zo ook sinds 1844 in de Brusselse Marollenwijk, waar ze tot 1977 een weeshuis bezat. Dit weeshuis werd na de sluiting in 1977 omgebouwd tot sociale woningen. De Nieuwe 150 richt zich hoofdzakelijk op personen die moeilijkheden ondervinden om hun rol als ouders te vervullen of gezinnen waarvan de gezondheid of veiligheid van de kinderen in gevaar zijn door slechte leefomstandigheden. Naast het aanbieden van huisvesting voorziet De Nieuwe 150 daarom ook in (psychologische) begeleiding, schuldbemiddeling, socioculturele activiteiten en vakanties. De belangrijkste partners zijn Lhiving vzw, Talita vzw en het OCMW van Brussel. De eigenaars van de woningen krijgen een huur uitbetaald die 30% onder de marktprijs ligt en de woningen worden verhuurd aan 50% van de marktprijs.



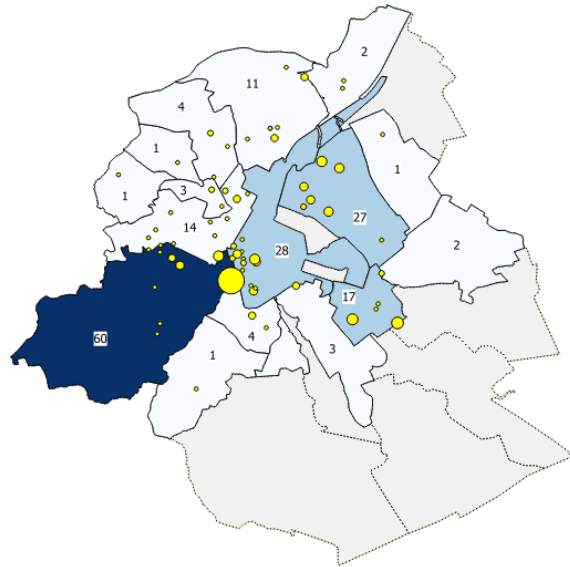
5.1.2 SVK IRIS

IRIS vzw²⁵ werd opgericht in 1981 door enkele verenigingen actief in de daklozensector: Télé-Service asbl, Teledienst vzw en het onthaaltehuis Open Deur vzw. Omdat de eerste getroffen personen van de huisvestingscrisis voornamelijk de kansarmen waren besloten deze verenigingen om via een samenwerking woningen te gaan aanbieden aan daklozen of personen die dakloos dreigde te worden.

²⁴ <http://denieuwe150.wix.com/denieuwe150>

²⁵ <http://www.svk-iris-ais.be>

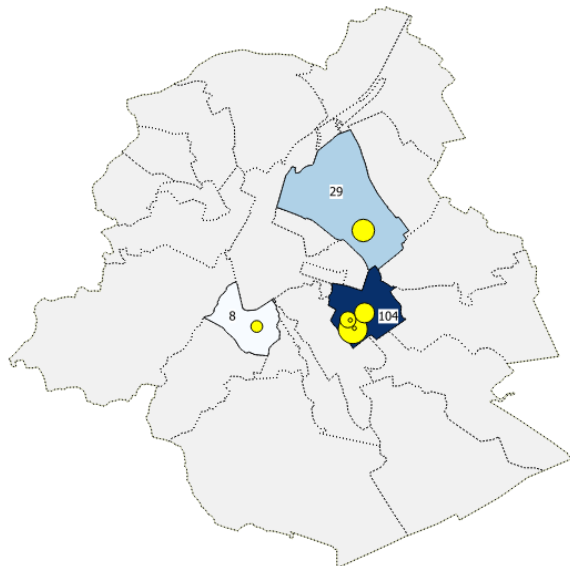
Ook nu nog richt IRIS vzw zich hoofdzakelijk op daklozen en gezinnen die nood hebben aan sociale begeleiding. Ze werkt hiervoor samen met een 20-tal andere verenigingen, waaronder voornamelijk onthaalhuizen en aanverwante dienstverleners. Nieuwe huurders dienen door één van deze partnerverenigingen te worden aangebracht. Het is dus niet mogelijk om rechtstreeks op de wachtlijst in te schrijven. Het werkgebied zijn alle Brusselse gemeenten, maar voorlopig heeft deze SVK geen woningen in het zuidoosten en is het grootste aanbod in Anderlecht terug te vinden. SVK IRIS heeft verder een samenwerkingsovereenkomst met het



OCMW van Brussel Stad. De huur wordt bepaald op basis van het inkomen van de kandidaat-huurder, waarbij deze nooit meer betaalt dan 30% van het gezinsinkomen. Over de huur die aan de eigenaar uitbetaald wordt kan beperkt onderhandeld worden, maar gemiddeld is dit net zoals bij De Nieuwe 150 ongeveer 30% onder de te verwachten marktprijs. Daarnaast wordt van de huurder verwacht dat deze sociale begeleiding volgt bij een partner van IRIS vzw. Deze SVK wordt verder in deze thesis nog in detail besproken.

5.1.3 SVK De Drie Appelbomen

De Drie Appelbomen²⁶ werd opgericht in 1982 en ontstond vanuit de vzw Casa (1975) en moederhuis Vogelzang (1975). Dit bood opvang aan (zwangere) meisjes uit gebroken families. Deze vaak zeer jonge meisjes hadden geen familie meer om op terug te vallen en hadden dus nood aan mensen die ze als hun nieuwe familie konden aanschouwen. Hiervoor werd in 1982 een nieuw project gestart dat als doel had om deze jonge meisjes onder hetzelfde dak onder te brengen als bejaarden, die tijd voor hen konden maken en die bovendien zelf vaak ook geen naaste familie meer bezaten. Dit concept bleek te werken en De Drie Appelbomen was geboren. Ook nu nog biedt deze SVK voornamelijk woningen aan waarbij verschillende generaties onder hetzelfde dak wonen en waarbij de focus ligt op bejaarden en jonge moeders. Het is in feite de combinatie van een rusthuis met een onthaalhuis. Om efficiënt te werken zijn hiervoor gebouwen aangewezen waar

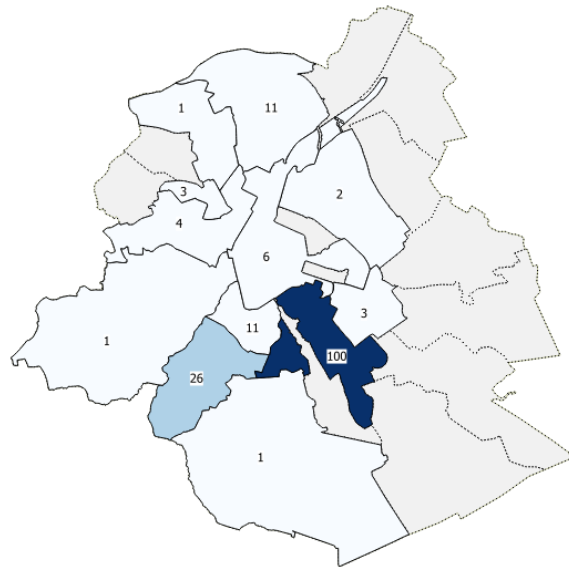


²⁶ <http://www.lestroispommiers.be>

meerdere tientallen huishoudens in ondergebracht kunnen worden. Anders dan bij de andere SVK's heeft De Drie Appelbomen daarom enkel volledige appartementsgebouwen in beheer en geen geïsoleerde appartementen. Ongeveer 70% van de woningen zijn eigendom van de SVK, de andere 30% zijn eigendom van particulieren. De woningen zijn gelegen in Etterbeek, Sint-Gillis en Schaarbeek. De huur wordt beperkt tot maximaal 1/3 van het gezinsinkomen.

5.1.4 SVK Habitat et Rénovation

Habitat et Rénovation²⁷ werd opgericht in 1988 vanuit een multidisciplinair werkgroep rond huisvesting en leefmilieu. Vanuit deze werkgroep werd een project gestart om woningen te gaan renoveren in de de door armoede gekenmerkte Anneessenswijk in hartje Brussel, waarna de vereniging zich verder kon ontwikkelen met een financiering van de Europese Commissie. De vereniging richtte zich vanaf dan op het verstrekken van informatie voor kandidaat-verbouwers, buurtwerk, het verbeteren van de woonomgeving en vooral ook op het opzetten van projecten rond sociale cohesie. Habitat et Rénovation was dan ook



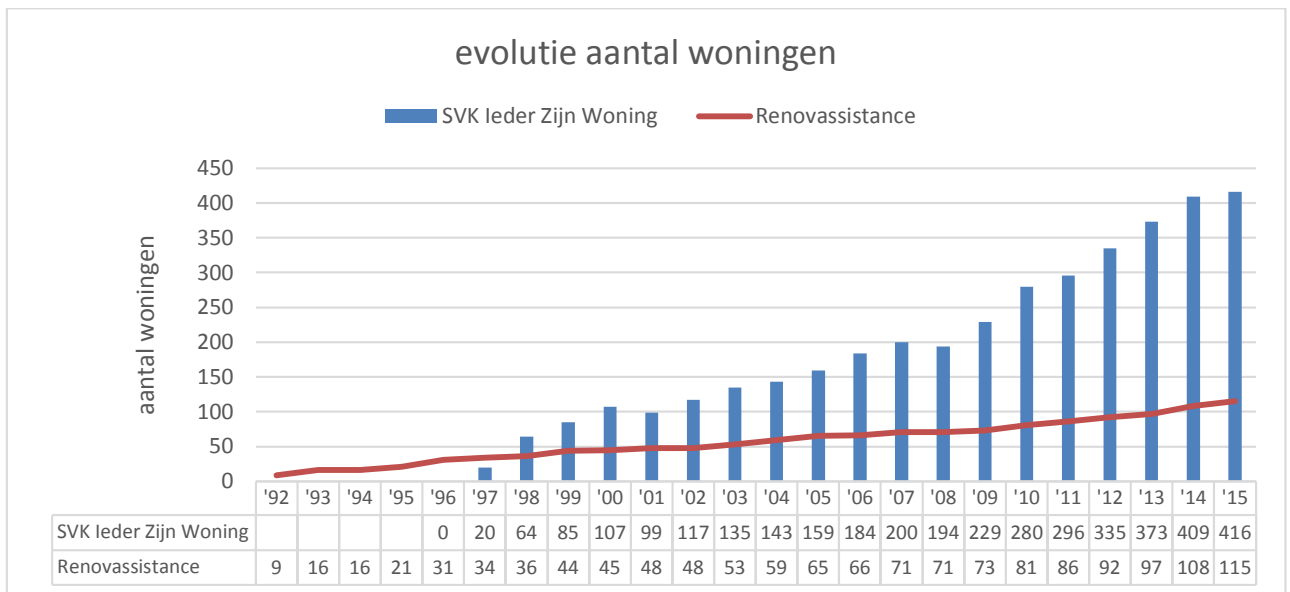
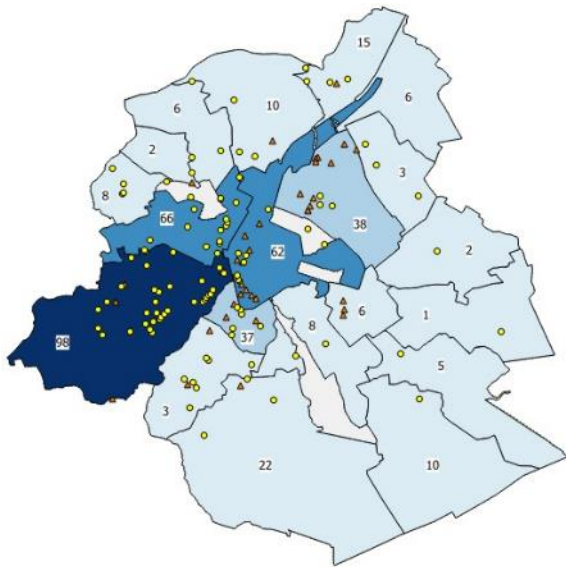
partner in meerdere wijkcontracten die nog zouden volgen. In 1993 werd samen met de gemeente Elsene, het OCMW van Elsene en het Gewest een project met 5 transitwoningen opgestart. Dit waren de eerste woningen die Habitat et Rénovation in beheer kreeg en dit betekende dan ook de start om later een volwaardige SVK te worden. De vereniging is ook in Wallonië actief en de belangrijke partners zijn Free Clinic, Centre Social Protestant, APO, Centre de Prévention des Violences Conjugales et Familiales, Promotion Santé, Mentor-Escale, Un Toit à Soi (Petits-Riens) en SOS Jeunes.

5.1.5 SVK Ieder Zijn Woning

Ieder Zijn Woning²⁸ werd opgericht in 1996 vanuit enkele verenigingen en personen die zich inzetten voor het recht op wonen (waaronder de oprichter van Renovassistance). Deze SVK richt zich in het algemeen op iedereen die zich anders geen goede woning kan veroorloven en stelt als toelatingsvoorwaarde dat het inkomen niet hoger mag zijn dan 80% van de inkomensvoorwaarde die geldt voor een sociale woning. De vereniging is actief in alle Brusselse gemeenten en beheert ook alle woningen van de vzw Renovassistance. Deze SVK wordt verder in deze thesis in detail besproken.

²⁷ <http://www.habitatetrenovation.be>

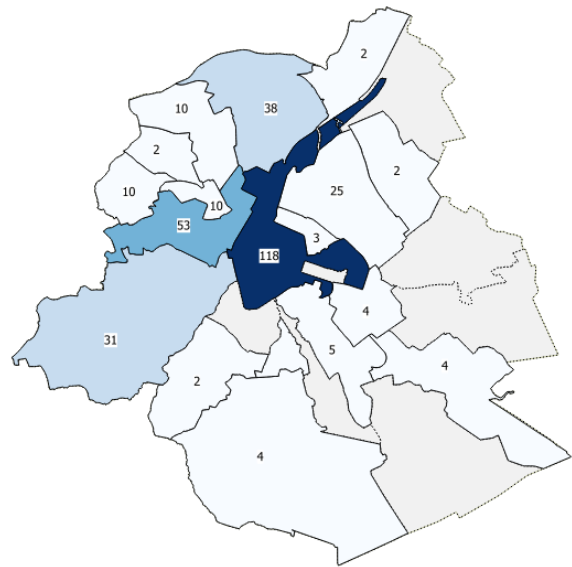
²⁸ <http://www.logementpourtous.be>



Figuur 17: evolutie van het aantal woningen met aanduiding van het aandeel in beheer gekregen via Renovassistance. (gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)

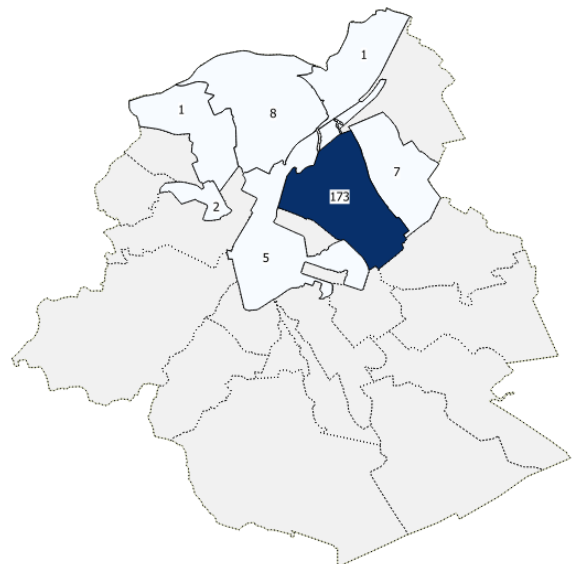
5.1.6 SVK Brussel

SVK Brussel²⁹ werd opgericht in 1996 en was de eerste SVK die door een overheid werd opgezet (stad Brussel en het Gewest). Daarnaast wordt er samengewerkt met het OCMW van Brussel en OVM De Lakense Haard. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als die voor een sociale woning en zowel de gevraagde huurprijzen als de huur die de eigenaar ontvangt zijn beperkt onderhandelbaar, maar liggen steeds onder de marktprijs. Het werkingsgebied is heel het gewest, maar de meeste woningen liggen in Brussel Stad en in de noordwestelijke gemeenten.



5.1.7 ASIS (Schaarbeek)

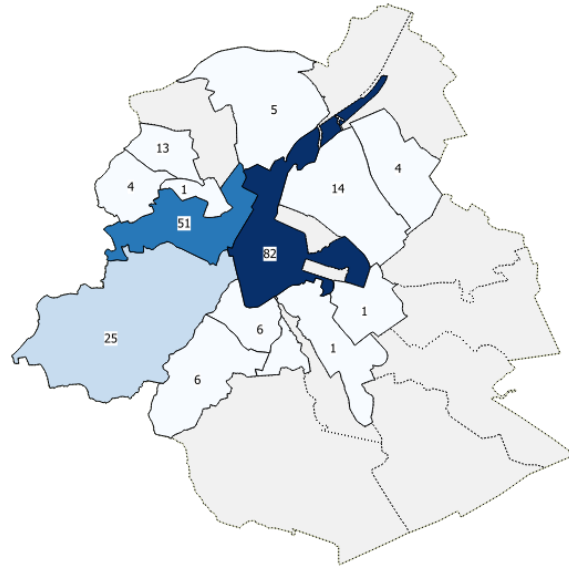
Ook ASIS is een SVK die werd opgericht door een overheid (gemeente Schaarbeek) in 1996. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor een sociale woning. Om de huurprijzen en de huur die de eigenaar krijgt te bepalen worden standaard tabellen gebruikt. Er is dus geen ruimte om te onderhandelen. De woningen zijn vooral in Schaarbeek gelegen en enkele in de aangrenzende gemeenten. (ASIS, z.j.)



²⁹ <http://www.aisb.be>

5.1.8 SVK Baita

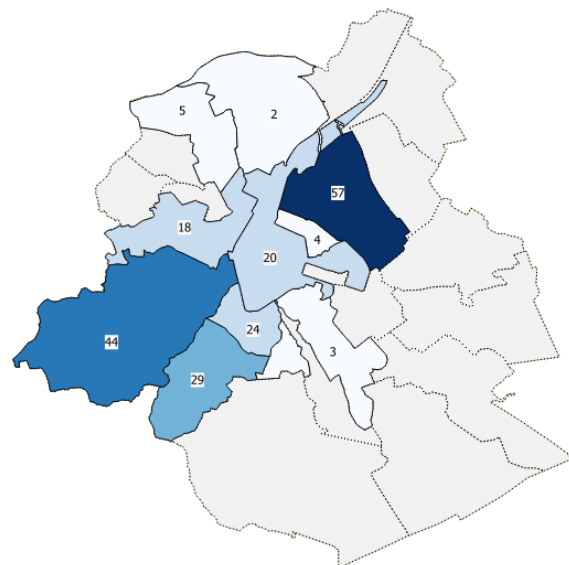
Baita vzw³⁰ werd opgericht in 1998 met als doelstelling betaalbare woningen aanbieden aan de allerzwakste doelgroepen. Daklozen in tijdelijke opvang, langdurig zieken, vluchtelingen, thuisloze minderjarigen, gezinnen met zeer lage inkomens en invaliden zijn enkele voorbeelden hiervan. Omdat de personen binnen deze doelgroep steeds nood hebben aan een vorm van begeleiding kunnen de woningen van Baita enkel toegewezen worden via een partnerorganisatie die deze begeleiding verzorgt. SVK Baita werkt onder andere samen met de OCMW's van Sint-Jans-Molenbeek, Brussel, Anderlecht, Koekelberg, Kraainem, Dilbeek en



Drogenbos en met Actiris. Omwille van de specifieke doelgroep komt binnen deze SVK het collectief wonen en transitverhuur vaker voor dan bij de meeste andere SVK's. Naast het verhuren van woningen biedt Baita ook tewerkstelling voor laaggeschoolden via haar spin-off Baita Clean Office. SVK Baita is de enige Brusselse SVK die haar dienstverlening enkel in het Nederlands aanbiedt. Het werkingsgebied is heel het gewest, maar de meeste woningen liggen in Brussel Stad en in de noordwestelijke gemeenten. Baita zal later, in 2005, samen met SVK Wijken en SVK IRIS de cvba Livingstones oprichten om via deze weg zichzelf in staat te stellen om eigenaar te worden van woningen die ze verhuurt en om zelf nieuwbouw woningen te kunnen voorzien.

5.1.9 SVK Wijken

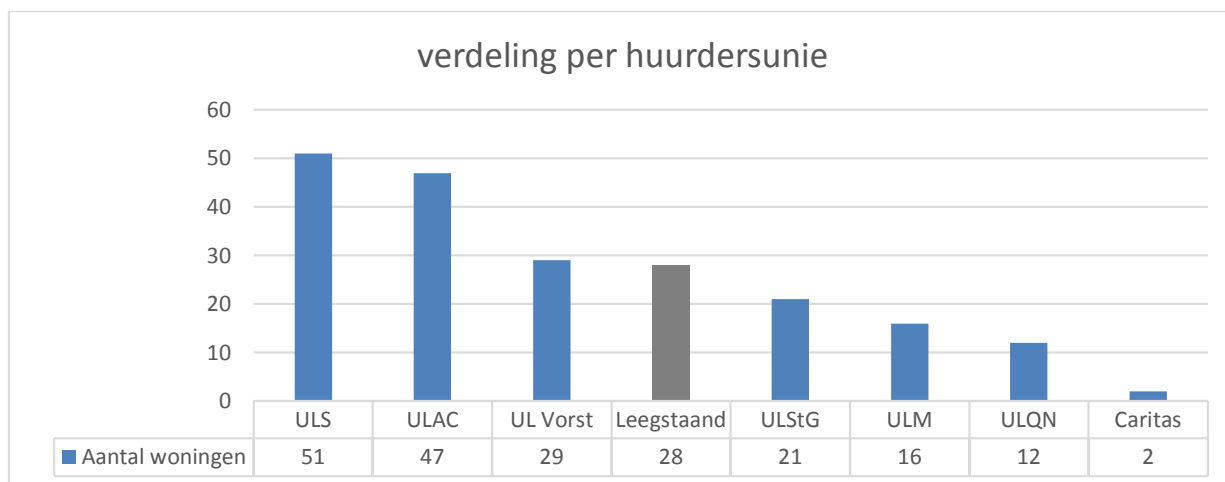
SVK Wijken³¹ werd opgericht in 1998 door 7 huurdersunies (overkoepeld door FÉBUL) die al sinds midden jaren 70 en 80 bestonden en die een manier zochten om woningen te gaan renoveren en op de markt te brengen voor personen in moeilijkheden. Een woning huren kan via deze SVK alleen door eerst lid te worden van één van deze huurdersunies. Sinds 2014 heeft SVK Wijken een samenwerkingsverband met Fedasil en Caritas om woningen aan te bieden aan asielzoekers. Voor de verlenging van de erkenning als SVK werd verder geëist dat er een samenwerking werd opgezet met



³⁰ <http://baita.willux-group.be/nl/s-v-k.html>

³¹ <http://ais-quartiers.com>

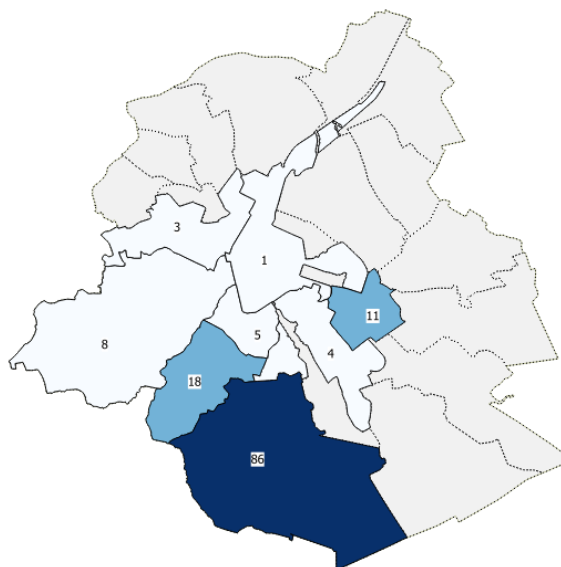
een gemeente of een OCMW. Sinds 2015 is daarom ook een samenwerkingsverband opgezet met de gemeente Vorst.



Figuur 18: woningen aangebracht door de huurdersunies, opgesplitst per unie, situatie 31/12/2014. (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)

5.1.10 SVK Ukkel

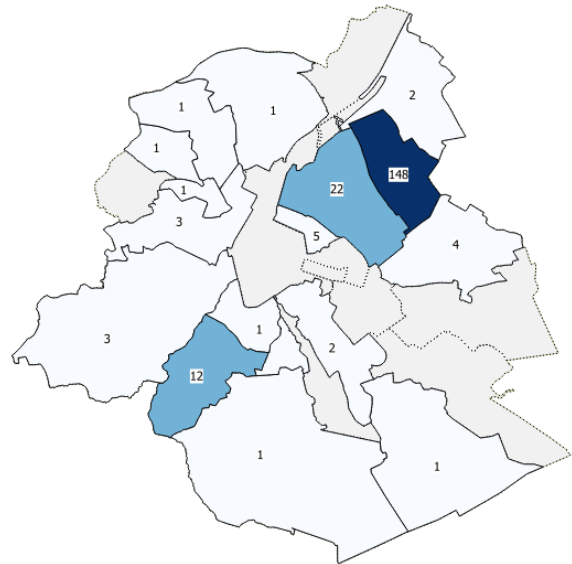
SVK Ukkel³² werd opgericht in 1999 door de gemeente Ukkel. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor sociale woningen.



³² <http://www.uccle.be/administration/renovation-urbaine>

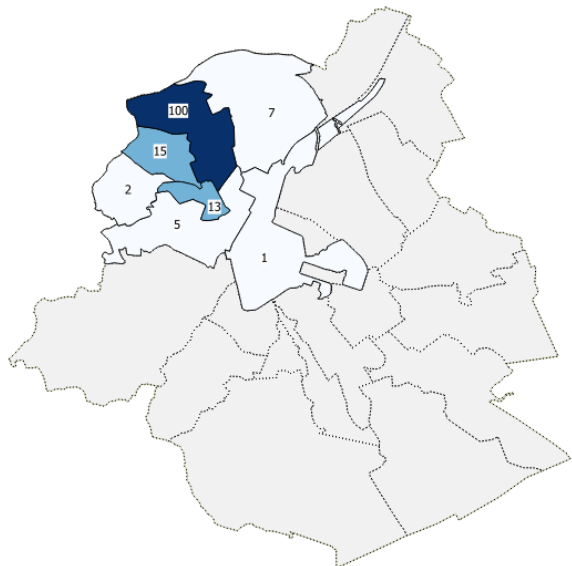
5.1.11 SVK Hector Denis (Evere)

SVK Hector Denis³³ werd in 2000 opgericht door de gemeente Evere, haar OCMW en 3 OVM's die reeds actief waren op haar grondgebied: Ieder Zijn Huis, Germinal en Brussels Thuis. SVK Hector Denis beheert voornamelijk woningen in Evere, maar heeft in minder mate ook woningen in beheer in buurgemeenten.



5.1.12 SVK Jette

SVK Jette³⁴ werd opgericht in 2000 door de gemeente Jette, het OCMW van Jette en OVM De Jetse Haard. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor sociale woningen.

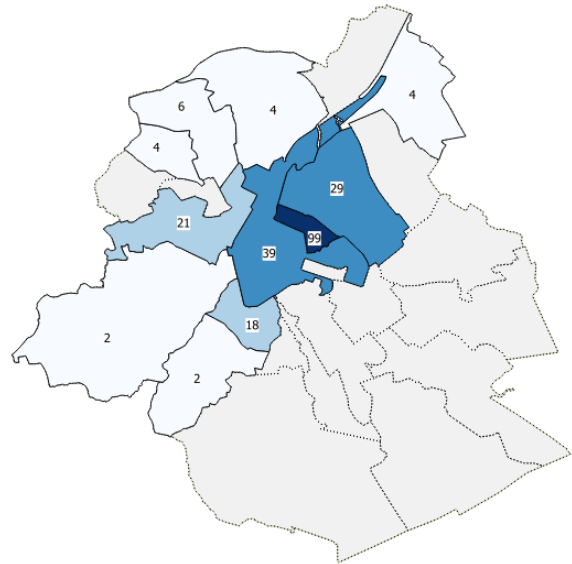


³³ <http://www.evere.be/index.php/nl/social/sociale-woning>

³⁴ <http://www.jette.irisnet.be>

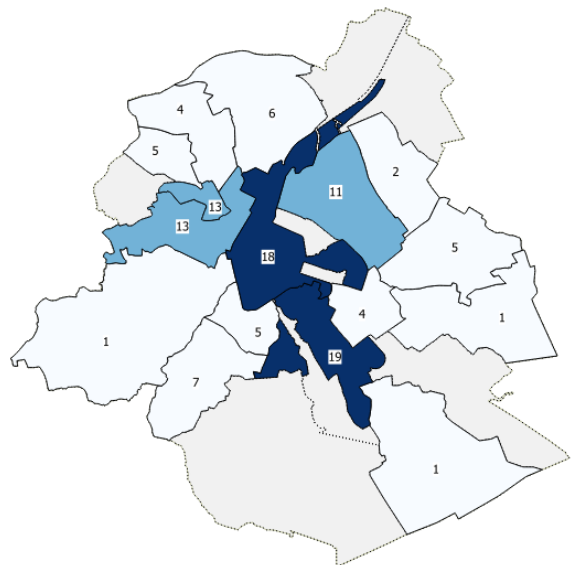
5.1.13 SVK Sint-Joost

SVK Sint-Joost werd opgericht in 2000 door de gemeente Sint-Joost-ten-Node. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor sociale woningen. In 2014 werd de interne structuur van deze SVK gewijzigd om komaf te maken met enkele structurele problemen. Zo werd het voltallige bestuur vernieuwd en werden een 50-tal niet-conforme woningen van de hand gedaan, een teken dat deze SVK in de problemen aan het komen was. (SVK Sint-Joost, z.j.; Gemeente Sint-Joost, 2014)



5.1.14 SVK Frederic Ozanam

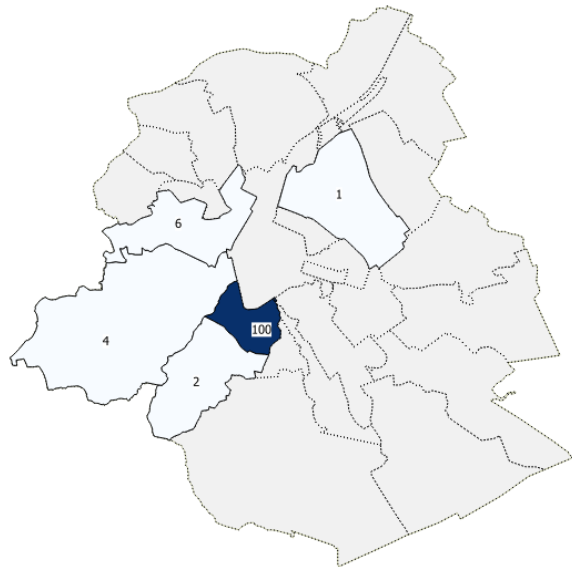
SVK Frederic Ozanam³⁵ werd opgericht in 2001 door de Sint-Vincentiusvereniging, die het helpen van minderbedeelden als doelstelling stelt en hierbij ook het aanbieden van goedkope huisvesting als een noodzaak ziet. Daarnaast biedt deze vereniging ook voedselhulp, sociale hulp en kledij aan. Omwille van de doelgroep zitten er ook verschillende transitwoningen in het patrimonium.



³⁵ <http://www.vincentdepaul.be>

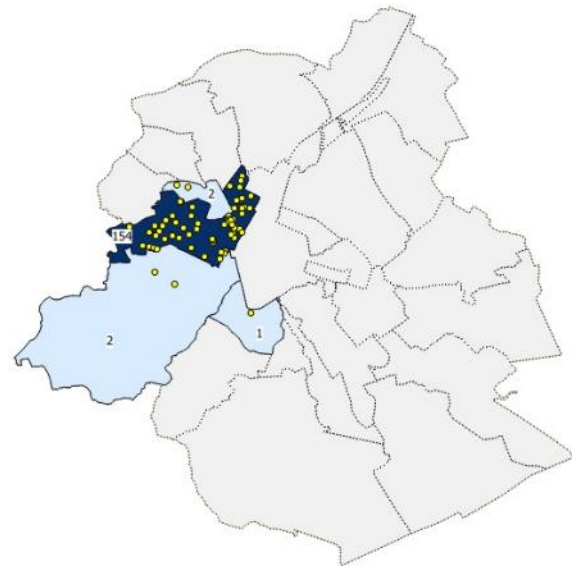
5.1.15 SVK Verhaegen (Sint-Gillis)

SVK Sint-Gillis³⁶ werd opgericht in 2002 door de gemeente Sint-Gillis. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor sociale woningen. Momenteel aanvaardt deze SVK geen nieuwe inschrijvingen.



5.1.16 SVK La Molenbeekoise (MAIS)

SVK MAIS³⁷ werd opgericht in 2003 via een privé-initiatief, maar met de steun van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek. De beheerde woningen bevinden zich voornamelijk in Sint-Jans-Molenbeek en een beperkt deel in de aangrenzende gemeenten. Er wordt samengewerkt met het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek, de OVM “Le Logement Molenbeekois”, buurthuis Bonnevie en de vzw “Lutte contre l'Exclusion Sociale à Molenbeek”, die activiteiten rond sociale cohesie organiseert. Momenteel aanvaardt deze SVK geen nieuwe inschrijvingen. Onlangs werd een overeenkomst gesloten met de nv RE-Vive voor het in beheer nemen van 40 appartementen en 48 studentenkoten in het geplande “Ekla”-project, nabij het Weststation.

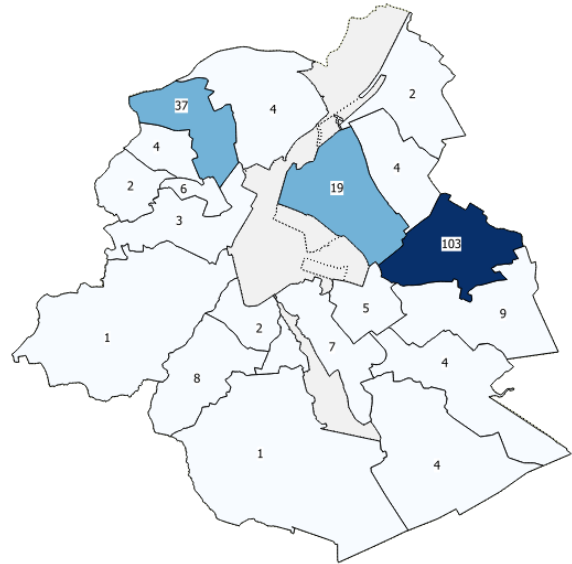


³⁶ <http://www.aissaintgilles.be>

³⁷ <http://www.aismolenbeek.be>

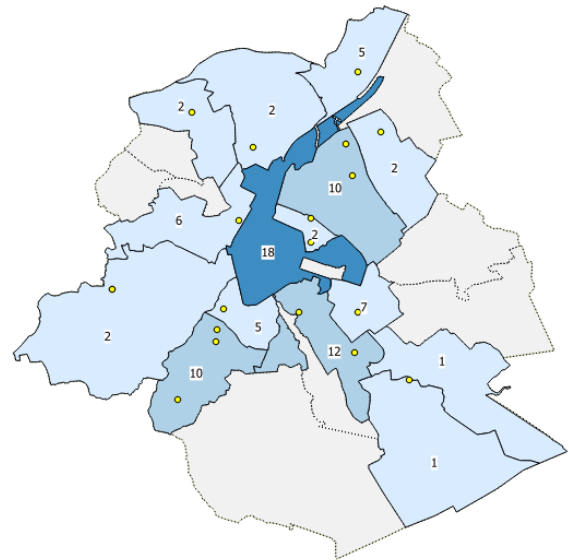
5.1.17 SVK Sint-Lambrechts-Woluwe

SVK Sint-Lambrechts-Woluwe³⁸ werd opgericht in 2003 op initiatief van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor sociale woningen.



5.1.18 SVK Comme Chez Toi

SVK Comme Chez Toi³⁹ werd opgericht in 2004 via een burgerinitiatief dat een oplossing wou bieden voor de toen leegstaande gebouwen aan de Guldenvlieslaan in Elsene. Momenteel beheert deze vzw woningen verspreid over het gehele Gewest, maar beduidend meer in de gemeenten onder het kanaal en buiten de Vijfhoek. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor sociale woningen.



³⁸ <http://www.woluwe1200.be>

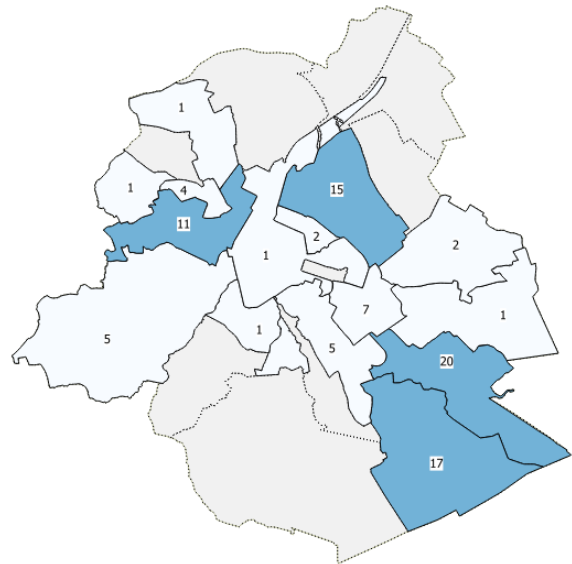
³⁹ <http://www.commecheztoi.org>

5.1.19 SVK Intégra (IntLG)

SVK Intégra⁴⁰ werd opgericht in 2004 door een makelaarskantoor (nu onder de naam Belgacents). Deze SVK kwam in 2010 in de problemen omdat het de opgelegde quota van 50 woningen in beheer niet haalde, de woningen niet allemaal voldeden aan de kwaliteitseisen en er meerdere onregelmatigheden werden vastgesteld in de boekhouding. De erkenning werd dan ook ingetrokken. Dit is de eerste SVK in Brussel die de boeken heeft moeten neerleggen.

5.1.20 SVK Delta

SVK Delta⁴¹ werd opgericht in 2007 door 6 burgers die gezamenlijk een project wilden opzetten om iets te doen aan de woningnood in Brussel. Om in aanmerking te komen voor een woning dient men aandeelhouder te worden, net zoals bij coöperatieven. De beheerde woningen bevinden zich voornamelijk in het zuidoosten van Brussel. De vzw werkt hiervoor samen met de gemeente Watermaal-Bosvoorde, het OCMW van Watermaal-Bosvoorde en het Gewest. Sinds 2009 worden enkel nog inschrijvingen aanvaard via de partnerorganisaties. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor sociale woningen, maar voor 1/3 van de woningen mogen de huurders een inkomen hebben dat maximaal 50% hoger is dan het maximuminkomen voor een sociale woning.

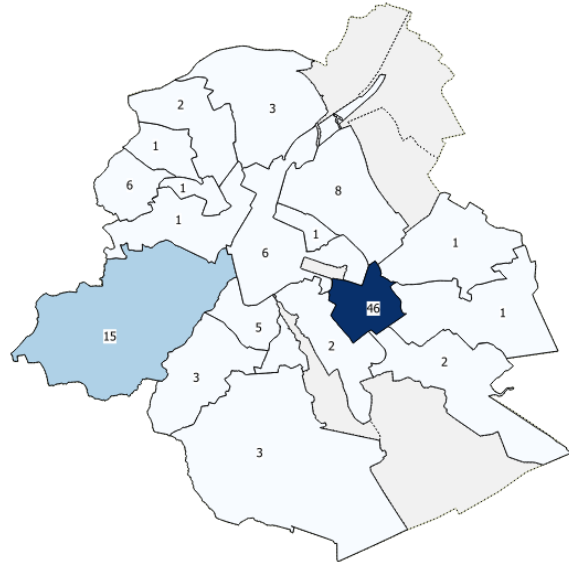


⁴⁰ <http://www.int-lg.be>

⁴¹ <http://www.ais-delta.be>

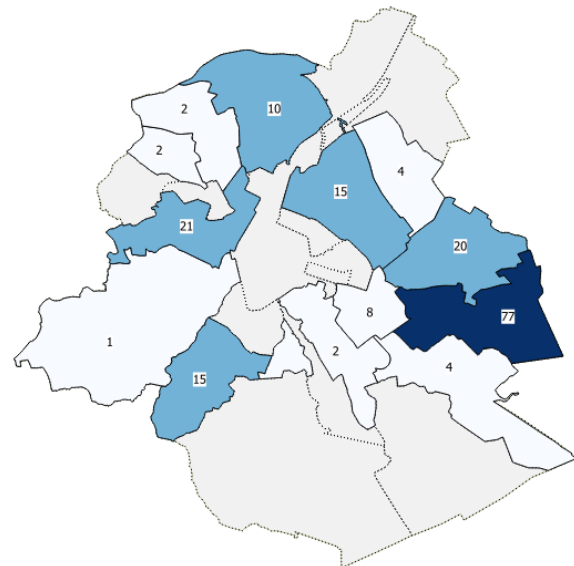
5.1.21 SVK Etterbeek

SVK Etterbeek⁴² werd in 2008 opgericht door de gemeente Etterbeek en werkt samen met het OCMW van Etterbeek. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor sociale woningen. Deze SVK heeft geen transitwoningen. Op 31/12/2014 waren er 568 kandidaten op de wachtlijst.



5.1.22 SVK Le Relais (Sint-Pieters-Woluwe)

SVK Le Relais⁴³ werd in 2008 opgericht door de gemeente Sint-Pieters-Woluwe. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor sociale woningen

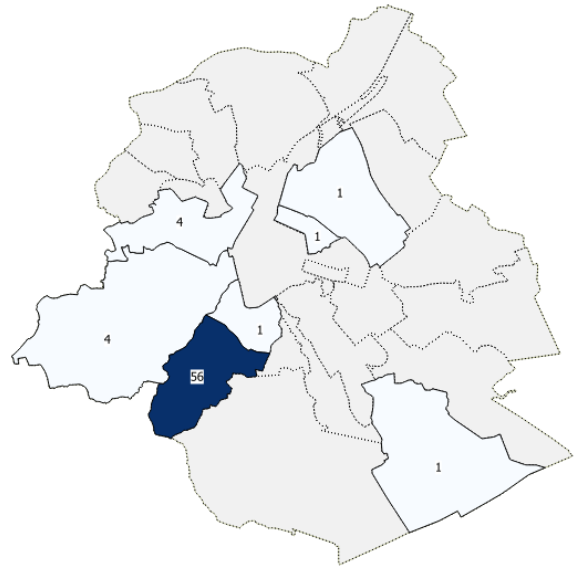


⁴² <http://www.etterbeek.be>

⁴³ <http://www.aislerelais.be>

5.1.23 SVK Vorst

SVK Vorst ⁴⁴ werd opgericht in 2010 in samenwerking met de gemeente Vorst, de Huurdersunie van Vorst en de verenigingen “Une Maison en plus” en “Forest Quartier Santé”. De beheerde woningen bevinden zich voornamelijk in Vorst en de buurgemeenten.



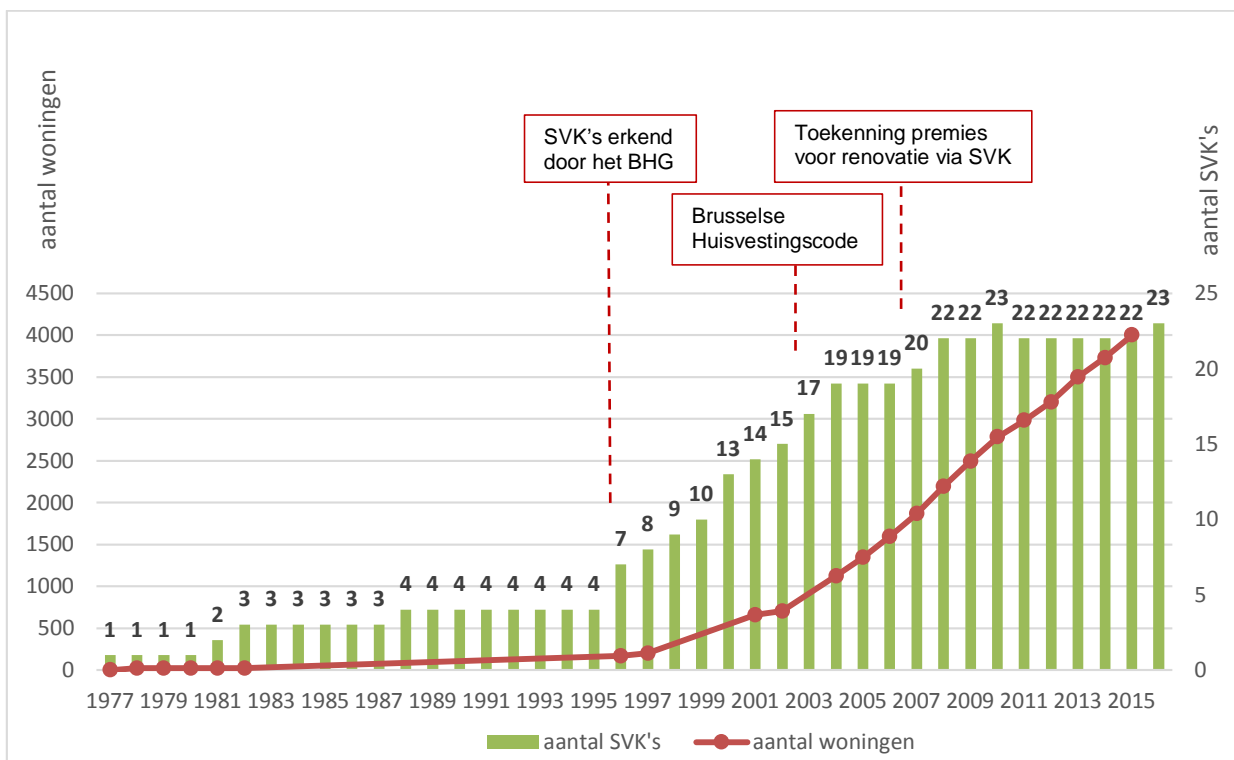
5.1.24 SVKS

In 2016, gelijktijdig met het schrijven van deze masterproef, wordt een nieuwe SVK opgericht door het Gewest. Deze SVK heeft als doelstelling om betaalbare woningen aan te bieden specifiek voor studenten. Er zijn nog geen concrete projecten gekend. (Fremault, 2015).

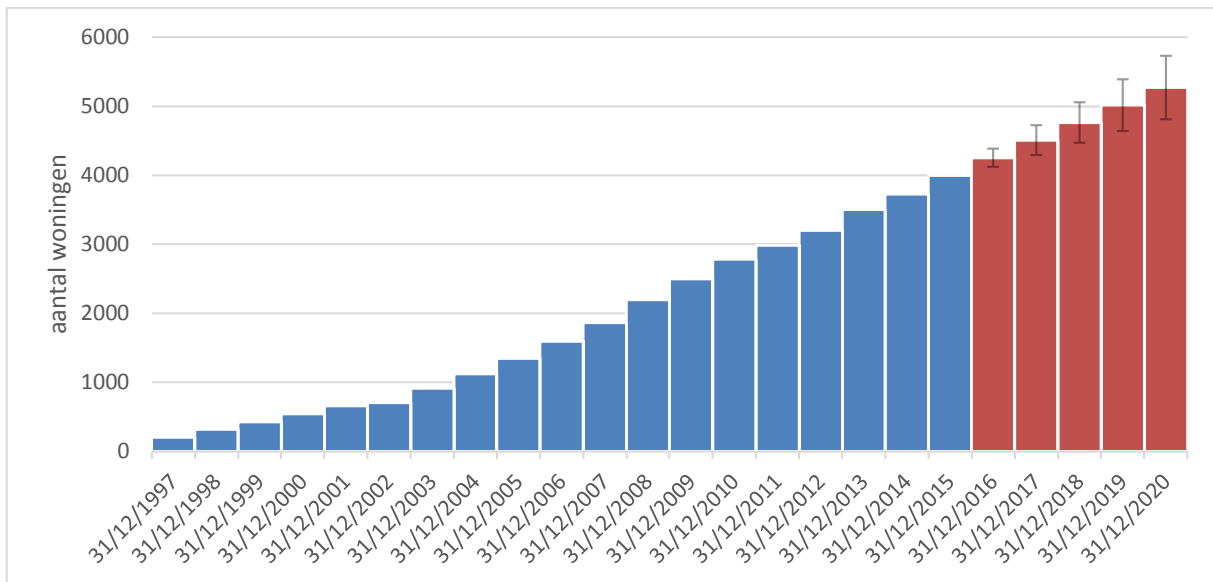
⁴⁴ <http://www.aisforest.be>

5.2 Overzicht SVK's

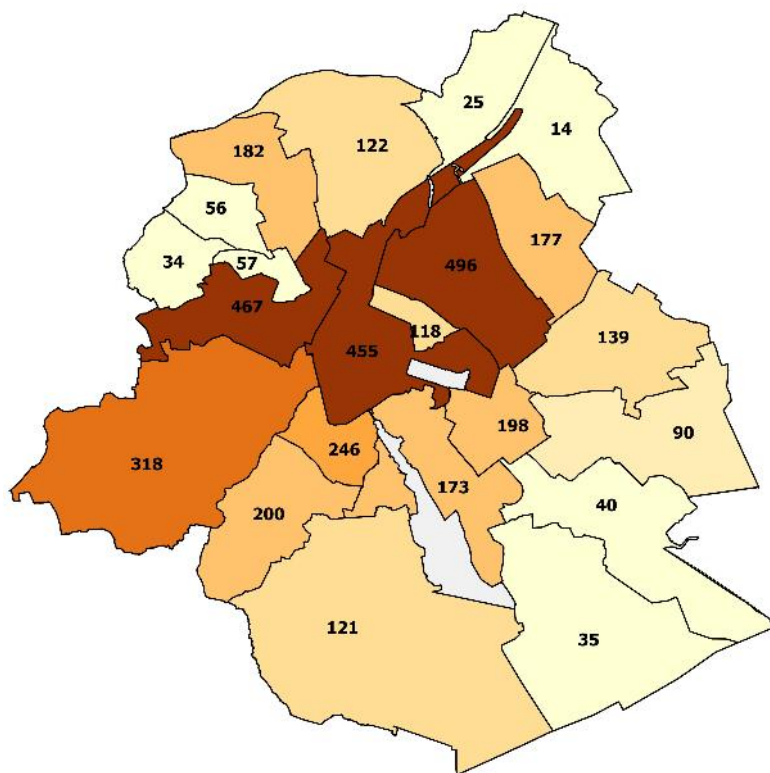
De volledige historiek van het ontstaan van de verschillende SVK's en het gecombineerde aantal woningen in beheer is weergegeven in Figuur 19. De trend is duidelijk stijgend en wordt ondersteund door het subsidiebeleid van het Gewest, waarbij SVK's sinds 2008 van extra renovatiepremies kunnen genieten. Omdat de woningen van de SVK's voornamelijk afkomstig zijn van private eigenaars is het moeilijk om te voorspellen hoe groot het potentieel nog is. Aangezien er over de hele lijn een sterke stijging waar te nemen is in het aantal beheerde woningen lijkt het einde voor de komende jaren alleszins nog niet in zicht. In Figuur 20 is een voorzichtige voorspelling weergegeven voor de komende 5 jaar op basis van de gegevens sinds de erkenning van de SVK's door het Gewest in 1997. De werkelijke groei zal afhankelijk zijn van de mate waarin het Gewest de SVK's verder zal ondersteunen.



Figuur 19: aantal woonegelegenheden per jaartal, gecombineerd voor alle SVK's & het totaal aantal SVK's in het Gewest per jaartal (1977 - 2016). (gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)

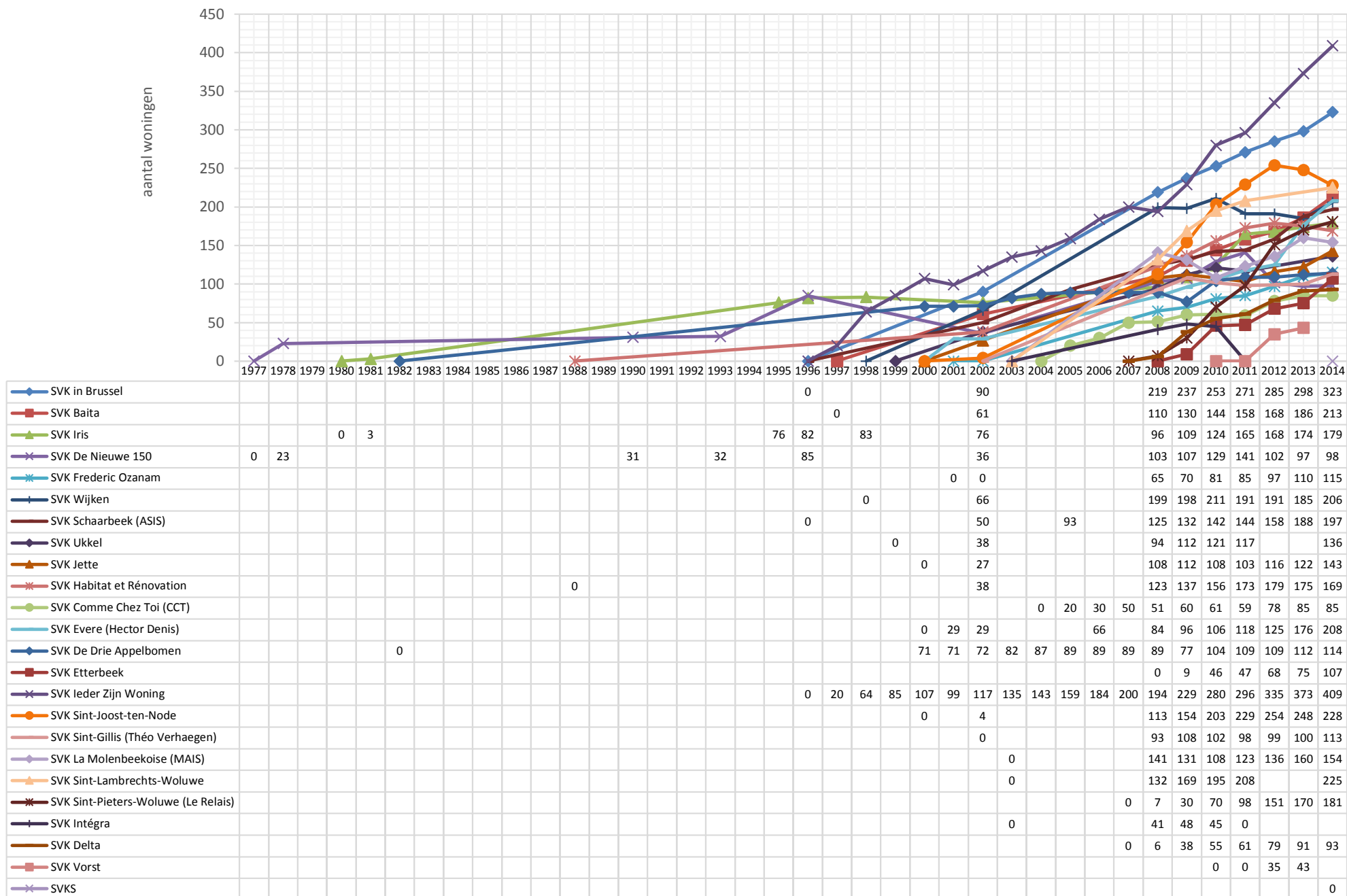


Figuur 20: Prognose van het aantal SVK-woningen voor de komende 5 jaar. Betrouwbaarheidsinterval: 95%. (gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)



Figuur 21: aantal woningen beheerd door een SVK per postcode, situatie 31-12-2014. (gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)

OVERZICHT VAN HET AANTAL WONINGEN IN BEHEER PER SVK



Figuur 22: gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking.

5.2.1 Wanbeleid en risico's bij de SVK's

Tot hiertoe lijkt de SVK een model dat werkt voor de Brusselse regio, maar er zijn ook risico's mee verbonden die het noodzakelijk maken dat een overheid garant kan staan indien er zich problemen zouden voordoen die de SVK kunnen onderuit halen. Het aantal SVK's dat structurele problemen ondervindt is gelukkig beperkt. Toch is er op de relatief korte periode waarbinnen de SVK's vorm hebben gekregen al één SVK in het Gewest die haar activiteiten heeft moeten stopzetten. SVK Intégra, die op 7 jaar tijd ongeveer 45 woningen in beheer had, kreeg in 2011 geen verlenging van haar erkenning⁴⁵ omwille van financiële wanpraktijken, inbreuken op de wetgeving en het niet halen van het opgelegde quotum van minimum 50 woningen in beheer. Het beheer van de woningen werd hierop overgenomen door het OCMW en een OVM.

Naast SVK Intégra blijken er ook bij andere SVK's problemen te (hebben) bestaan. Zo werd in 2014 de interne structuur van SVK Sint-Joost gewijzigd om komaf te maken met enkele structurele problemen. Zo werd het voltallige bestuur vernieuwd en werden een 50-tal niet conforme woningen van de hand gedaan, een teken dat deze SVK in de problemen aan het komen was door een foutief beheer. (SVK Sint-Joost, z.j.; Gemeente Sint-Joost, 2014)

Een ander voorbeeld van wanbeleid met zware gevolgen is vzw Woonfonds, die de grootste SVK van Gent was (188 woningen in beheer) en die op 5 oktober 2015 in vereffening ging na een financiële doorlichting. Het is daarmee de eerste SVK in Vlaanderen die failliet is gegaan. De woningen werden hier deels overgenomen door de SVK van het Gentse OCMW, waarvoor het budget sterk moest opgetrokken worden omdat hierdoor het aantal woningen van deze SVK verdubbelde.

Het failliet gaan van een SVK is voorlopig nog een zeldzaamheid. De SVK's hebben echter een goede financiële ondersteuning nodig, zeker wanneer het aantal woningen in beheer nog relatief klein is. Het blijkt immers vaak voorkomend dat huur niet of te laat wordt gestort. Daarnaast worden woningen soms na het verstrijken van de huurovereenkomst in verwaarloosde staat teruggevonden. Omdat de SVK verantwoordelijkheid draagt over de toestand van het gebouw en ook de verplichting heeft de eigenaar maandelijks op tijd te betalen, houdt dit toch enig financieel risico in dat zonder een degelijk bestuur snel kan ontsporen.

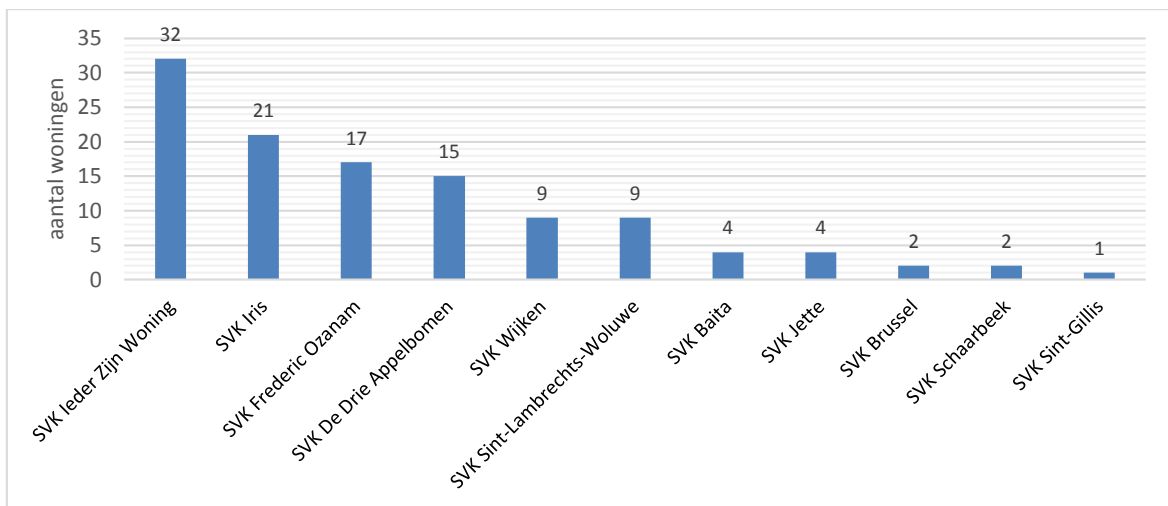
5.3 Betlehem Sociale Huisvesting

Het Betlehemproject (<http://www.bethleem.be>) is geen aparte vereniging, maar een werkgroep binnen de Katholieke Kerk van Brussel die sinds 2006 in het leven werd geroepen na een oproep van toenmalig Kardinaal Danneels om een bijdrage te leveren in het aanbod aan betaalbare woningen in Brussel. Ondertussen is het project ook actief in Brugge, Tubize en Rebecq. Zoals ook op Figuur 16 is

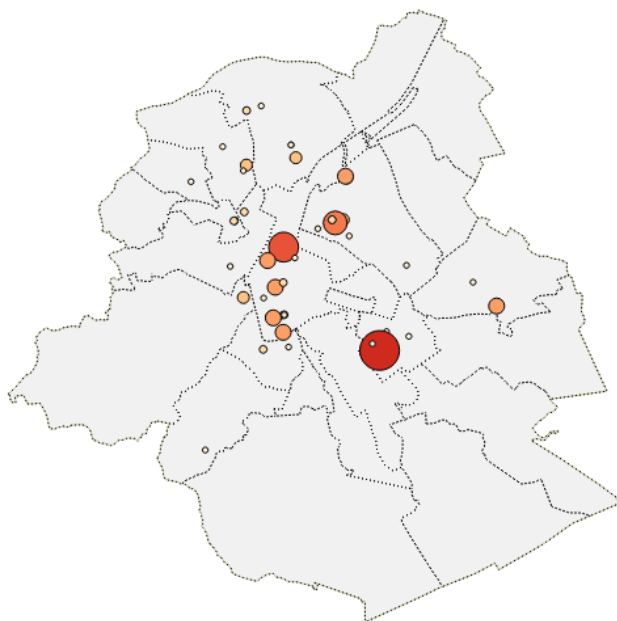
⁴⁵ Ministerieel besluit tot weigering van de vernieuwing van de erkenning van het Sociaal Verhuurkantoor INTEGRA.BE, VZW. 7 maart 2011

weergegeven wordt hiervoor samengewerkt met verschillende andere verenigingen die al langer actief zijn binnen de sector.

De werkgroep fungeert als tussenpersoon tussen eigenaars van woningen en verschillende SVK's. Hiervoor worden voornamelijk de Kerkfabrieken, de religieuze congregaties en de parochiële vzw's aangespoord om na te gaan of een deel van hun patrimonium ter beschikking gesteld kan worden om betaalbare huisvesting in onder te brengen. Daarnaast wordt ook een beroep gedaan op individuele christenen die hiervoor een geldelijke schenking willen doen of zelfs een gebouw als erfenis willen afstaan. Met de SVK's werd afgesproken dat de eigenaars een huur krijgen die ongeveer 70% van de marktprijs bedraagt, terwijl de huurders een huur van ongeveer 15% onder de marktprijs betalen.

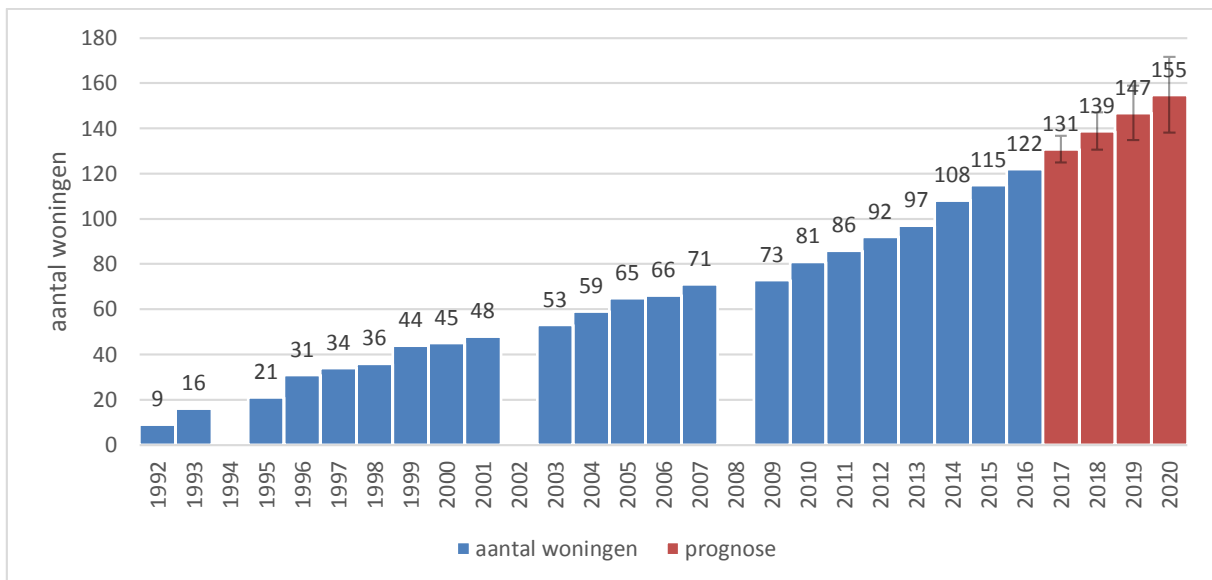


Figuur 23: verdeling van de woningen over de SVK's. (gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)

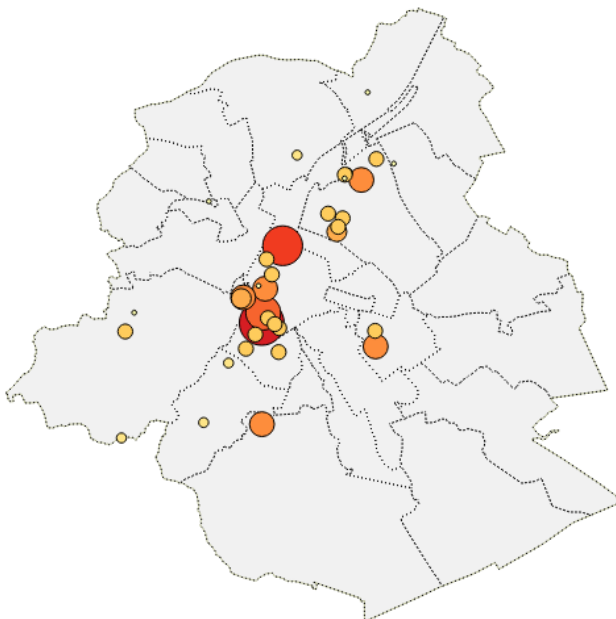


5.4 (Pro)Renovassistance

Deze vzw werd opgericht in 1988 door een aantal personen die zelf een bijdrage wilden leveren aan het tekort aan sociale woningen in Brussel. Hiervoor gaan ze op zoek naar leegstaande, verkrotte gebouwen die na een grondige renovatie terug op de markt gebracht kunnen worden. De woningen worden in erfpacht genomen en na renovatie via een SVK verhuurd en beheerd. De huurprijs bedraagt 60% van de marktprijs en moet voornamelijk aan kansarme gezinnen tegemoetkomen. De vereniging draait volledig op vrijwilligers en telt officieel geen betaalde werknemers. Naast het renoveren van woningen legt de vereniging zich actief toe op het sensibiliseren van andere verenigingen en de overheid over het huisvestingsprobleem en organiseert ze hiervoor studiedagen. (<http://www.renovassistance.be>)

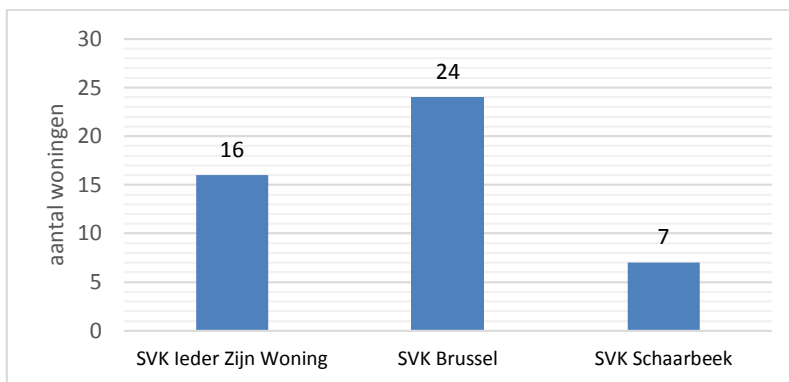


Figuur 24: evolutie van het aantal gerenoveerde woningen. (gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)

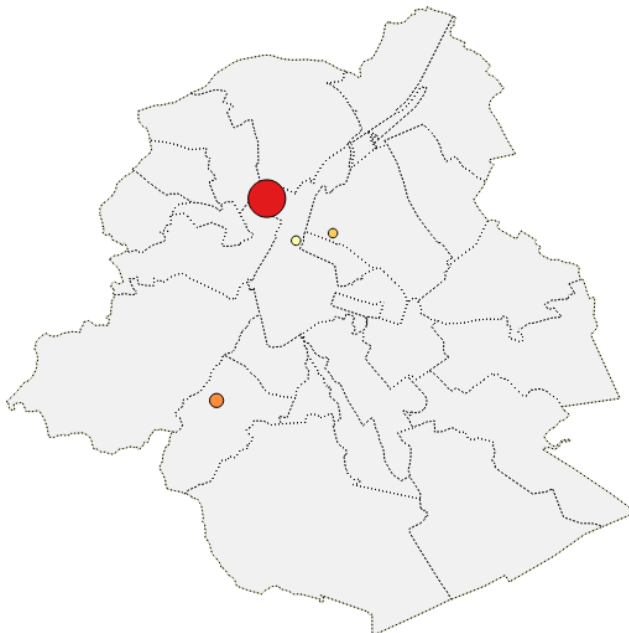


5.5 Habitat et Humanisme

Habitat et Humanisme (<http://www.habitat-humanisme.be>) is een religieuze vereniging die in 1985 werd opgericht in Lyon en die enerzijds als doelstelling heeft om mensen aan een betaalbare en degelijke woning te helpen en anderzijds werkopleidingen en sociale begeleiding aanbiedt. H&H wil naar eigen zeggen humane steden creëren waarbij de leefomgeving in evenwicht is. In Frankrijk is deze vereniging ondertussen uitgegroeid tot een organisatie met 53 lokale afdelingen. Sinds 2004 werd begonnen met een Belgische afdeling, die later in 2011 werd opgesplitst in een vzw en een stichting van openbaar nut. De activiteiten situeren zich in Wallonië en Brussel en beperken zich voorlopig tot 4 projecten in Brussel, die verhuurd worden via SVK Brussel, SVK Ieder Zijn Woning en SVK Schaarbeek. Naast het rechtstreeks aanbieden van woningen richt de vereniging ook spaargroepen op die gezinnen met een laag inkomen moeten ondersteunen om uiteindelijk een eigen woning te kunnen kopen.



Figuur 25: verdeling van de woningen over de SVK's. (gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)

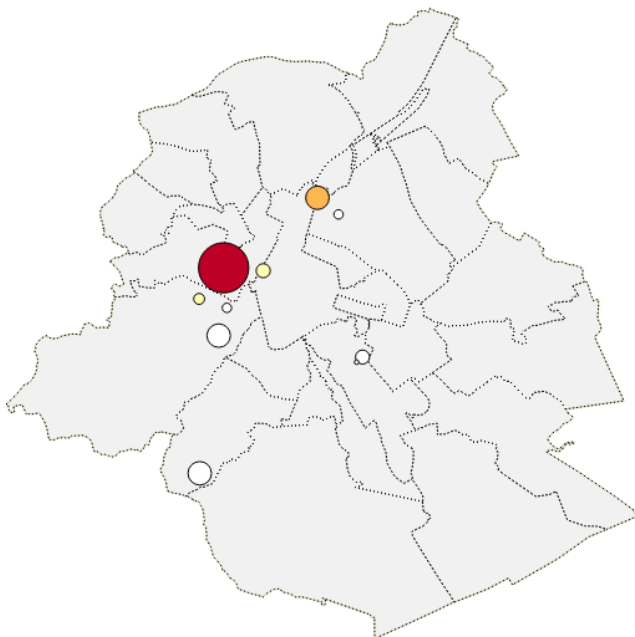


5.6 Community Land Trust Brussel (CLTB)

Een CLT is een non-profitorganisatie die woningen waarvan ze eigenaar is, verkoopt of verhuurt zonder dat de grond waarop deze woningen staan mee verkocht wordt. De grond blijft dus voor altijd in eigendom van de CLT zodat de woningen goedkoper verkocht kunnen worden en ze ook goedkoper blijven wanneer ze na verloop van tijd doorverkocht zouden worden. De CLT wordt vanuit democratisch oogpunt bestuurd door een tripartite groep die bestaat uit een overheid (het Gewest), de bewoners en buurtbewoners. Dit concept wordt gezien als een manier om woningen blijvend goedkoop te houden, waarbij op de lange termijn minder subsidies nodig zijn dan voor een klassieke sociale woning. (Bachus, 2013)

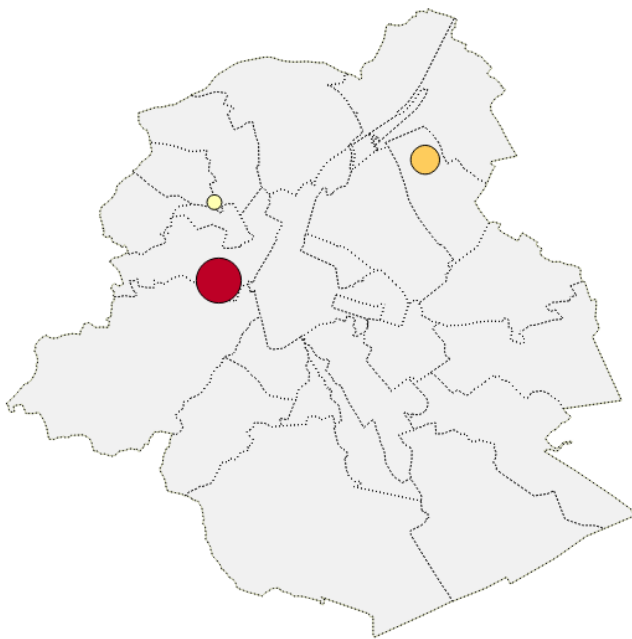
In Brussel is de eerste CLT pas opgericht en erkend in 2012, maar heeft deze ondertussen wel ingang gevonden en worden de mogelijkheden onderzocht om het aantal projecten op te drijven. Het probleem is dat men in de opstartfase volledig afhankelijk is van de subsidiëring van de overheid en/of van de beschikbare gebouwen die goedkoop genoeg kunnen aangekocht worden. Voorlopig lijkt het Gewest de CLT de kansen te bieden om uit te groeien tot een volwaardige actor in de betaalbare huisvestingssector en groeit het aantal projecten gestaag.

De doelgroep zijn gezinnen met een laag inkomen, al is het concept niet ideaal voor de allerlaagste inkomens. Omdat het over het algemeen om koopwoningen gaat moeten de gezinnen namelijk in staat zijn om de woning op termijn af te betalen. Indien ze dit niet kunnen dan zou het Gewest ook daarvoor moeten bijspringen (bv. via het Woningfonds) en dat zou de CLT voor de overheid een stuk minder interessant maken. De Brusselse regering onderzoekt momenteel of het opportuun is om de CLTB onder te brengen in een publieke instelling, waarbij wordt gedacht aan Citydev of het Woningfonds (Be.Brussels, 2014).



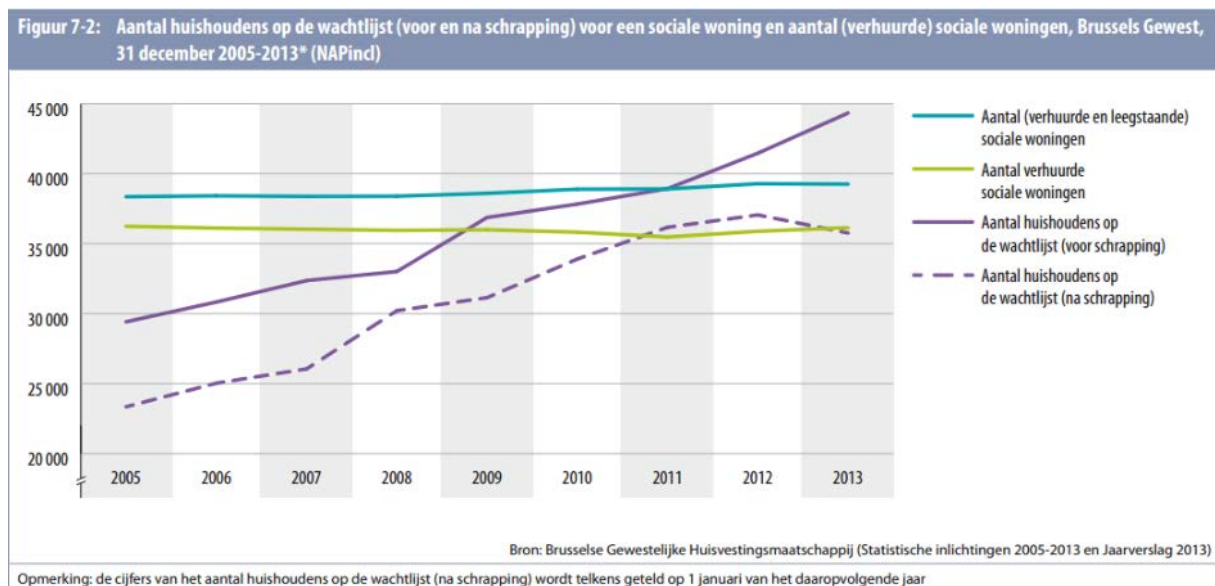
5.7 Inclusio

Inclusio (<http://www.inclusio.be>) is een private onderneming die zich als doelstelling stelt om via private en institutionele investeerders een bijdrage te leveren aan het huisvestingsprobleem. De onderneming werd in 2011 opgericht door Bank Degroof, investeerder “KOIS Invest” en vastgoedontwikkelaar Re-Vive. Door via investeerders het nodige kapitaal te verzamelen voor de bouw van nieuwe woningen is deze firma niet meteen afhankelijk van overheidssubsidies, zoals dat voor zo goed als alle andere betaalbare huisvestingsinitiatieven wel het geval is. Inclusio heeft de bedoeling om haar woningen geheel of deels in beheer te geven van SVK's, die ze op haar beurt op de sociale huurmarkt brengt. De onderneming is actief in heel België en start binnenkort met haar derde project in Brussel, nabij het Weststation. Het project zal naast 92 appartementen (waarvan er 88 onder het beheer van een SVK komen) ook een school, een crèche, een hotel, kantoren en winkels bevatten. Eerder werden al 38 woningen opgeleverd in Evere (2013) en 10 in Ganshoren (2014) die in beheer werden gegeven aan respectievelijk SVK Hector Denis en SVK Baita.



6. Vergelijking van het aanbod

Nu er een beeld geschetst is van de verschillende actoren die actief zijn in het Gewest kan bepaald worden wat het aandeel is aan woningen dat via deze organisaties op de markt wordt gebracht in verhouding tot de woningen beheerd door het BGHM. Hiervoor hernemen we eerst de grafiek die eerder in de inleiding werd aangehaald. In Figuur 26 is het totale aanbod aan sociale woningen weergegeven die beheerd worden door het BGHM voor de periode 2005 - 2013. Hierop zien we dat de wachtlijst in deze periode blijft groeien, al moet dit voor 2013 bijgesteld worden door een groot aantal schrappingen (veelal aanvragen die niet verlengd werden door de aanvrager). Belangrijker is echter dat in diezelfde periode het aantal publieke sociale woningen min of meer constant blijft en in sommige jaren zelfs lichtjes daalt.

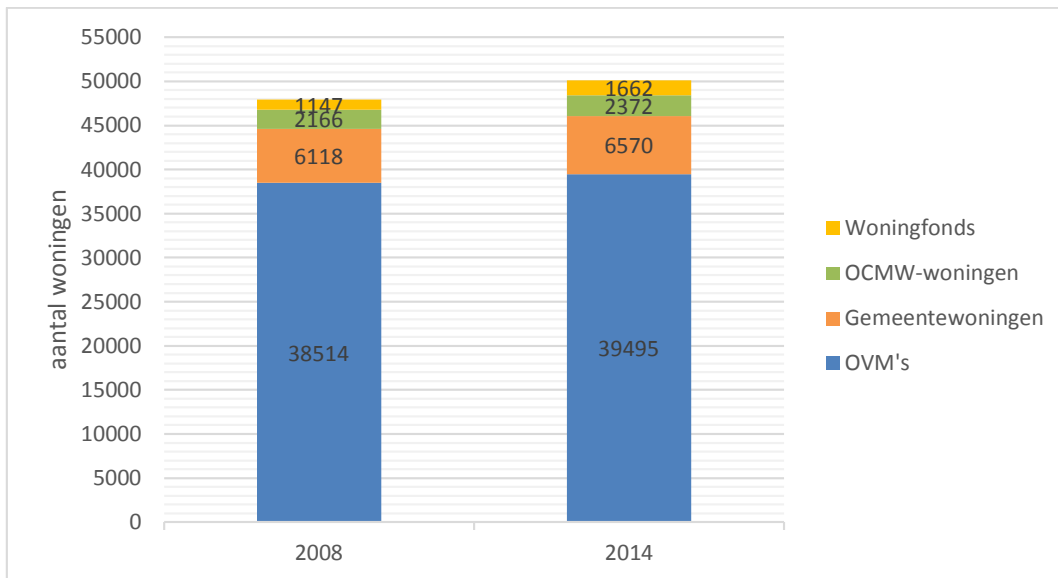


Figuur 26: Aantal huishoudens op de wachtlijst (voor en na schrapping) voor een sociale woning en aantal (verhuurde) sociale woningen door het BGHM voor de periode 2005 – 2013. (gegevens: Welzijnsbarometer 2015, p54)

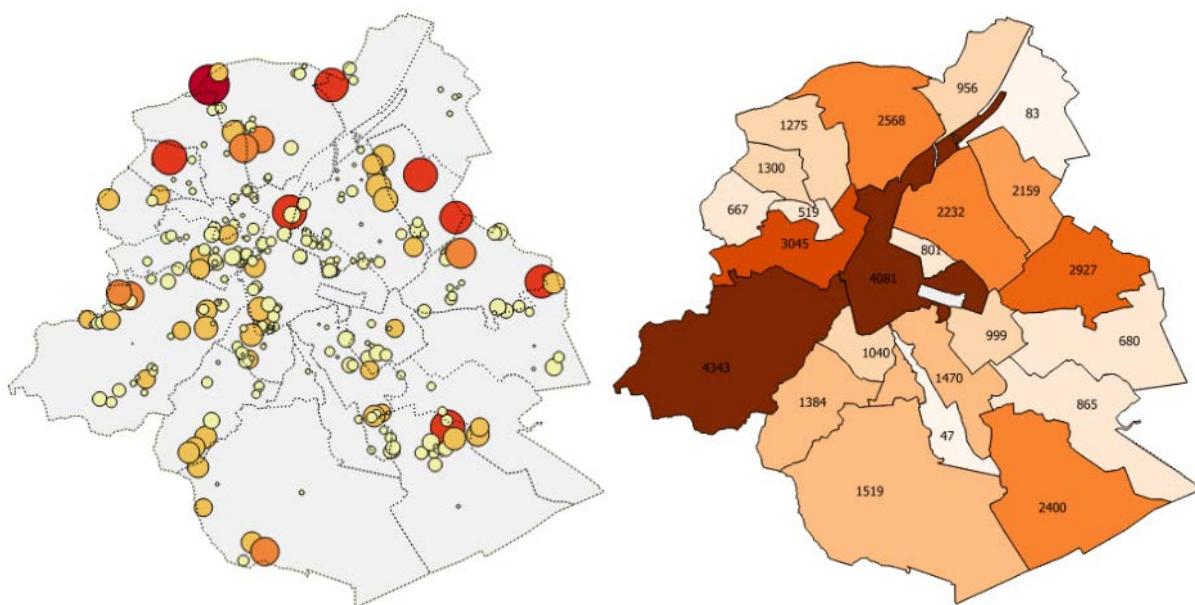
Als deze aantallen vergeleken worden met het totaal aantal woningen/huishoudens in het Gewest dan neemt het aandeel aan sociale woningen eveneens af van 7,8%⁴⁶ in 2005 naar 7,3%⁴⁷ eind 2013. Dit aandeel verschilt uiteraard sterk per gemeente. In verhouding tot het totaal aantal woningen vindt men de meeste sociale woningen terug in Watermaal-Bosvoorde (18,2%) en de minste in Elsene (3,4%). Deze cijfers zijn echter niet volledig omdat er nog een (beperkt) aantal andere publieke instanties aanwezig is in het Gewest die ook sociale woningen aanbieden. Dit zijn de gemeentelijke woningen, OCMW-woningen en woningen gesubsidieerd door het Woningfonds. Om een volledig beeld te geven werden de woningen van deze instanties opgeteld bij deze van de OVM's in Figuur 27.

⁴⁶ http://www.armoedebestrijding.be/cijfers_sociale_huisvesting.htm

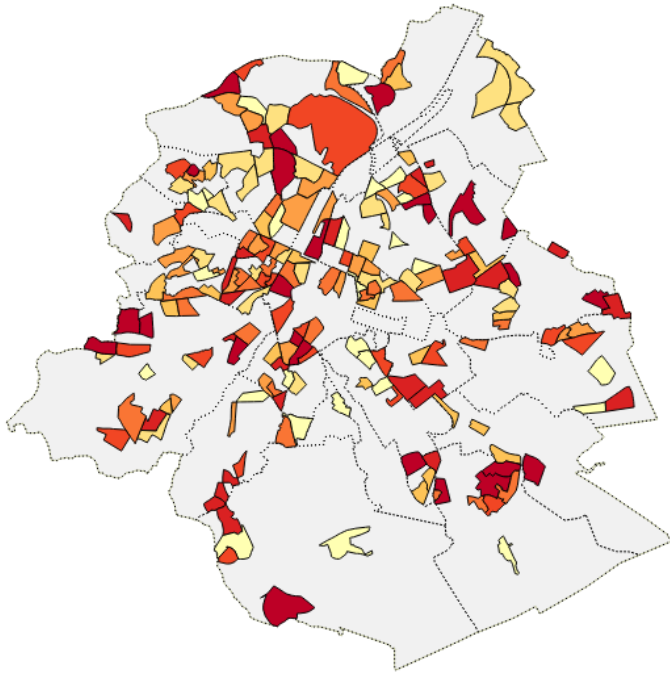
⁴⁷ Welzijnsbarometer 2015



Figuur 27: (gegevens: jaarverslagen, eigen bewerking)

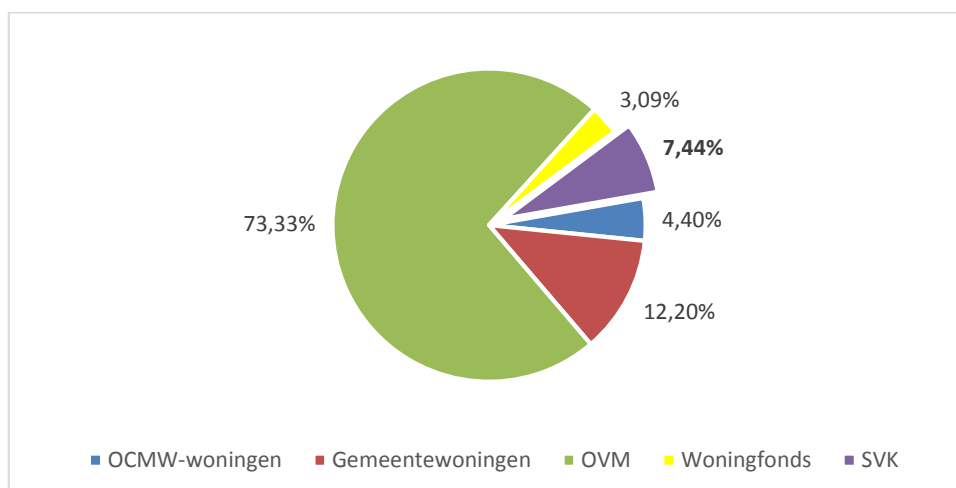


Figuur 28: locatie en aanduiding van relatieve aantallen van de OVM-woningen (links) en absolute aantallen per postcode (rechts).

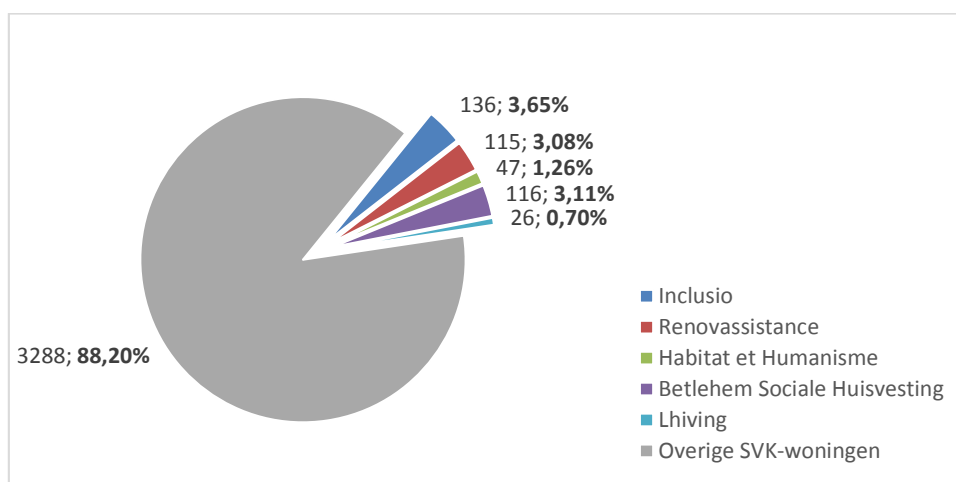


Figuur 29: aantal OVM-woningen per statistische sector.

6.1 Geografische spreiding



Figuur 30: procentuele verhouding van het aantal woningen per actor (2014). (gegevens: BISA, Woningfonds, BGHM; eigen bewerking)



Figuur 31: aandeel woningen van andere verenigingen(*) beheerd door SVK's (2014).

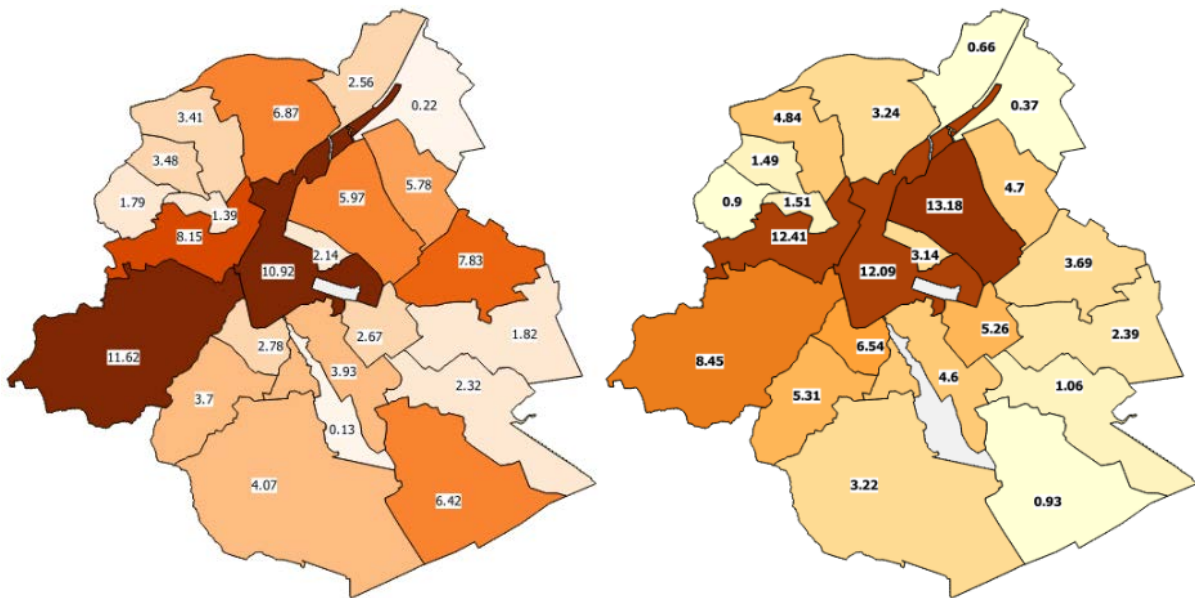
(*) dit wil niet zeggen dat de overige woningen allemaal van particulieren afkomstig zijn. Er zijn ook vennootschappen, bedrijven en overheidsinstanties die woningen via SVK's laten verhuren.

Bij de vergelijking van de geografische spreiding van de publieke woningen en de niet-publieke betaalbare woningen moet in het achterhoofd gehouden worden dat de OVM's al ruim een eeuw bestaan en dat in verschillende decennia andere locaties de voorkeur genoten. Het is daarom niet geheel correct om de spreiding van de SVK's, die nu net geen 20 jaar erkend zijn, te vergelijken met locaties van woningen die onder het beleid van de vorige eeuw werden gebouwd. Toch lijkt het nuttig om ook dit globaal cijfer mee te geven zodat de huidige clusters van deze woningen kunnen gedetecteerd worden. Omdat van de SVK-woningen niet alle locaties per wijk gekend zijn wordt deze vergelijking in Figuur 32 per postcode⁴⁸ weergegeven. Procentueel gezien ligt het zwaartepunt van de

⁴⁸ Brussel-Stad bestaat uit 6 postcodes: Brussel (1000), Laken (1020), Haren (1130), Neder-Over-Heembeek (1120), Europese Wijk (1040), zuidelijk deel Louiza-Roosevelt (1050)

OVM-woningen in de gemeenten Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek en Brussel, waar bij de SVK-woningen een lichte verschuiving te zien is naar Schaarbeek. In de overige gemeenten zou men uit deze kaarten kunnen opmaken dat het hier om een vrij evenwichtige spreiding gaat. Dat strookt echter niet met de realiteit en kan verklaard worden doordat in het interbellum en kort na de 2^{de} Wereldoorlog sociale woningen grotendeels in clusters werden gebouwd, de zogenaamde tuinjwijken. Deze wijken werden veelal aan de rand van het Gewest voorzien. In realiteit is er dus een zeer slechte geografische spreiding van de OVM-woningen in de gemeenten van de 2^{de} kroon en bestaat er ook een grote sociale kloof met de omliggende, vaak zeer dure wijken.

Omdat SVK-woningen grotendeels worden bekomen van onafhankelijke eigenaars wordt er als hypothese gesteld dat SVK's beter in staat zijn om woningen te voorzien in wijken waar de publieke instanties moeite hebben om een plaatselijk draagvlak te creëren voor de komst van sociale woningen. De kans dat bij een SVK meteen meerdere sociale woningen geconcentreerd voorkomen in eenzelfde wijk is immers kleiner. Bovendien bevinden SVK-woningen zich doorgaans in bestaande gebouwen, waardoor men vaak niet eens weet dat er zich SVK-woningen in de wijk bevinden. Men mag hierbij wel niet negeren dat wijken waarin veel "armere" eigenaars wonen mogelijks gemakkelijker de weg naar een SVK vinden, zodat in bepaalde straten toch een iets grotere concentratie kan ontstaan.



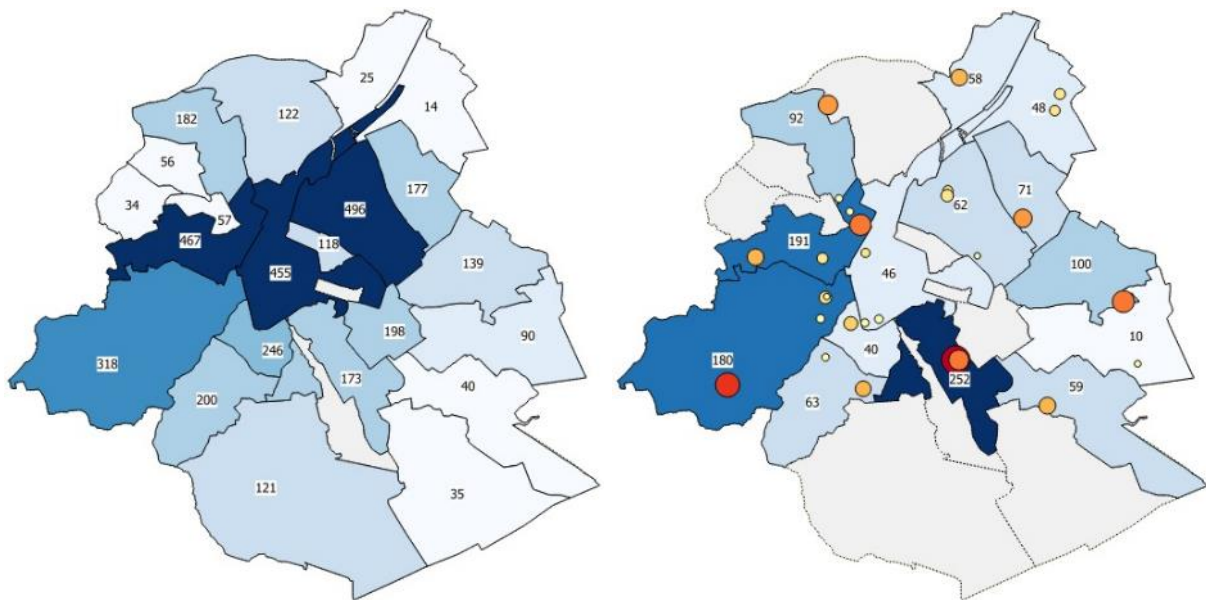
Figuur 32: spreiding van de OVM-woningen (links) en de SVK's (rechts), in % van het totaal aantal woningen van beide organisaties.

Ter ondersteuning van deze hypothese worden in Figuur 33 en Figuur 34 de gerealiseerde⁴⁹ woningen van de OVM's en de SVK's weergegeven vanaf 1997, wanneer de SVK's officieel erkend zijn, tot op heden. Meteen valt op dat in de afgelopen 20 jaar de OVM's geen enkele nieuwe woning hebben weten te realiseren in verschillende gemeenten van de 2^{de} kroon. De SVK's hebben ook in totaal meer

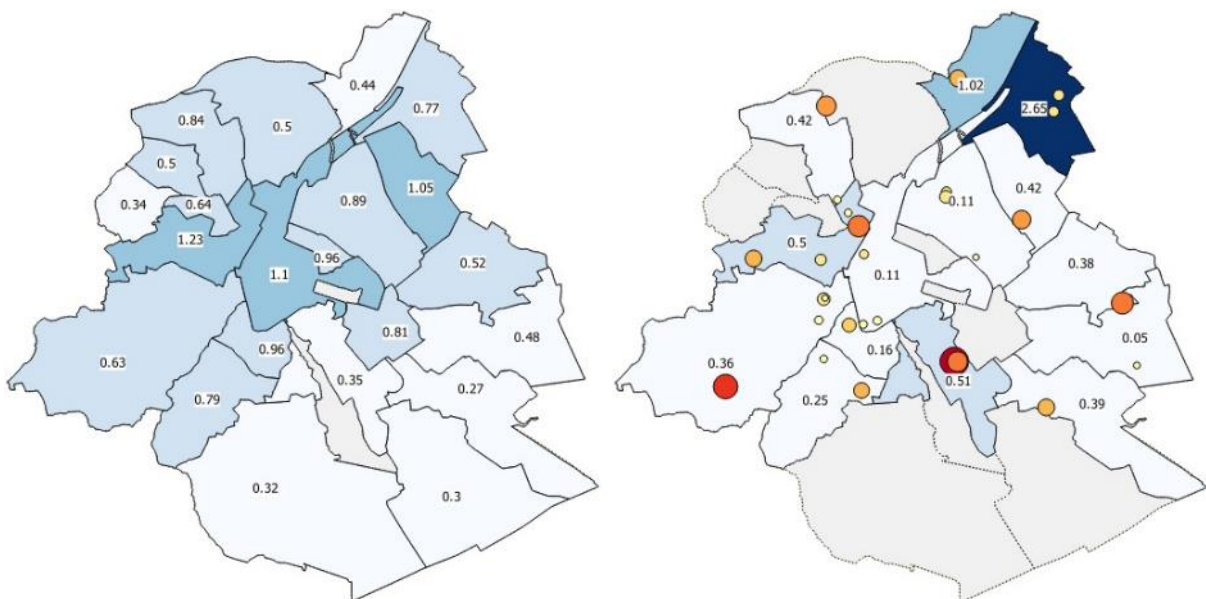
⁴⁹ Enkel de opgeleverde projecten werden in beschouwing genomen.

woningen op de markt gebracht dan de OVM's. De OVM's blijven in deze periode eenzelfde koers varen als in het verleden, waarbij er voornamelijk grote projecten met meerdere tientallen woningen tegelijkertijd werden gerealiseerd op eenzelfde locatie, waarvan de 2 grootste in Elsene en Anderlecht.

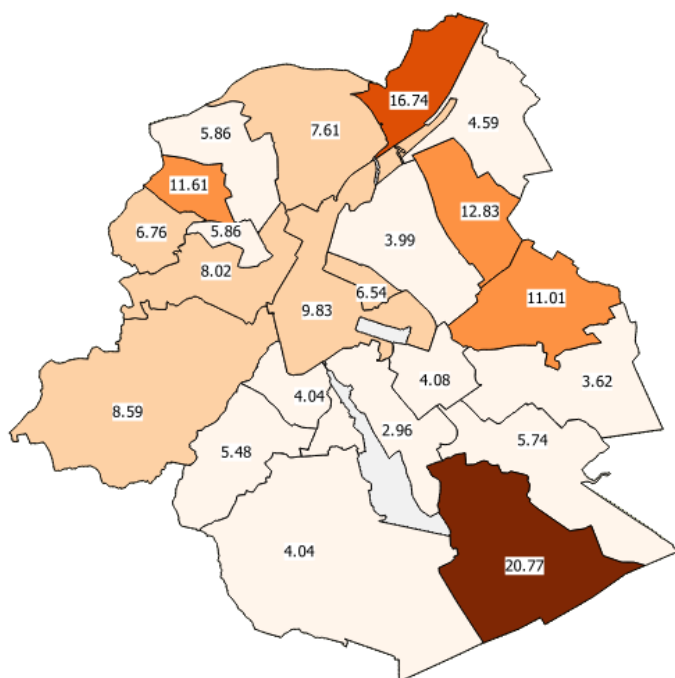
Om een beter idee te krijgen van de impact van deze nieuwe betaalbare woningen in hun omgeving zijn in Figuur 34 het aantal woningen weergegeven in verhouding tot het totaal aantal woningen per postcode. Hoe hoger dit percentage, hoe meer kans dat bepaalde buurten erkend zullen worden als clusters van sociale woningen. Hier zien we dat ten opzichte van de OVM's de SVK's er momenteel goed in slagen om hun aanbod gelijkmatig over het Gewest gespreid te krijgen.



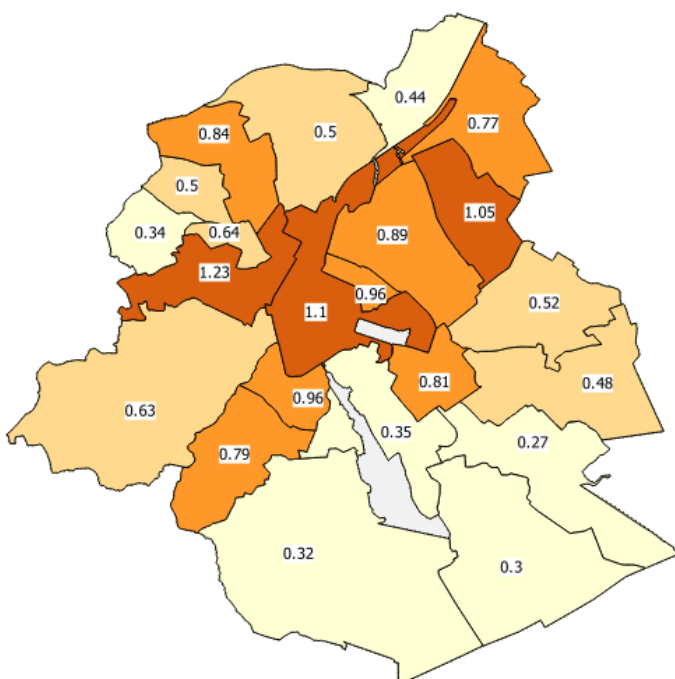
Figuur 33: Absolute aantallen van nieuwe SVK-woningen (links) en OVM-woningen (rechts) voor de periode 1997-2015.



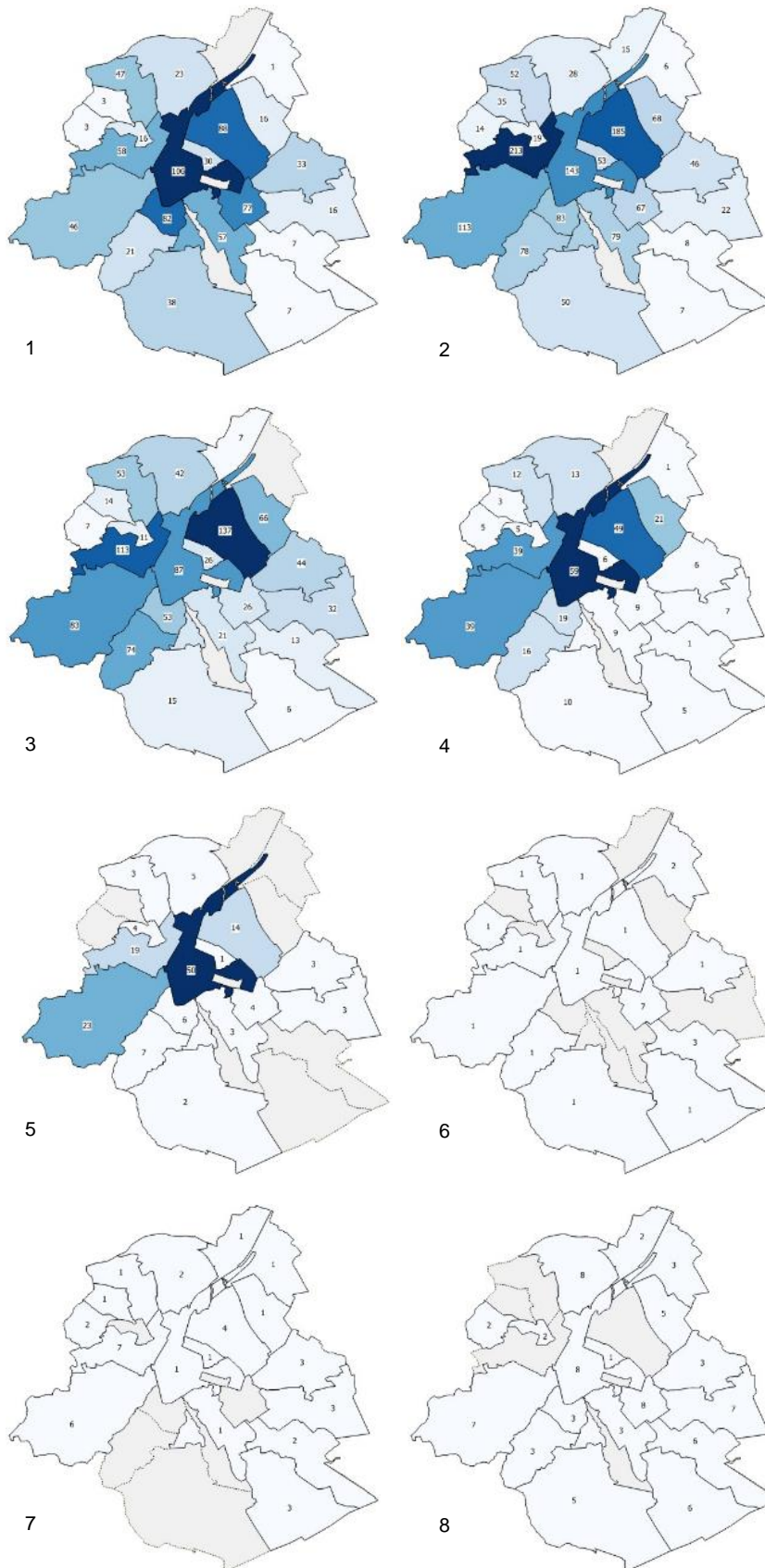
Figuur 34: procentuele verhouding van nieuwe SVK-woningen (links) en OVM-woningen (rechts) voor de periode 1997-2015 ten opzichte van het totaal aantal woongelegenheden per postcode.



Figuur 35: het aantal OVM-woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen per postcode [%] (2014).



Figuur 36: het aantal SVK-woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen per postcode [%] (2014).



Figuur 37

Hiernaast is de verdeling van het aantal woningen in beheer door de SVK's weergegeven per type en per postcode.

In volgorde van links naar rechts en van boven naar onder:

- 1) studio's
- 2) appartement 1 slaapkamer
- 3) appartement 2 slaapkamers
- 4) appartement 3 slaapkamers
- 5) appartement ≥ 4 slaapkamers
- 6) woning 2 slaapkamers
- 7) woning 3 slaapkamers
- 8) woning ≥ 4 slaapkamers

Deze gegevens zijn als bijlage (Tabel 8) in tabelvorm weergegeven.

6.2 Woningtypologie

6.2.1 Sociale woonwijken



Woningen van publieke huisvestingsmaatschappijen hebben over het algemeen een gemakkelijk te herkennen typologie, ongeacht het bouwjaar. Omdat deze maatschappijen de opdracht hebben om zoveel mogelijk nieuwe sociale woningen te voorzien en zich moeten houden aan een strikt budget betekent dit in de praktijk dat er gebruik moet gemaakt worden van het schaalvoordeel. Kosten kunnen gedrukt worden door repetitie in ontwerp en tijdens het bouwproces. Het resultaat zijn vaak straten en wijken waarin de woningen zichtbaar aan elkaar gerelateerd zijn. De talloze tuinwijken zijn hier een gekend voorbeeld van uit het verleden, maar ook de huidige projecten worden volgens dit principe uitgewerkt, al is de kwaliteit van de woningen er wel op vooruit gegaan. Van de 42 toekomstige projecten die in voorbereiding zijn, zijn er slechts 13 waar het project minder dan 20 woningen telt. Gemiddeld gaat het om 49 woningen per site. Het is duidelijk dat dit een efficiënte en kostenbesparende manier van werken is, maar de herkenbaarheid in het straatbeeld heeft ook zijn keerzijde. Sociale wijken kampen met een negatief imago en worden geassocieerd met overlast en criminaliteit, waardoor er gemakkelijk lokaal protest ontstaat tegen de komst van nieuwe sociale wijken. Er moet maar één rotte appel in de mand zitten en meteen kan er naar de sociale wijk in haar geheel gewezen worden als de oorzaak van de problemen. De problemen kunnen immers gemakkelijk vereenzelvigd worden met de aanwijsbare architectuur van de wijk. Hierover dient verder opgemerkt te worden dat de herkenbaarheid van sociale woonwijken in Brussel en bij uitbreiding in België eigen is aan het individualistische woonmodel. In veel andere landen zou dit soort grootschalige projecten minder of niet opvallen.



Figuur 38: Hellemanwijk - 1915 (links); Modelwijk Laken - 1958 (midden); sociale woningen Sint-Agatha-Berchem - 2012 (rechts).

6.2.2 SVK-woningen



SVK's hebben geen herkenbare architecturale kenmerken zoals de sociale woonwijken. De overgrote meerderheid van de SVK-woningen bestaat niet uit nieuwbouwprojecten, maar het zijn gerenoveerde (delen van) woningen of appartementen die via diverse eigenaars bij de SVK's terecht komen. Bijgevolg moet de typologie omschreven worden als een mengeling van types. De SVK-woningen zijn niet aanwijsbaar en niet herkenbaar als 'sociale woning', waardoor ze tot op heden gevrijwaard blijven van de imago-problemen waar de sociale woonwijken mee te kampen krijgen. Deze typologie is daardoor

beter geschikt om betaalbare woningen te voorzien in wijken waar het verzet tegen de komst van sociale woonwijken groot is. Bovendien kan er verwacht worden dat er minder aanleiding is tot de vorming van enclaves/getto's omdat de concentraties aan SVK-woningen in dezelfde wijk altijd laag zijn.



Figuur 39: voorbeelden van enkele SVK-woningen in Brussel.

6.3 Economische vergelijking

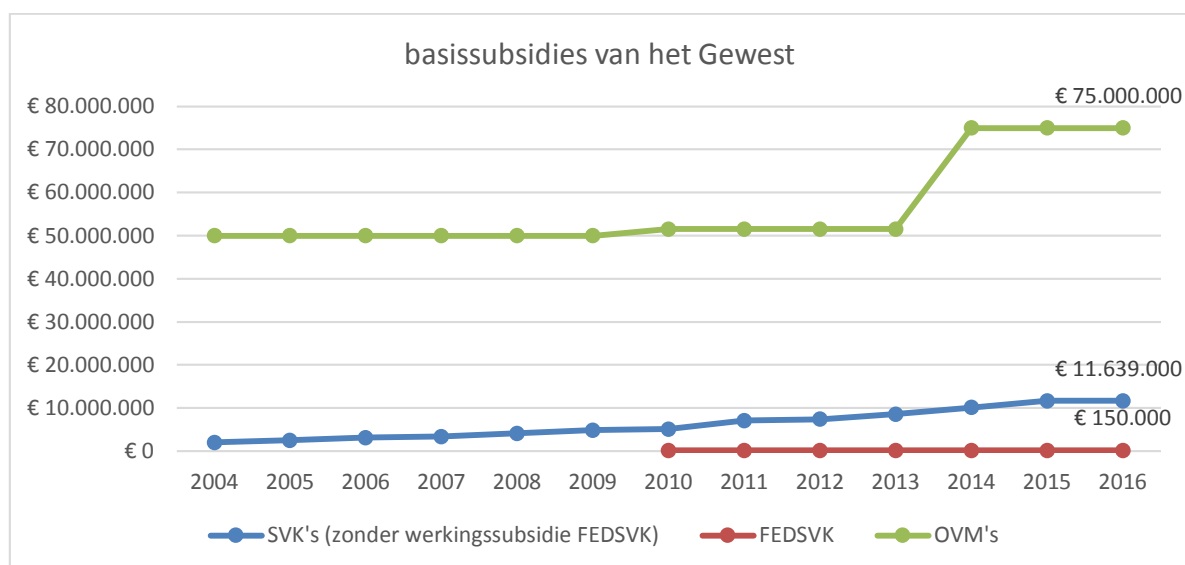
Het Gewest deelt elk jaar subsidies uit aan de verschillende huisvestingsinitiatieven. Zonder deze subsidies zou het (nog) niet mogelijk zijn om een levensvatbare werking op te zetten. In de mate van het mogelijke wordt hierna een overzicht gegeven van deze subsidies en wat ze opleveren voor de sociale woningmarkt. Het in detail uiteenzetten van de financiën zou nuttige informatie kunnen opleveren in verband met de rendabiliteit van elk initiatief, maar is een materie die allicht meer op zijn plaats is in een fiscale thesis gezien de ingewikkelde financieringsvormen die hierbij gebruikt worden. Er stelt zich ook een probleem om te bepalen wat met welk geld wordt gefinancierd, alleen al omdat de projecten vaak overlappen over meerdere jaarrekeningen, maar ook omdat de projecten zeer divers zijn, gaande van het aankopen van nieuwe gronden en woningen tot kleine of grote renovaties. Er zijn daarnaast ook grote verschillen tussen de hoeveelheid huur- en koopwoningen. Daarnaast kunnen de OVM's ook sparen en beschikken ze zo over een aanzienlijke aanspreekbare reserve, terwijl de SVK's als verenigingen zonder winstoogmerk dat niet kunnen.

Om toch een beeld te kunnen geven van de ordegrrootte aan financiële steun kan gekeken worden naar de basissubsidies die aan de OVM's en de SVK's gegeven worden. Zo krijgen de SVK's naast een forfaitair bedrag ook geld per woning die ze in beheer hebben en dit bedrag ging tot hertoe jaarlijks omhoog (Figuur 40). Toch is het huidige subsidiebedrag met € 11.639.000 (2016) eerder beperkt in vergelijking met de OVM's die samen kunnen rekenen op een basissubsidie van € 75.000.000 op jaarbasis. Beide kunnen ook een beperkt aantal gesubsidieerde personeelsleden krijgen via het GECO-statuut⁵⁰. De SVK's kunnen daarnaast nog rekenen op enkele indirecte subsidies. De eigenaars van de woningen kunnen door te verhuren via het SVK rekenen op extra renovatiesubsidies en een belastingvermindering. De OVM's krijgen dan weer extra middelen in het kader van de

⁵⁰ De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verleent een financiële toelage aan instellingen van openbaar nut, vzw's, onderwijsinstellingen en openbare vastgoedmaatschappijen voor de indienstneming van niet-werkende werkzoekenden en werknemers die tewerkgesteld zijn in een tewerkstellingsprogramma. (bron: http://www.avcb-vsgeb.be/nl/subsidies.html?sub_id=313)

beleidsdoelstellingen van de overheden. Voorbeelden daarvan zijn: “Het Plan voor de Huisvesting”, waarbinnen 5000 nieuwe woningen moeten gecreëerd worden of de “Alliantie Wonen”, die nog eens 4000 extra woningen voorziet. De OVM's hebben natuurlijk een patrimonium dat 10x groter is dan dat van de SVK's, maar de vraag dient gesteld te worden of de SVK's met eenzelfde subsidie efficiënter zouden kunnen werken en dus jaarlijks meer woningen op de markt zouden kunnen brengen dan de publieke sector. Hier kan niet meteen een antwoord op geformuleerd worden omdat de nodige studies naar de economische rentabiliteit van zowel de OVM's als de SVK's ontbreken.

In een verslag⁵¹ uitgebracht namens de commissie voor de Huisvesting op 21 januari 2016 wordt echter wel vermeld dat een sociale woning die door een OVM beheerd wordt aan het Gewest ongeveer 4 keer meer kost dan een woning in beheer bij een SVK. De bron waarop deze bewering is gebaseerd wordt niet gegeven, maar het geeft alvast een indicatie dat er via de SVK's met eenzelfde budget op korte termijn meer woningen verhuurd kunnen worden dan via de klassieke sociale woningmaatschappijen. Op de langere termijn is het verschil in uitgaven moeilijker te bepalen omdat het aanbod wezenlijk verschilt. Waar de OVM's voornamelijk woningen in eigen bezit hebben, hebben de SVK's hoofdzakelijk woningen in beheer voor een periode van 9 jaar. Woningen waar grote renovatiekosten aan gemaakt zijn kunnen dus na die termijn terug van de sociale markt verdwijnen. De OVM's hebben dus meer zekerheid over de termijn waarover de kosten gespreid kunnen worden.



Figuur 40: (gegevens: <http://be.brussels/files-nl/over-het-gewest/financien/gewestelijke-begroting>; eigen bewerking)

De verkregen subsidies mogen door de SVK's naar eigen inzicht besteed worden over de verschillende uitgavenposten. Algemeen worden er 6 posten onderscheiden⁵²:

1. Opfrissingswerken die nodig zijn ten gevolge van een normaal huurgebruik en met een maximumbedrag van 1.967,67 € (BTW excl.) per wooneenheid.
2. Huurverlies door het tijdelijk niet verhuren van een woning.

⁵¹ Voorstel van ordonnantie van 21 januari 2016 tot invoering van een huurtoelage.

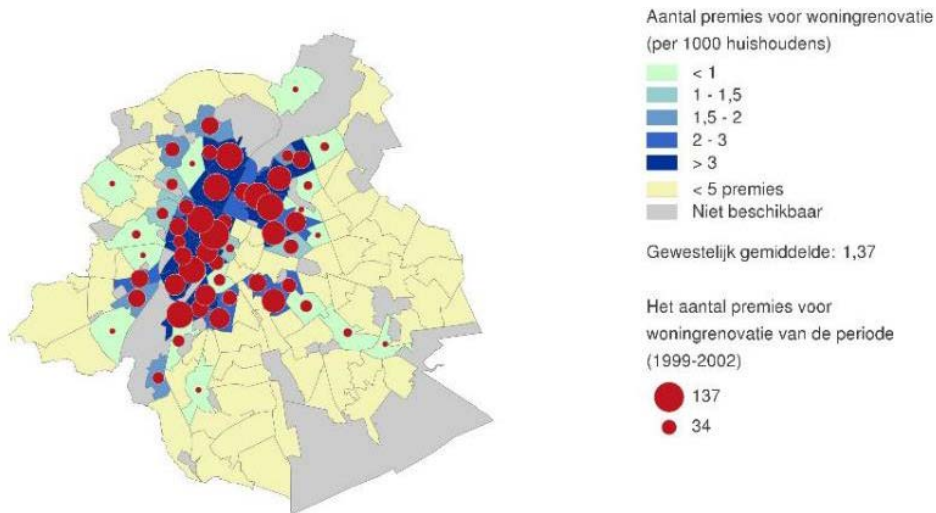
⁵² Jaarverslag 2014 - SVK IRIS

3. Kosten bij schade aangebracht door de huurder.
4. Algemene personeels- en werkingskosten.
5. Opvangen van het huurverschil (zijnde het verschil tussen de huur die moet betaald worden aan de eigenaar en de huur die de huurder betaald aan het SVK), en dit enkel voor de huurders die een inkomen hebben dat lager is dan het maximum toegelaten inkomen voor de sociale huisvesting.
6. De onkosten voortvloeiend uit een sociale begeleiding van de huurders waarin een SVK eventueel ook mag voorzien, maar enkel voor die huurders die over een inkomen beschikken dat niet hoger ligt dan het toelatingsinkomen voor de sociale huisvesting.

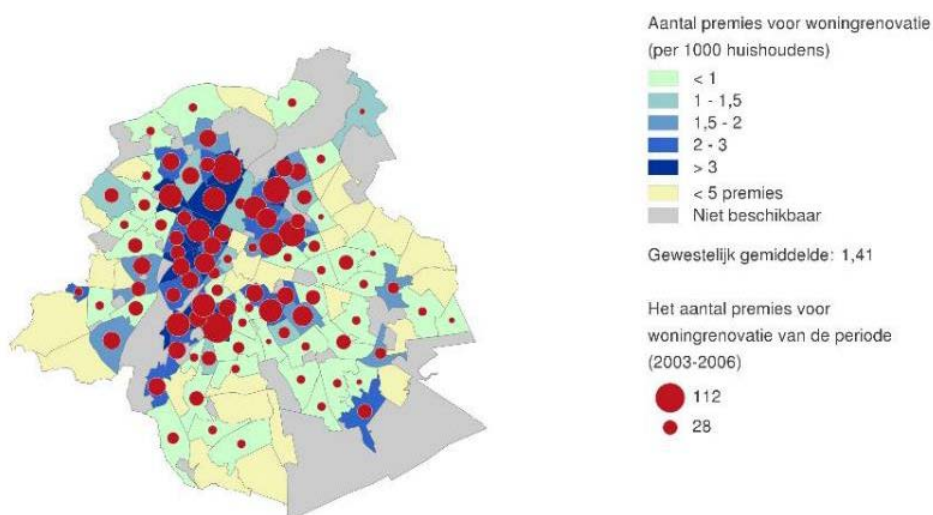
6.3.1 Subsidiëring woningrenovaties

Als gevolg van wijzigende wetgeving heeft er zich de voorbije 20 jaar een aanzienlijke ruimtelijke verschuiving voorgedaan in de toekenning van renovatiepremies. Voor de periode 1999-2002 is er een duidelijk beleid waar te nemen dat gericht is op de meest problematische buurten van het Gewest. Dit als gevolg van het inwerkingtreden van het eerste Gewestelijk Ontwikkelingsplan in 1995, waarbij de subsidies werden beperkt tot de wijken die zich binnen de Ruimte met Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) bevinden. In 1996 werden deze subsidies nog eens extra verhoogd indien de woning zich ook binnen de perimeter van een wijkcontract bevond. Een volgende periode 2003-2006 wordt gekenmerkt door de mogelijkheid om ook voor woningen gelegen buiten de RVOHR een renovatiepremie aan te vragen, weliswaar beperkt tot bepaalde werken en met een inkomensplafond voor de aanvrager van 45.000€. De aanvrager moet bovendien eigenaar zijn van het goed waarvoor de premie wordt aangevraagd. Bijgevolg begint het aantal aanvragen ook toe te nemen in de gemeenten van de 2^{de} kroon, waar meer woningeigenaars wonen. Het zwaartepunt van de aanvragen blijft zich echter nog binnen de RVOHR bevinden. Vanaf eind 2007 werden de voorwaarden met betrekking tot het inkomensplafond nog verder versoepeld en worden er in het hele gewest premies aangevraagd. (BISA, 2015)

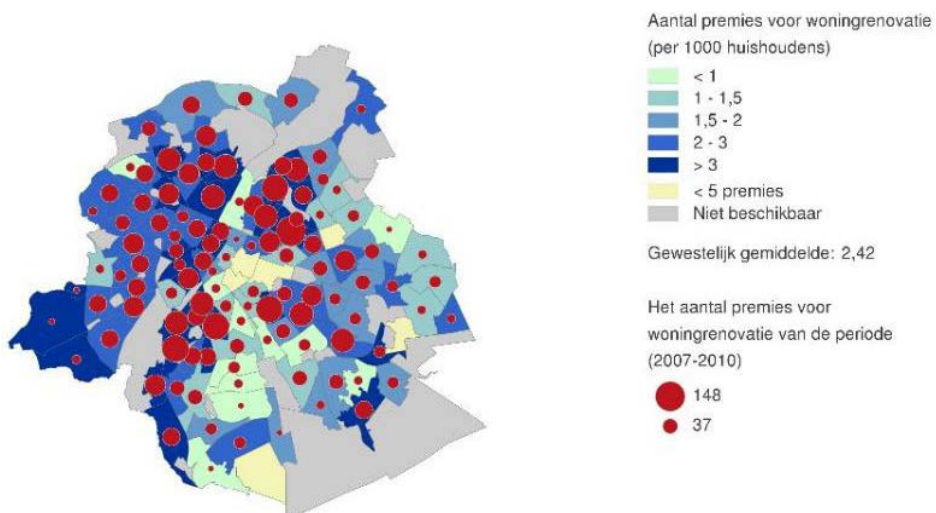
Dit lijkt ten koste te gaan van de wijken in de kanaalzone, waar het aantal premies jaar na jaar daalt. Als de periode 1999-2014 in haar geheel wordt beschouwd dan lijkt dit de eerder aangehaalde mismatch te ondersteunen, waarbij een steeds groter deel van de toegekende subsidies naar (lage) middenklasse gezinnen gaat, ten koste van de laagste inkomens. Waar er in de periode 1999-2006 nog een sterke negatieve correlatie was tussen het aantal toegekende renovatiepremies en het gemiddelde gezinsinkomen binnen de wijken, is die samenhang voor de periode 2007-2014 nergens meer te bespeuren. Toch hoeft dit niet te betekenen dat de renovatie van goedkope woningen sterk zou afgenomen zijn. In deze cijfers zitten bijvoorbeeld ook renovatiesubsidies die door de sociale verhuurkantoren worden aangevraagd en deze vertegenwoordigen een steeds groter deel van de renovatieprojecten. Wetende dat bij de aanvragen na 2002 het aantal eigenaars dat de woning niet zelf bewoont (en dus verhuurt) als gevolg van de strengere wetgeving is teruggevallen van ongeveer 34% naar 7% (voornamelijk nog SVK's), kan men wel veronderstellen dat de huidige subsidieregeling geen ondersteuning biedt aan de private huurmarkt.



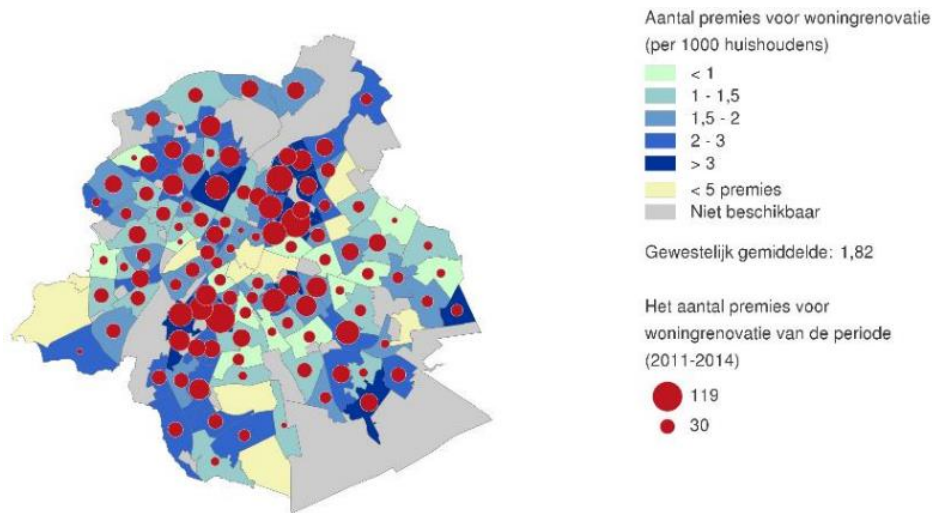
Figuur 41: aantal premies voor woningrenovatie (per 1000 gezinnen) in de periode 1999-2002. (gegevens: BISA, eigen bewerking)



Figuur 42: aantal premies voor woningrenovatie (per 1000 gezinnen) in de periode 2003-2006. (gegevens: BISA, eigen bewerking)



Figuur 43: aantal premies voor woningrenovatie (per 1000 gezinnen) in de periode 2007-2010. (gegevens: BISA, eigen bewerking)



Figuur 44: aantal premies voor woningrenovatie (per 1000 gezinnen) in de periode 2011-2014. (gegevens: BISA, eigen bewerking)

6.4 Casussen

In hoofdstuk 5 werd de werking en de spreiding van de woningen per actor kort toegelicht. Voor een aantal actoren werd nog een gedetailleerde analyse gemaakt op basis van persoonlijk verkregen informatie, aangevuld met een interview. Dit moet toelaten om de werking van deze actoren beter te begrijpen. De vragen die gesteld werden, waren gericht op een beter begrip van de geografische spreiding van de woningen en zijn hieronder in grote lijnen beschreven.

1. Zijn er bepaalde omgevingselementen of voorzieningen die belangrijk geacht worden in de nabijheid van de SVK-woningen? Zo ja, welke?
2. Zoekt het SVK actief naar nieuwe woningen en worden daarbij bepaalde regio's verkozen boven andere?
3. Moet het SVK soms woningen weigeren? Zo ja, om welke redenen?
4. Zijn er bepaalde regio's waar de SVK graag zijn aanbod zou uitbreiden en waar dat moeilijk ligt (bv. door lokale weerstand tegen de komst van sociale woningen)?
5. Zou het SVK meer woningen per jaar op de markt kunnen brengen indien er meer subsidies zouden gegeven worden door het Gewest of is het aanbod aan eigenaars die hun woning ter beschikking willen stellen daarvoor momenteel niet groot genoeg?

Hierna worden 3 cases besproken waarbij het mogelijk was om uitgebreide informatie te verkrijgen. De cases dienen hoofdzakelijk om een aantal details te kunnen bespreken die een beeld geven van de werking in de praktijk en van de sociale profielen van de eigenaars en (kandidaat)huurders van de SVK-woningen. Daarnaast werden bovenstaande vragen doorgemailed naar alle 22 SVK's, teneinde nog een aantal referenties te kunnen toevoegen. Uiteindelijk werden er 11 vragenlijsten en/of jaarverslagen teruggestuurd. 1 SVK wenste de gevraagde info niet te sturen en 9 SVK's reageerden, ook na het versturen van een rappel, niet. Een overzicht van de ontvangen informatie is terug te vinden als bijlage (Tabel 6). Het zijn voornamelijk de recentere SVK's die opgericht werden door een

gemeente/OCMW die niet reageerden. De antwoorden waren soms beknopt, maar voldoende om een aantal conclusies uit te kunnen trekken.

Meteen werd het duidelijk dat de aanwezigheid van bepaalde functies en diensten in een wijk voor de meeste SVK's geen criterium vormt voor het al dan niet accepteren van een woning. Dit verklaart ook waarom er bij het maken van een regressieanalyse geen overeenkomsten gevonden kunnen worden tussen de locaties van SVK-woningen en de aanwezigheid van bepaalde functies en diensten in een regio. Er wordt over het algemeen ook geen voorkeur gegeven aan bepaalde regio's. Het Brussels Gewest is vermoedelijk te klein om hierover kieskeurig te zijn. SVK Delta gaf als enige aan dat omgevingsfactoren voor haar wel een belangrijke rol spelen, omdat dit volgens dit SVK mee de levenskwaliteit van de huurders bepaalt. SVK Delta spendeert dan ook veel tijd aan het opstellen van sociale profielen van zijn kandidaat-huurders, om zo tegemoet te kunnen komen aan specifieke noden. Voor gezinnen met kinderen wordt vooral de nabijheid van scholen en vervoer als belangrijk geacht. Voor alleenstaanden primeert de nabijheid van vervoer en de afstand tot het stadscentrum. Het komt bij SVK Delta af en toe voor dat woningen door kandidaat-huurders geweigerd worden door het ontbreken van vereiste functies of diensten in de nabijheid van de woning.

Opvallend is ook het antwoord van SVK Comme Chez Toi, die liet weten dat ze zich niet laten leiden door wetgeving of subsidieregelingen die gericht zijn op specifieke regio's (zoals de wijkcontracten of het RVOHR) wanneer ze zelf op zoek gaan naar nieuwe woningen om in beheer te nemen. Ook SVK Delta laat zich niet leiden door bepaalde subsidies. Het Gewestelijk beleid lijkt dus geen sturende factor te zijn, of alleszins niet rechtstreeks voor de manier waarop de SVK's te werk gaan.

Verscheidende SVK's geven aan moeite te hebben met de huidige subsidieregeling, die vaste maximumbedragen voorziet per type woning en waarbij geen rekening gehouden wordt met de staat of de ligging van de woning. De SVK moet daardoor aan elke eigenaar hetzelfde bedrag geven, of de woning nu in Molenbeek of in Ukkel gelegen is. SVK Wijken is de enige die vermeldt dat het bedrag dat aan de eigenaar wordt geboden deels afhankelijk is van de ligging en de nabijheid van openbaar vervoer. Daarnaast wordt het maximumbedrag dat gegeven mag worden voor gezinswoningen te laag bevonden, waardoor de SVK's moeite hebben om eigenaars van grotere woningen te overtuigen om hun woning in beheer te geven. Ook in goedkopere gemeenten zoals Sint-Jans-Molenbeek wordt dit vermeld als een problematisch gegeven.

Geen enkele van de respondenten gaf verder aan dat ze in bepaalde regio's tegenkanting ondervinden voor de komst van SVK-woningen. Dit in tegenstelling tot de projecten van de OVM's, die gemakkelijk lokaal protest uitlokken in wijken waar men liever geen sociale woningen ziet komen, zoals dat vaak in de duurder wijken het geval is.

Wat het accepteren van de woningen betreft wordt er bij alle SVK's op toegezien dat deze beantwoorden aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode. Indien hier niet aan voldaan is dan moet de eigenaar toestaan dat de nodige werken worden uitgevoerd, anders wordt de woning geweigerd. SVK Comme Chez Toi hanteert als extra criterium dat de woningen al voorzien moeten zijn van een centrale verwarming. SVK Delta moet dan weer regelmatig woningen weigeren omdat ze zonder stedenbouwkundige vergunning omgevormd werden tot meerdere appartementen. De

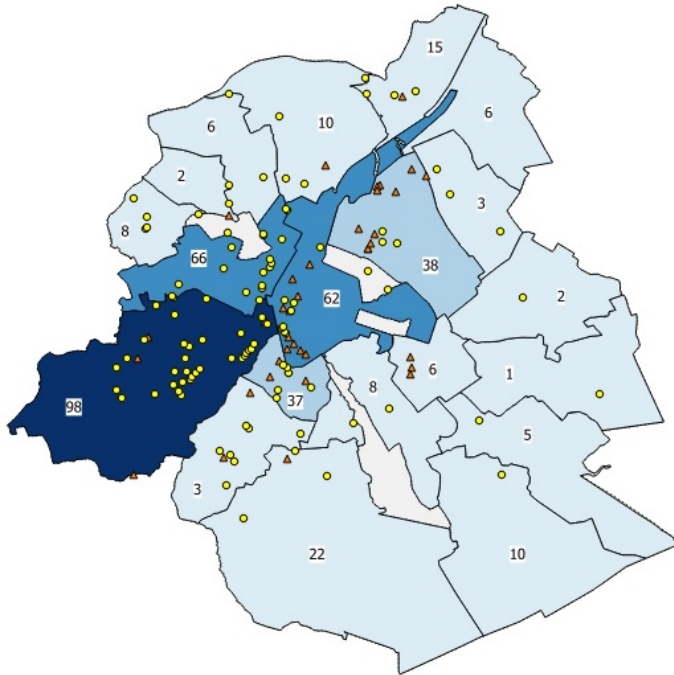
aangeboden woningen zijn ook vaak in een zeer slechte staat, waardoor de renovatiekosten te hoog zijn en de subsidies in verhouding te laag. Andere aangehaalde redenen om woningen te weigeren zijn te hoge gemeenschappelijke kosten in appartementsgebouwen en woningeigenaars die aangeven dat ze het niet wenselijk vinden dat er aan bepaalde bevolkingsgroepen wordt verhuurd. Eén SVK (“De Drie Appelbomen”), die zich volledig richt op intergenerationeel wonen, gaf aan dat het omwille van haar specifieke doelgroep enkel volledige gebouwen met meerdere woongelegenheden in beheer wil nemen en bijvoorbeeld geen individuele appartementen. Bijgevolg is deze SVK op vlak van woningkeuze niet te vergelijken met de andere.

Finaal gaven alle respondenten aan dat ze niet het idee hebben dat er al een bovengrens bereikt zou zijn in het aantal kandidaat-woningen. De grootte van de subsidies worden unaniem gezien als de belangrijkste factor om het woningaanbod te kunnen opdrijven. Het tekort aan woningen voor grote gezinnen wordt bijvoorbeeld volledig toegeschreven aan een te lage huur die aan de eigenaar kan worden geboden. Daarnaast zouden de SVK's meer personeel kunnen gebruiken om hun taken naar behoren uit te kunnen voeren. Dit gaat zeker op voor de meest recente SVK's. Zo heeft bijvoorbeeld SVK Etterbeek maar 2 betaalde werknemers, die het beheer van 107 woningen op zich nemen. Het aantal kandidaten dat zich aanbiedt om een woning in beheer te geven stijgt ook elk jaar sterk in het eerste kwartaal, omdat dan vanuit de koepelorganisatie FEDSVK de meeste reclame gemaakt wordt. Waarschijnlijk zijn er dus nog steeds veel eigenaars van woningen die de werking van de Sociale Verhuurkantoren nog niet kennen.

Omdat de SVK's momenteel niet genoeg werkingsmiddelen hebben om zelf actief op zoek te gaan naar nieuwe woningen speelt Isabelle Jennes, coördinatrice van SVK IRIS, tenslotte nog met het idee voor een samenwerking van de FEDSVK met de dienst leegstand van het Gewest of met de gemeenten. Een inspecteur die actief op zoek gaat naar leegstaande gebouwen zou dan meteen de eigenaars kunnen contacteren en een voorstel uitwerken voor de renovatie en het latere beheer door een SVK.

Algemeen komt er uit deze - weliswaar beknopte - enquête naar voren dat de SVK's niet bewust op zoek gaan naar specifieke locaties en dat op zijn minst enkele zich niet laten leiden door het Gewestelijke beleid dat de opwaardering van bepaalde wijken extra ondersteunt. Het Gewest wordt te klein bevonden om kieskeurig te zijn over de locatie. Met uitzondering van SVK Delta, die aangeeft de omgevingsfactoren heel belangrijk te vinden, ligt de focus geheel op de staat van de woningen en de kostprijs. Dit staat in contrast met de Openbare Vastgoedmaatschappijen die door hun publieke aard toch eerder gebonden zijn aan de door het overheidsbeleid bepaalde locaties. Doordat de kostprijs van de woningen primeert en het huurbedrag dat de SVK's kunnen aanbieden geplafonneerd is zijn de mogelijkheden om woningen te vinden in duurere gemeenten eerder beperkt. De gezinnen op de wachtlijsten bestaan voor een groot deel uit alleenstaanden. Toch mag het aandeel grote gezinnen niet onderschat worden. Alle SKV's hebben moeite om woningen met meerdere slaapkamers te vinden. In de duurste gemeenten voornamelijk omdat de prijs die geboden kan worden te laag is en in de goedkoopste gemeenten vooral omdat veel woningen al opgedeeld zijn in kleinere appartementen.

6.4.1 Casestudy SVK “Ieder Zijn Woning”



SVK Ieder Zijn Woning werd opgericht in 1996 vanuit enkele verenigingen en personen die zich inzetten voor het recht op wonen (waaronder de oprichter van Renovassistance). Deze SVK richt zich in het algemeen op iedereen die zich anders geen goede woning kan veroorloven en stelt als toelatingsvoorwaarde dat het inkomen niet hoger mag zijn dan 80% van de inkomensvoorwaarde die geldt voor een sociale woning. De vereniging is actief in alle Brusselse gemeenten en beheert ook alle woningen van de vzw Renovassistance.

De nieuwe regelgeving die de oprichting mogelijk maakt van SVK's die specifiek gericht zijn op studenten of op mensen met een handicap zorgt voor enige frustratie. Allerlei uitzonderingen worden toegestaan op de regels die de klassieke SVK's moeten volgen en die volgens het bestuur van SVK Ieder Zijn Woning, ook voor de andere SVK's zouden moeten worden herbekeken omdat ze beperkend werken. Zo worden studio's voor studenten toegestaan vanaf een oppervlakte van 18m², terwijl de andere SVK's zich moeten houden aan een minimale oppervlakte van 26m². Volgens SVK Ieder Zijn Woning is er echter een grote vraag en aanbod voor woningen kleiner dan 26m², waarbij ze in eerste plaats denken aan tijdelijke woningen voor daklozen of alleenwonende jongeren, die ze nu links moeten laten liggen. Het is ook een feit dat ongeveer 40% van de kandidaten alleenstaanden zijn, waardoor de vraag naar kleine woonegelegenheden hoog is. Er wordt ook verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), die een minimum oppervlakte van 22m² oplegt. Daar komt nog bij dat deze studentenwoningen niet onderworpen zullen worden aan de normen die bepaald zijn in de Brusselse Huisvestingscode. Men gebruikt hier dus de nood aan goedkope studentenwoningen om allerlei uitzonderingen in het leven te roepen die op korte termijn veel nieuwe studentenwoningen moeten opleveren, maar zonder echte kwaliteitseisen te stellen.

In de loop van 2015 werden er 20 nieuwe woningen aan het beheerde patrimonium toegevoegd. Als dit getal bekeken wordt in verhouding tot de iets meer dan 80 potentiële verhuurders die zich tijdens hetzelfde jaar hebben aangeboden, blijkt dat een vrij groot percentage zich uiteindelijk toch nog bedenkt. In het merendeel van de gevallen wordt het geboden maandelijkse huurbedrag te laag bevonden.

Hoewel er naar gestreefd wordt om het beheer van de woningen zo optimaal mogelijk te laten verlopen, is dit in de praktijk niet altijd gemakkelijk omdat deze SVK door het sterk stijgend aantal woningen in beheer stilaan een tekort aan personeel begint te voelen. Zo is er geen tijd om elke woning even goed te inspecteren op het voldoen aan alle normen. Vooral bij de transitwoningen, waar zich veel verhuisbewegingen voordoen is er een tekort aan controle. Voor alle woningen samen waren er in 2015 ongeveer 1100 technische interventies nodig, terwijl deze SVK maar over 3 klusjesmannen beschikt. Hierdoor verloopt het dagelijkse beheer niet altijd even vlot en kan dit tot frustraties leiden bij de bewoners of bij het personeel onderling.

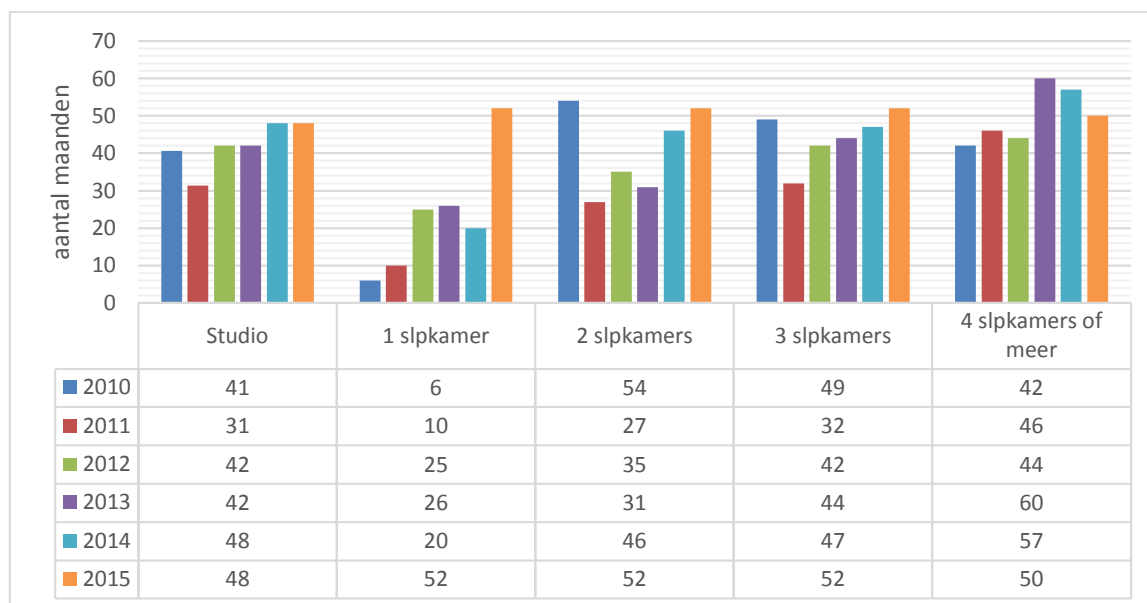
SVK Ieder Zijn Woning beheert ook verschillende solidaire woningen. Dit type woning is ideaal voor personen die in een eigen woning in een isolement dreigen terecht te komen. Desalniettemin vraagt deze woonvorm veel tijd van de SVK omdat er zich allerlei problemen kunnen voordoen. Zo is het niet gemakkelijk om ieders persoonlijk gebruik van de faciliteiten te monitoren, wat maakt dat alle kosten over het algemeen gelijk verdeeld worden over het aantal personen in de woning. Wie bijvoorbeeld de verwarming in zijn kamer altijd hoog laat staan zal dus evenveel betalen als iemand anders die de verwarming uit laat. Dit kan leiden tot onvrede tussen de bewoners. Hetzelfde geldt voor wie welke taken in het huishouden vervult. Het is ook zo dat niet iedereen er expliciet voor kiest om in een solidaire woning terecht te komen, maar soms is het niet mogelijk om een andere geschikte woning aan te bieden. De ervaring van SVK Ieder Zijn Woning is dat een permanente opvolging noodzakelijk is om problemen tussen de bewoners zoveel mogelijk te voorkomen, zeker in woningen waar er een groot verloop is. Van de 6 solidaire woningen is er momenteel één waar het samenwonen zeer slecht verloopt.

SVK Ieder Zijn Woning is ook lid van de vereniging "Community Land Trust Brussel" (CLTB). In 2015 werden de huurders bij de SVK gevraagd of ze geïnteresseerd waren om via de CLTB een eigen woning aan te kopen. De komende jaren is er de intentie om de CLT-woningen verder te promoten onder zijn cliënteel.

Ieder jaar komen er nieuwe vragen van sociale verenigingen om samenwerkingen aan te gaan in verband met het aanbieden van woningen aan specifieke doelgroepen. Omdat de wachttijden voor het toekennen van een woning nu al elk jaar in stijgende lijn gaan, kan er echter momenteel niet op deze verzoeken worden ingegaan.

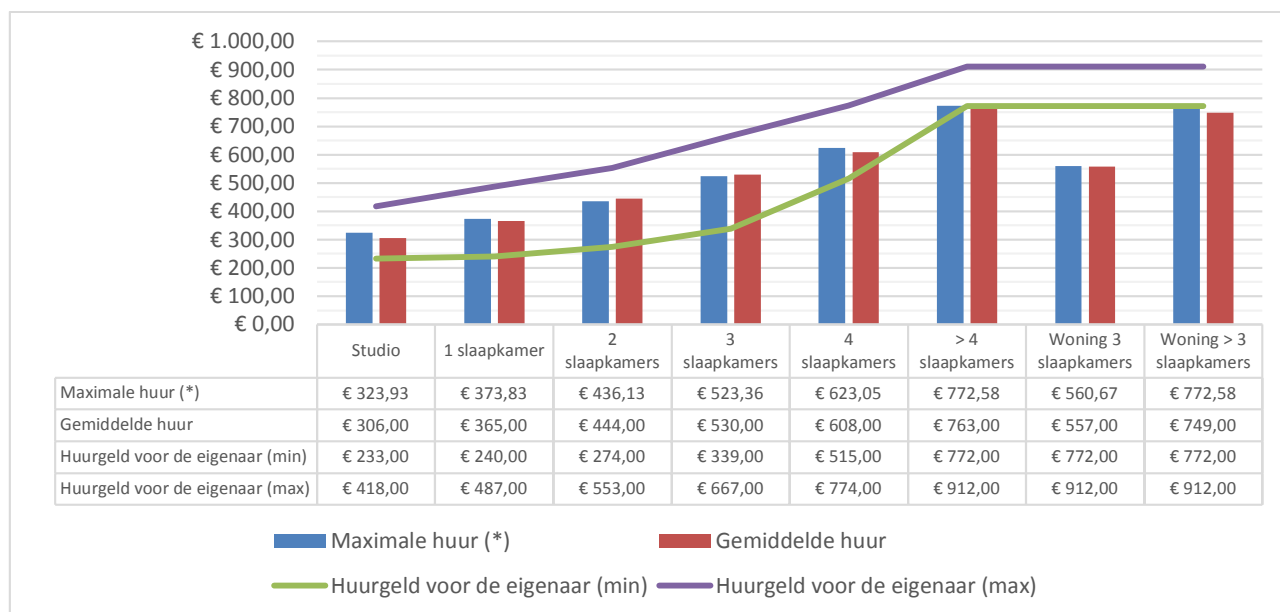
Tegen 2020 denkt men bij deze SVK ongeveer 600 woningen te kunnen beheren, of een stijging van maar liefst 45% ten opzichte van de situatie eind 2015. Weliswaar zal het uiteindelijke aantal sterk beïnvloed worden door de toegekende subsidiebedragen. In het decreet van 17 december 2015 staat bijvoorbeeld ook dat een SVK die meer dan 450 woningen wil beheren hiervoor de toestemming moet krijgen van de Ministers van Huisvesting en van Begroting.

Officieel is SVK Ieder Zijn Woning actief in alle 19 Brusselse gemeenten. Dit was bij het ontstaan van deze SVK een doelstelling om op zoveel mogelijk plaatsen betaalbare woningen te kunnen voorzien. Ondertussen zijn er echter in alle gemeenten ook andere SVK's actief, waardoor ervoor gekozen wordt om niet in het vaarwater van andere SVK's te komen en zich te concentreren op de gemeenten Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Brussel, Schaarbeek, Vorst en Sint-Gillis.



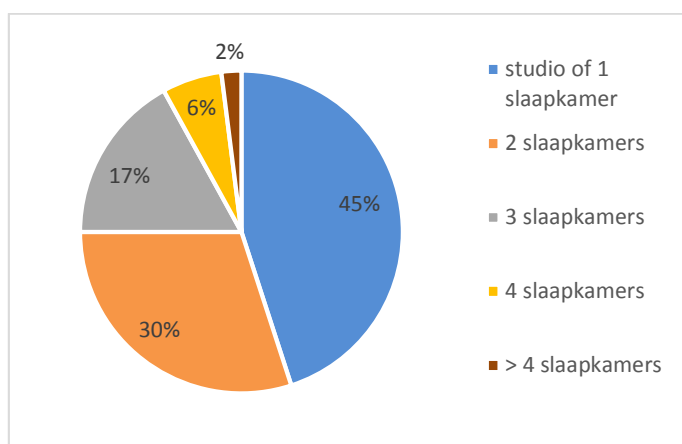
Figuur 45: wachttijden per type woning (in maanden). (gegevens: jaarverslag 2015, eigen bewerking)

De wachttijden gaan over het algemeen elk jaar naar omhoog, waarbij de grootste vraag gaat naar studio's en appartementen met 1 slaapkamer. Ongeveer 45% van de kandidaten op de wachtlijst is op zoek naar deze types van woning. Hoewel de wachttijden nog steeds korter zijn dan deze van een publieke woning zijn ze met een gemiddelde termijn van iets meer dan 4 jaar ver van ideaal te noemen. De vraag is duidelijk groter dan het aanbod en dat zal de komende jaren niet snel verbeteren.

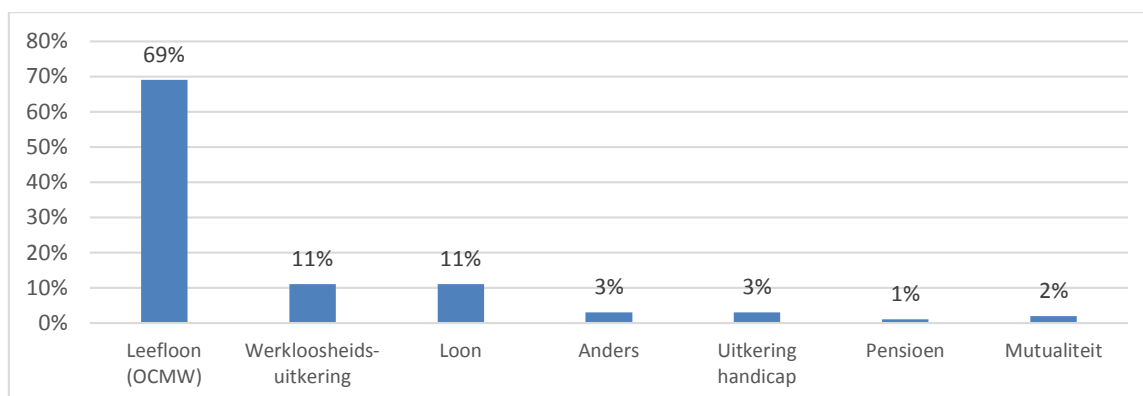


Figuur 46: gehanteerde huurtarieven. (gegevens: jaarverslag 2015, eigen bewerking)

De huurprijzen die gevraagd worden aan de huurders zijn bij decreet⁵³ geplafonneerd per type woning. SVK Ieder Zijn Woning volgt deze maximumprijzen, maar geeft extra steun indien nodig. Het huurgeld dat aan de eigenaar wordt uitbetaald is afhankelijk van de staat van de woning en kan in sommige gevallen minder zijn dan de huur betaald door de huurder. Op die manier kan een deel van de renovatiekosten gedekt worden. Voor grote appartementen (> 4 slaapkamers) of gezinswoningen is dit bedrag geplafonneerd op € 912 per maand. Het bedrag dat de eigenaar krijgt is gemiddeld ongeveer 70% van de huur die men zou kunnen krijgen op de private markt. In ruil voor een lagere huur krijgt de eigenaar er wel een goedkope renovatie voor in de plaats en moet deze ook niet instaan voor het beheer tijdens de verhuur.



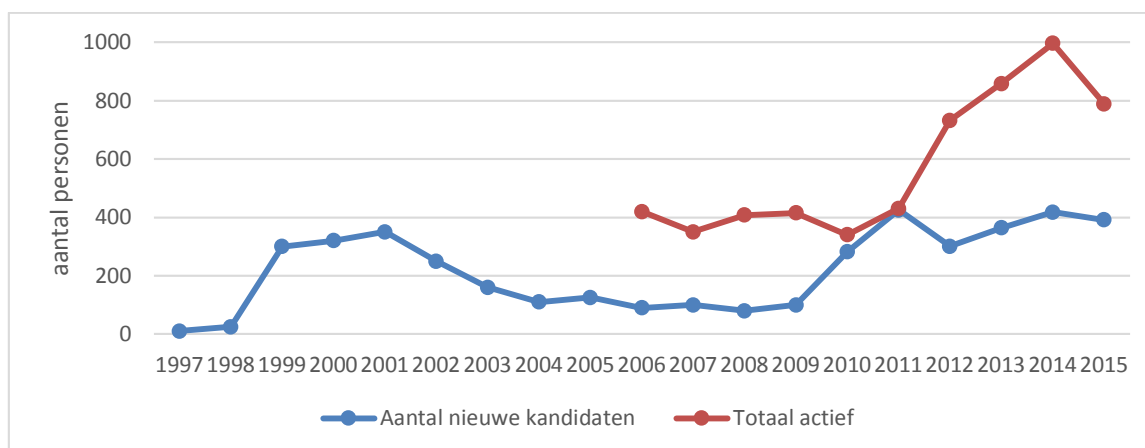
Figuur 47: percentage kandidaten per type woning (gemiddelde voor de periode 2011-2015). (gegevens: jaarverslag 2015, eigen bewerking)



Figuur 48: hoofdincome van de kandidaten (gemiddelde voor de periode 2011-2015). (gegevens: jaarverslag 2015, eigen bewerking)

De meeste kandidaten op de wachtlijst (69%) worden aangebracht via een OCMW en zijn huishoudens die moeten rondkomen met een leefloon. Daarna zijn huishoudens met enkel een werkloosheidsuitkering en huishoudens met minstens één inkomen uit werk het meest vertegenwoordigd, beide goed voor 11%.

⁵³ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren van 28 februari 2008.



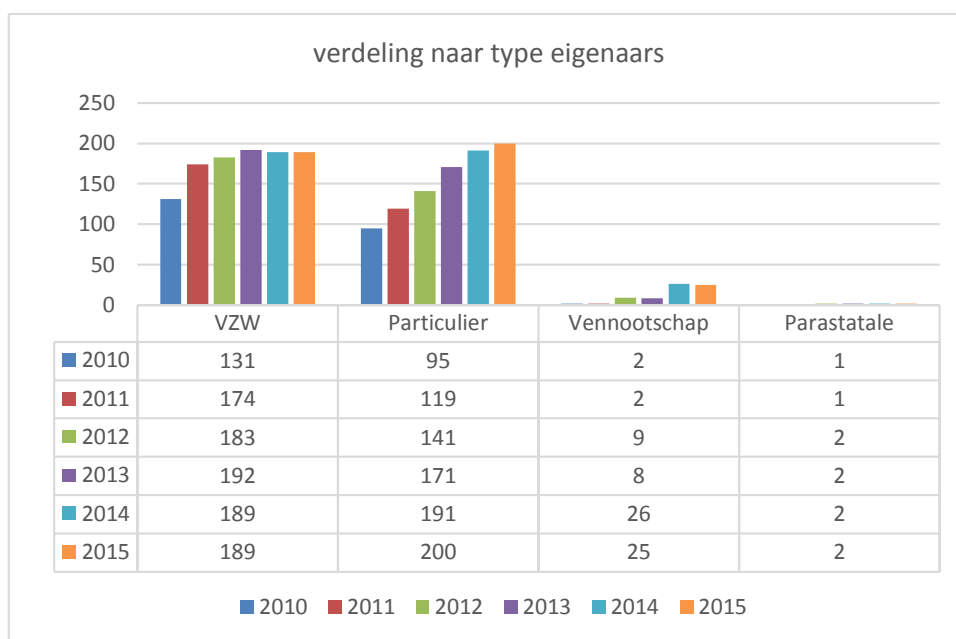
Figuur 49: aantal kandidaten op de wachtlijst. (gegevens: jaarverslagen, eigen bewerking)

Het aantal nieuwe kandidaten op de wachtlijst blijft de voorbije jaren vrij stabiel rond de 400 per jaar. Het totaal aantal actieve kandidaten op de wachtlijst vertoont over het algemeen een stijgende trend, maar 2015 was hierop een uitzondering. Kandidaten worden elk jaar gevraagd om hun aanvraag te herbevestigen en voor 2015 zou een zeer groot aantal van de kandidaten dat niet gedaan hebben, maar de reden hiervoor blijkt voornamelijk niet duidelijk te zijn.

Sociale organisaties	kandidaten op de wachtlijst (01-03-2013)		kandidaten op de wachtlijst (01-03-2014)		kandidaten op de wachtlijst (01-01-2015)		kandidaten op de wachtlijst (01-01-2016)	
	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage
CASG Entr'Aide des Marolles	49	6,7%	59	6,9%	61	6,1%	63	6,0%
Centre de Service social Abbé Froidure	3	0,4%	3	0,3%	3	0,3%	4	0,4%
Convivence	7	1,0%	6	0,7%	10	1,0%	18	1,7%
Convivial	107	14,6%	139	16,2%	145	14,6%	157	14,9%
OCMW Anderlecht	176	24,0%	209	24,4%	235	23,6%	227	21,5%
OCMW Brussel	135	18,4%	213	24,8%	330	33,1%	391	37,0%
Diogènes	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Exit vzw	66	9,0%	56	6,5%	51	5,1%	43	4,1%
Huis van Vrede	2	0,3%	2	0,2%	0	0,0%	0	0,0%
La Maison Rue Verte	14	1,9%	22	2,6%	22	2,2%	18	1,7%
L'ilot	0	0,0%	2	0,2%	0	0,0%	0	0,0%
Les Sentiers de la Varappe	3	0,4%	2	0,2%	1	0,1%	0	0,0%
Buurthuis Bonnevie	82	11,2%	49	5,7%	52	5,2%	50	4,7%
Mentor	19	2,6%	12	1,4%	11	1,1%	11	1,0%
Outre-Mer	0	0,0%	2	0,2%	0	0,0%	0	0,0%
R.A.T.	1	0,1%	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%
Sociale dienst van Kuregem	57	7,8%	65	7,6%	68	6,8%	62	5,9%
Bron	2	0,3%	4	0,5%	0	0,0%	0	0,0%
Transitie	2	0,3%	4	0,5%	5	0,5%	10	0,9%
Transhumance	2	0,3%	2	0,2%	2	0,2%	3	0,3%
Andere	4	0,5%	6	0,7%	0	0,0%	0	0,0%
Totaal	732	100,0%	858	100,0%	996	100,0%	1057	100,0%

Tabel 2: overzicht van het aantal kandidaten op de wachtlijst opgedeeld per sociale organisatie die de kandidaat heeft aangebracht (2013-2015). (gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)

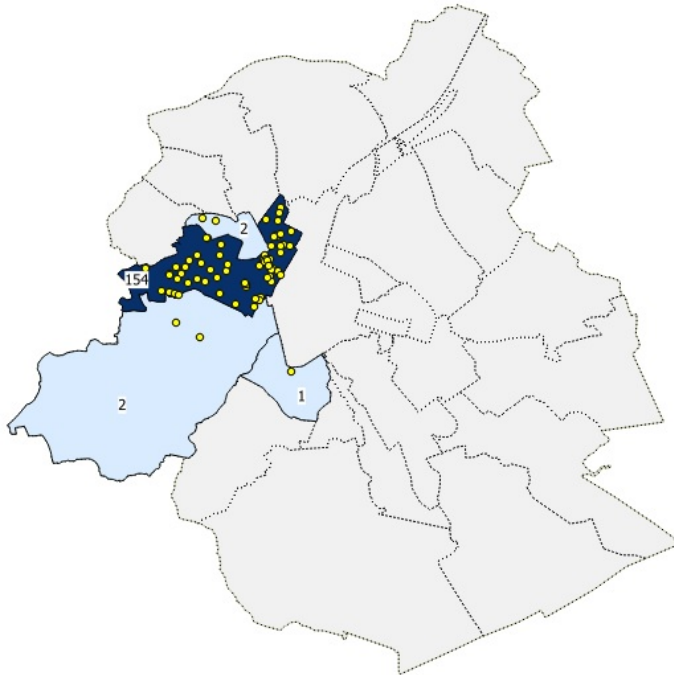
Bij SVK Ieder Zijn Woning is het niet mogelijk om aanspraak te maken op een woning indien er geen sociale hulp nodig is. De kandidaten kunnen daarom enkel op de wachtlijst terecht komen indien ze worden doorverwezen via een sociale organisatie die partner is van Ieder Zijn Woning. In Tabel 2 is een overzicht gegeven van de verschillende partnerorganisaties en hun aandeel in het aanbrengen van kandidaten. Het is duidelijk dat de kandidaten bij dit SVK, ondanks een groot aantal partners, vooral afkomstig zijn van een OCMW. Daarnaast is ook Convivial, die zich richt op vluchtelingen, een opvallende partner.



Figuur 50: aantal woningen per type eigenaar. (gegevens: jaarverslagen, eigen bewerking)

De woningen van de meeste SVK's bestaan uit een deel woningen die aangebracht worden door partners (andere vzw's) en een deel uit particuliere eigendom. Uit de cijfers van de voorbije 6 jaar kan worden afgeleid dat het deel uit het particuliere aanbod elk jaar een groter aandeel gaat uitmaken van de SVK-woningen. Dit hoeft niet te verbazen omdat de woningen die door andere verenigingen in beheer worden gegeven op een bepaald moment hun limiet bereikt hebben. Om te kunnen blijven groeien wordt het dus alsmaar belangrijker om voldoende middelen te kunnen vrijmaken om op zoek te gaan naar nieuwe woningeigenaars die een woning via een SVK willen verhuren.

6.4.2 Casestudy SVK MAIS (Sint-Jans-Molenbeek)



SVK MAIS werd opgericht in 2003 via een privé-initiatief, maar met de steun van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek. De beheerde woningen bevinden zich voornamelijk in Sint-Jans-Molenbeek en een beperkt deel in de aangrenzende gemeenten. Er wordt samengewerkt met het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek, de OVM “Le Logement Molenbeekois”, buurthuis Bonnevie en de vzw “Lutte contre l'Exclusion Sociale à Molenbeek”, die activiteiten rond sociale cohesie organiseert.

SVK MAIS is partner van het nieuwe ‘Ekla’-project aan het Brusselse West-station. Dit is een project van projectontwikkelaar RE-Vive, die zich specialiseert in het bouwen van grootschalige projecten met aandacht voor de levenskwaliteit, hernieuwbare energietechnieken, duurzame mobiliteit en vooral betaalbaarheid. In het nieuwe project zullen 88 betaalbare woningen verwerkt zitten, die via SVK MAIS en het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek beheerd gaan worden. 48 hiervan zullen studio's zijn voor studenten. Dit zullen waarschijnlijk de eerste studenten-SVK-woningen in Brussel zullen zijn. Daarnaast worden er ook woningen voorzien van 3 slaapkamers en meer om tegemoet te komen aan de hoge vraag naar woningen voor grote gezinnen.

SVK MAIS heeft moeite om voldoende woningen voor grote gezinnen te vinden. Dit komt enerzijds doordat veel woningen opgedeeld zijn in appartementen, waardoor het aanbod over het algemeen laag is. Anderzijds worden de prijzen die de SVK (wettelijk) maximaal mag aanbieden aan de eigenaars te laag bevonden, waardoor het vaak niet interessant is voor de eigenaar.

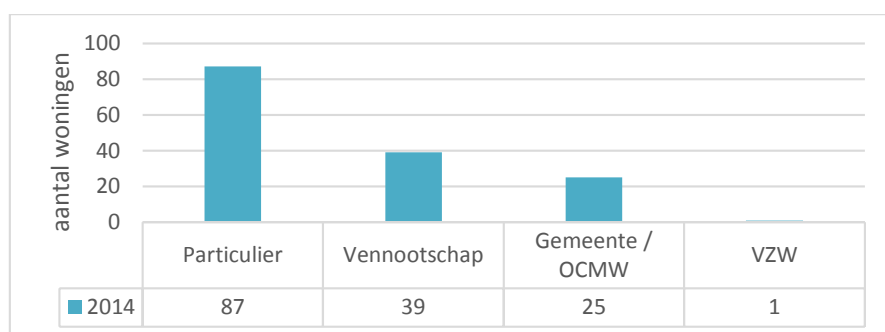
SVK MAIS kan net zoals de andere SVK's niet bestaan zonder voldoende externe financiering. Hiervoor ontvangt ze subsidies van verschillende overheidsinstanties en dit zowel in het kader van haar activiteiten binnen de sociale huisvesting, als voor de sociale begeleiding. De verdeling van de ontvangen subsidies voor 2014 was als volgt:

Gewest:	438.302,00 €
Beheersvergoedingen:	26.818,37 €
Gemeente:	55.000,00 €
Andere (Maribel, Sine, Activa):	25.577,59 €
Totaal:	545.697,96 €

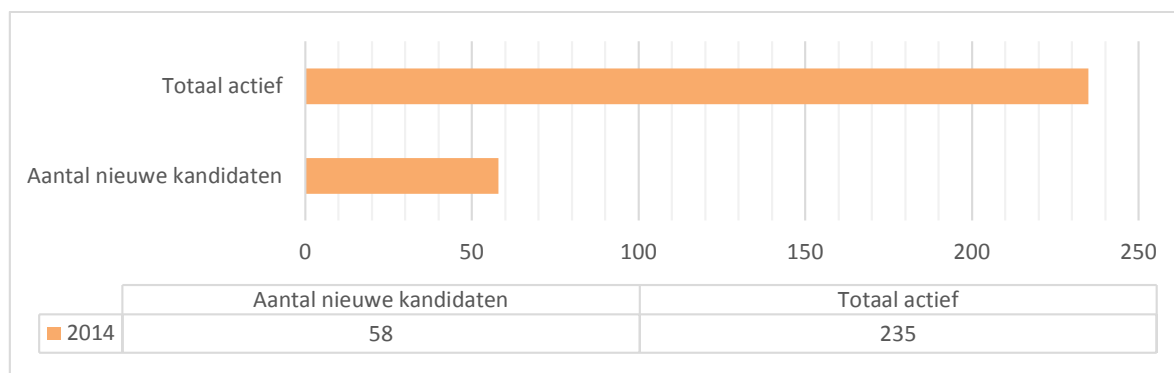
In 45% van de beheerde gebouwen was er in 2014 geen onderhoudsattest voor de verwarmingsinstallatie aanwezig en in 60% van de gebouwen was er geen conformiteitsattest opgesteld voor de elektrische- en de gasinstallatie. Voor de meeste van deze woningen komt dit doordat de woningen in beheer zijn genomen vóór dit soort attesten een verplichting werd via de Huisvestingscode. Er worden immers geen nieuwe woningen in beheer genomen als deze niet over de juiste attesten beschikken.

Gedurende 2014 zijn er 42 nieuwe huurders ingetrokken, 2 gezinnen kregen een nieuwe woning toegewezen (einde contract) en 31 huurders hebben hun woning verlaten. Van deze 31 huurders zijn er 2 gedwongen moeten vertrekken omdat ze het nalieten om de huur te betalen, 4 zijn vrijwillig vertrokken zonder reden, 13 huurders vertrokken uit een tijdelijke transitwoning en van 12 huurders liep het contract af en werd er geen nieuw contract aangevraagd.

De beheerde woningen zijn voor 57,2% eigendom van particulieren, gevolgd door 25,6% vennootschappen en 16,4% gemeente-of OCMW-woningen.



Figuur 51: verdeling naar type eigenaar. (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)



Figuur 52: aantal kandidaten op de wachtlijst. (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)

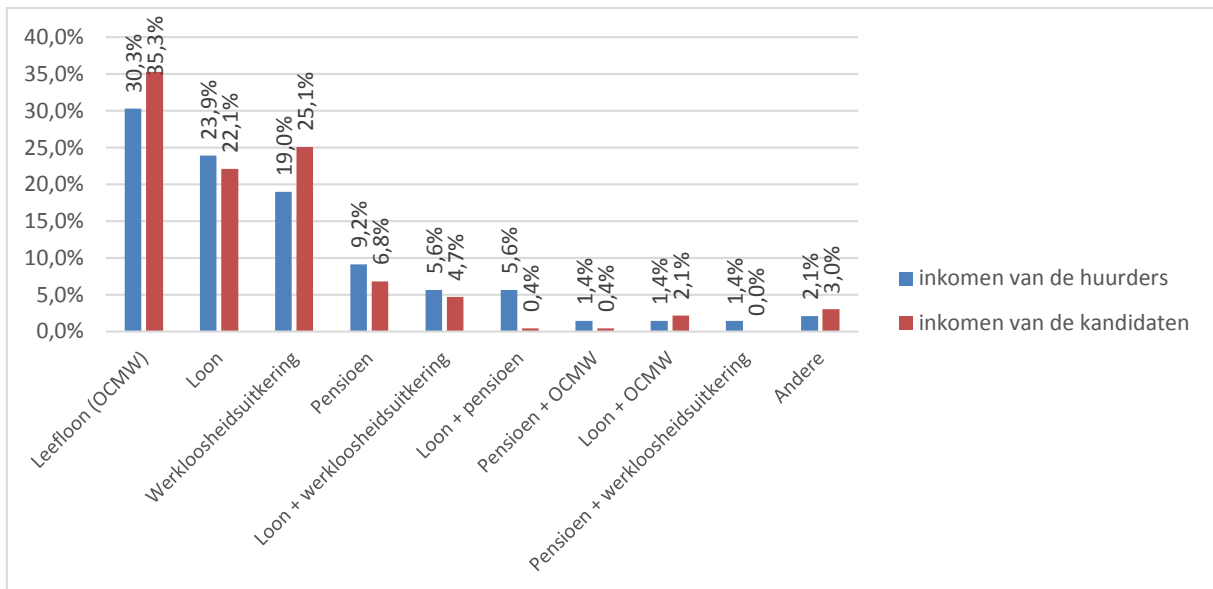
Op de wachtlijst staan 235 kandidaat-gezinnen, wat iets meer dan 150% bedraagt van het totaal aantal beschikbare woningen. Zoals uit Tabel 2 kan worden opgemaakt zijn de meeste kandidaten

alleenstaanden, al dan niet met kinderen, (39,9%) en koppels met 2 kinderen of meer (49,4%). Het is vooral voor de grote gezinnen met meer dan 3 kinderen dat de SVK het moeilijk heeft om voldoende geschikte woningen te vinden. Wat de inkomens van deze gezinnen betreft blijven de profielen doorheen de jaren redelijk constant (Figuur 53). Ongeveer 1/3 van alle kandidaten beschikt enkel over een inkomen via een OCMW. Dit hoeft op zich niet te verbazen, aangezien veel kandidaten door een OCMW worden doorverwezen naar de SVK's, omdat de wachtlijsten bij de publieke woningen te lang zijn geworden. Iets meer dan 1/5 van de kandidaten beschikt over een inkomen uit werk en een even groot deel geniet een werkloosheidsuitkering.

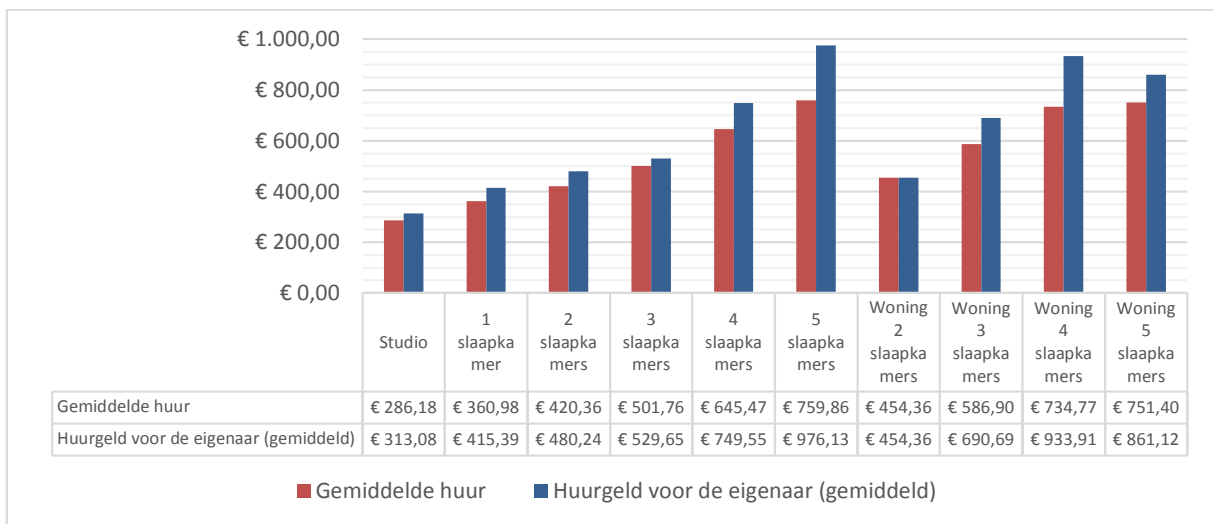
De huurprijzen zijn verder weergegeven in Figuur 54. Het verschil tussen de prijs die de huurder betaalt en het bedrag dat aan de eigenaar wordt betaald is het bedrag dat SVK MAIS als directe subsidiëring uitgeeft. Dit gaat gemiddeld van enkele tientallen euro's voor kleine woningen tot bijna 200 euro voor grote woningen. De SVK kan zelf over de hoogte van dit bedrag beslissen en zal meestal in functie van de huurder een keuze maken, zodat de gezinnen die de meeste financiële hulp kunnen gebruiken de grootste 'korting' op hun huur krijgen.

	<i>huurders (2014)</i>		<i>wachtlijst (2014)</i>	
<i>alleenstaande mannen</i>	26	18,4%	21	8,9%
<i>alleenstaande vrouwen</i>	19	13,5%	19	8,1%
<i>2 volwassene</i>	0	0,0%	2	0,9%
<i>koppels zonder kinderen</i>	12	8,5%	3	1,3%
<i>alleenstaande moeder met 1 kind</i>	12	8,5%	13	5,5%
<i>alleenstaande moeder met 1 kind + 1 volw.</i>	0	0,0%	1	0,4%
<i>alleenstaande moeder met 2 kind.</i>	7	5,0%	9	3,8%
<i>alleenstaande moeder met 3 kind.</i>	6	4,3%	16	6,8%
<i>alleenstaande moeder met 3 kind. + 1 volw.</i>	0	0,0%	1	0,4%
<i>alleenstaande moeder met 4 kind.</i>	0	0,0%	7	3,0%
<i>alleenstaande moeder met 5 kind.</i>	1	0,7%	1	0,4%
<i>alleenstaande moeder met 7 kind.</i>	1	0,7%	0	0,0%
<i>alleenstaande vader met 2 kind.</i>	1	0,7%	2	0,9%
<i>alleenstaande vader met 3 kind.</i>	0	0,0%	2	0,9%
<i>alleenstaande vader met 4 kind.</i>	0	0,0%	1	0,4%
<i>alleenstaande vader met 5 kind.</i>	0	0,0%	1	0,4%
<i>koppel met 1 kind</i>	8	5,7%	19	8,1%
<i>koppel met 1 kind + 1 volw.</i>	0	0,0%	1	0,4%
<i>koppel met 2 kind.</i>	15	10,6%	43	18,3%
<i>koppel met 3 kind.</i>	16	11,3%	38	16,2%
<i>koppel met 3 kind. + 1 volw.</i>	0	0,0%	1	0,4%
<i>koppel met 4 kind.</i>	10	7,1%	22	9,4%
<i>koppel met 5 kind.</i>	5	3,5%	10	4,3%
<i>koppel met 6 kind.</i>	1	0,7%	1	0,4%
<i>koppel met 8 kind.</i>	0	0,0%	1	0,4%
<i>Koppel met 10 kind.</i>	1	0,7%	0	0,0%
Totaal	141		235	

Tabel 3: gezinssituatie van de huurders en de kandidaat-huurders. (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)

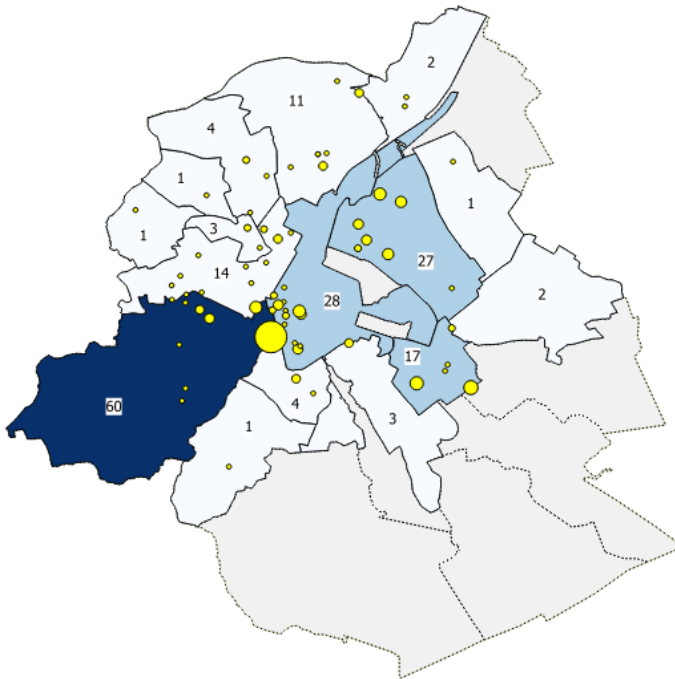


Figuur 53: bron van inkomsten van de huurders en kandidaat-huurders (2014). (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)



Figuur 54: gehanteerde huurtarieven (2014). (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)

6.4.3 Casestudy SVK IRIS



SVK IRIS werd opgericht in 1981 door enkele verenigingen actief in de daklozensector: Télé-Service asbl, Teledienst vzw en het onthaaltehuis Open Deur vzw. Omdat de eerste getroffen personen van de huisvestingscrisis voornamelijk de kansarmen waren, besloten deze verenigingen om via een samenwerking woningen te gaan aanbieden aan daklozen of personen die dakloos dreigden te worden. Ook nu nog richt Iris vzw zich hoofdzakelijk op daklozen en gezinnen die nood hebben aan sociale begeleiding. Ze werkt hiervoor samen met een 20-tal andere verenigingen, waaronder voornamelijk onthaalhuizen en aanverwante dienstverleners. Nieuwe huurders dienen door één van deze partnerverenigingen te worden aangebracht. Het is dus niet mogelijk om rechtstreeks op de wachtlijst in te schrijven.

Het doel van SVK IRIS is de re-integratie van kansarmen via huisvesting. Om dit te bereiken werkt IRIS samen met verschillende sociale diensten. Zij dienen samen met de kandidaat-huurder een aanvraag in bij IRIS en begeleiden de huurder tijdens de duur van de overeenkomst. Het is dus in principe niet mogelijk om bij dit SVK een woning te krijgen zonder dat er een vorm van sociale hulp aan gekoppeld is. Het aantal huurders bij SVK IRIS per aangesloten sociale dienst is weergegeven in Tabel 4.

	2010	2011	2012	2013	2014
<i>Albatros</i>	0	0	1	0	0
<i>Begeleid Wonen Brussel</i>	8	8	17	17	21
<i>Caritas International</i>	7	8	10	9	9
<i>C.A.W. Brussel-De Schutting</i>	13	10	10	8	11
<i>C.A.W. Brussel-Groot Eiland</i>	10	8	5	6	3
<i>C.A.W. Brussel-Puerto</i>	2	2	2	2	2
<i>C.A.W. Brussel-Woonbegel.</i>	3	3	6	6	5
<i>Convivial</i>	3	6	14	18	16
<i>Espace Social Télé-Service</i>	6	10	22	26	29
<i>Leger des Heils Beschut wonen</i>	9	9	8	7	7
<i>Porte Ouverte / Open Deur</i>	6	6	10	9	9
<i>Projet Hestia</i>	6	5	5	5	4
<i>S.M.B.G.</i>	19	19	28	31	33
<i>Spullenhulp</i>	9	11	11	11	9
<i>Talita</i>	3	3	3	3	2
<i>Zonder begeleiding door leden</i>	13	10	11	10	10
Totaal	117	118	163	168	170

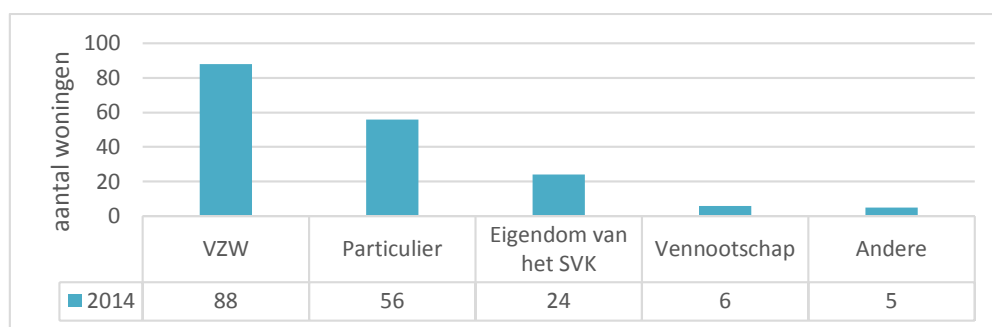
Tabel 4: het aantal huurders aangebracht via de sociale partnerorganisaties van SVK IRIS (gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking).

SVK IRIS heeft de voorbije jaren een sterke groei gekend en de eerste stappen naar een verdere professionalisering zijn daarbij gezet. Zo werd het personeelsbestand beetje bij beetje verhoogd en vond er een overgang plaats van een polyvalent takenpakket voor alle werknemers naar een meer specialistische invulling.

De SVK's Baïta, Wijken en IRIS (die een link hadden met de Vlaamse Gemeenschapscommissie) hebben overeenkomsten afgesloten met privé-investeerders en op 15 juli 2005 de cvba LivingStones opgericht. cvba LivingStones heeft als opdracht om te renoveren woningen aan te kopen, voornamelijk in het luik 2 van de wijkcontracten (maar niet uitsluitend), en de renovatiewerken te financieren. Na het verhuurbaar maken van deze woningen worden ze door één van de voorgenoemde SVK's in beheer genomen. Omdat het prospectiewerk in het kader van de wijkcontracten en het zoeken naar nieuwe investeerders veel tijd in beslag neemt werd in 2006 de vzw LivingStones opgericht om deze taak op zich te nemen. De vzw kan voorlopig overleven via subsidies en giften, maar telt slechts één personeelslid, wat de mogelijkheden beperkt.

Op 27 juni 2014, aan het einde van de vorige regeerperiode werd nog snel een toepassingsbesluit goedgekeurd dat wijzigingen aanbracht aan de Huisvestingscode en dit zonder overleg tussen de betrokken actoren. Het nieuwe besluit beperkt onder andere de toewijzingscriteria die de SVK's moeten hanteren. Zo dienen de SVK's zich strikt te houden aan de volgorde van de wachtlijst om nieuwe woningen toe te wijzen. SVK IRIS betreurt deze nieuwe wetgeving omdat in realiteit het volgende gezin op de wachtlijst niet altijd de beste match is met de eerstvolgende woning die vrij komt. Naar eigen zeggen krijgt SVK IRIS tegelijkertijd vragen van partnerverenigingen en politici om een aantal woningen beschikbaar te houden voor specifieke doelgroepen zoals bijvoorbeeld personen met een beperking of ouderen. De nieuwe regels die opgelegd werden zorgen bovendien voor een extra administratieve kost

voor de SVK's, terwijl daar geen verhoging van de subsidies tegenover staat. Als reactie hierop hebben de SVK's in september 2014, via de FEDSVK, beroep aangetekend bij de Raad van State tegen dit besluit. De procedure is momenteel nog lopende.



Figuur 55: verdeling naar type eigenaars (2014). (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)

De eigenaars die hun woningen via SVK IRIS verhuren zijn voornamelijk vzw's (49%) en particulieren (31%). Het hoge aantal vzw's kan verklaard worden door de vele samenwerkingsverbanden die het SVK heeft. Omdat vzw's over het algemeen over een beperkt aantal gebouwen beschikken zal vermoedelijk het aandeel van particuliere eigenaars de komende jaren groter worden. Anders dan de meeste SVK's heeft SVK IRIS ook een redelijk deel (13,5%) woningen in eigendom en dit via het dochterbedrijfje Livingstones.

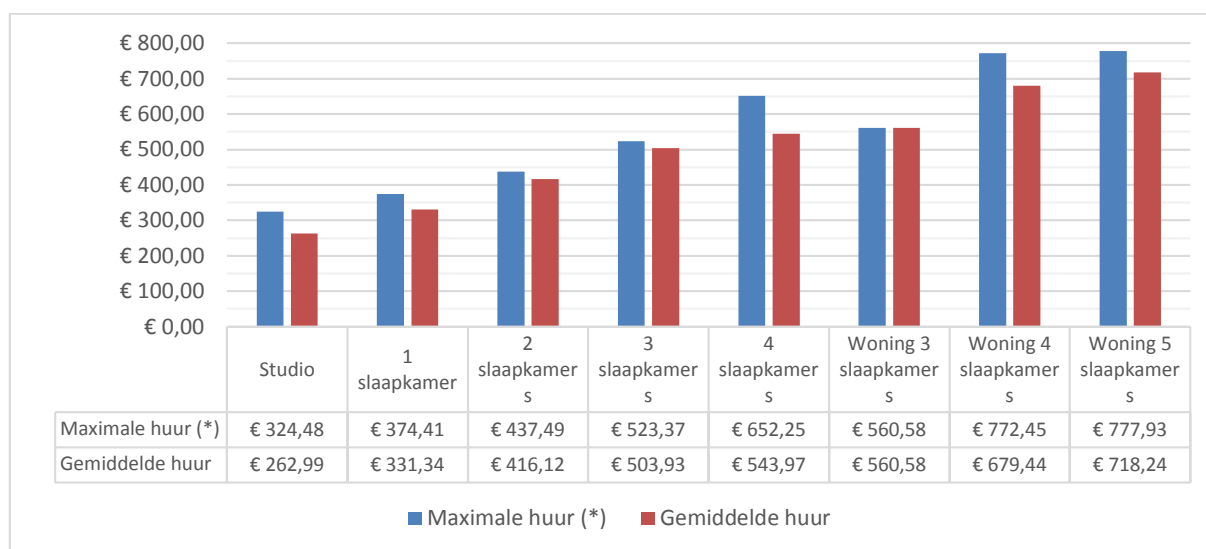
	2010	2011	2012	2013	2014
<i>alleenstaande mannen</i>	42	43	50	51	50
<i>alleenstaande vrouwen</i>	23	23	27	22	20
<i>koppels zonder kinderen</i>	5	5	6	9	8
<i>alleenstaande moeder met 1 kind</i>	7	7	12	14	9
<i>alleenstaande moeder met 2 kind.</i>	8	9	17	18	13
<i>alleenstaande moeder met 3 kind.</i>	6	7	11	10	21
<i>alleenstaande moeder met 4 kind.</i>	7	6	9	7	6
<i>alleenstaande moeder met 5 kind.</i>	1	0	0	0	2
<i>alleenstaande vader met 1 kind</i>	4	1	0	1	3
<i>alleenstaande vader met 2 kind.</i>	3	2	2	2	0
<i>alleenstaande vader met 3 kind.</i>	0	0	0	2	2
<i>alleenstaande vader met 4 kind.</i>	0	0	1	1	0
<i>koppel met 1 kind</i>	2	3	7	4	10
<i>koppel met 2 kind.</i>	3	2	5	9	6
<i>koppel met 3 kind.</i>	2	4	9	9	9
<i>koppel met 4 kind.</i>	3	2	2	3	4
<i>koppel met 5 kind.</i>	0	1	3	3	3
<i>koppel met 7 kind.</i>	0	1	0	0	0
<i>koppel met 8 kind.</i>	0	0	0	1	1
<i>com. huis met 4 alleenstaanden</i>	1	1	1	1	1
<i>alleenstaande man met zijn moeder</i>	0	1	1	1	1
<i>2 volwassene</i>	0	0	0	0	1
Totaal	117	118	163	168	170

Tabel 5: gezinssituatie van de huurders 2010-2014. (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)

Op de 170 huurdersgezinnen op 31 december 2014 zijn er 70 alleenstaanden (41,18 %). Dit is eerder normaal, gezien 88 wooneenheden (49,16 %) van het volledige woningbestand (179 woningen) kleine woningen zijn: 44 studio's en 44 één-kamer appartementen. Op de 170 huurdersgezinnen zijn er 56 alleenstaande ouders (32,94 %) en 33 koppels met kind(eren) (19,41 %). 48 gezinnen (28,2%) hebben minstens 3 kinderen.

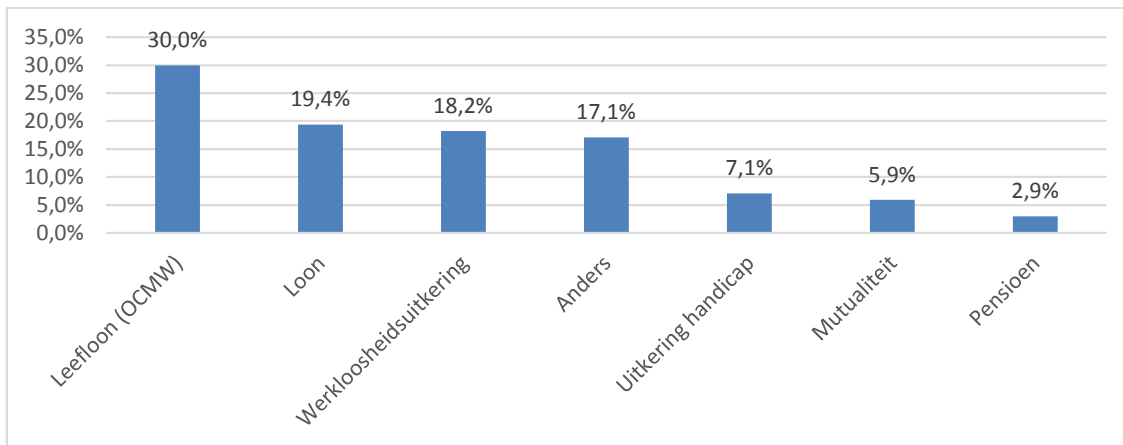
Op 31 december 2014 waren er 266 kandidaat-huurders ingeschreven op de wachtlijst, waarvan 98 nieuwe aanvragen werden aanvaard gedurende het jaar. Op de 266 aanvragen eind 2014 zijn er 151 (56,80 %) alleenstaanden, 8 (3 %) koppels zonder kinderen, 67 (25,19 %) alleenstaande ouders en 39 (14,66 %) koppels met kinderen. Er is een duidelijke toename van de aanvragen, bijzonder voor alleenstaanden.

In principe is de huurprijs die IRIS aan de huurders vraagt gelijk aan de prijs die IRIS aan de eigenaars betaalt. In de praktijk stelt IRIS steeds vaker een hogere huurprijs aan de eigenaars voor dan de prijs die de huurder zal betalen (behalve voor de studio's en de één-kamer appartementen).



Figuur 56: gehanteerde huurtarieven (2014). (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)

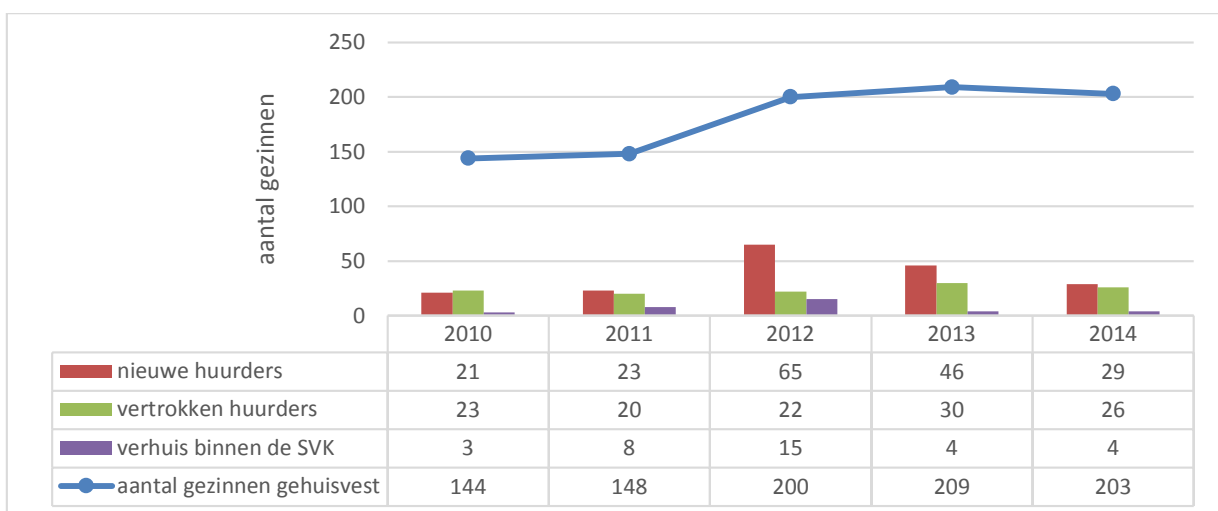
De verhouding tussen de verschillende inkomenscategorieën van de huurders (Figuur 57) blijft over de jaren heen min of meer dezelfde: 80 % van de huurders van IRIS beschikken over een vervangingsinkomen. Personen die genieten van een inkomen via het OCMW komen op de eerste plaats (30%), vervolgens zij die genieten van een inkomen via werk (19,41%) en ongeveer evenveel die rond moeten komen met een werkloosheidsuitkering (17,65%) en tenslotte zij die genieten van een inkomen uit diverse bronnen (17,06%). Hier moet opgemerkt worden dat bij de gezinnen met een "inkomen via werk" het inkomen steeds zeer beperkt is in verhouding tot de grootte van het gezin. De inkomensgrens die vastgelegd is voor publieke woningen mag ook hier immers niet overschreden worden.



Figuur 57: hoofdkomen van de huurders (2014). (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)

IRIS kent het officiële inkomen van de huurders, maar niet steeds het reëel beschikbare inkomen. Meerdere huurders hebben vaak diverse schulden. Indien de huurder schulden heeft zal zijn beschikbaar inkomen lager liggen dan zijn officieel inkomen. Als het verschil te groot is zal hij zijn huur niet meer kunnen betalen. Indien de schuld te wijten is aan een tijdelijk probleem volstaat in het algemeen een afbetalingsplan, indien nodig met de hulp van een dienst schuldbemiddeling. Wanneer de schulden het gevolg zijn van de moeilijkheid om het budget te beheren (soms als gevolg van een verslavingsprobleem) en, indien de huurder geen budgetbegeleiding aanvaardt, is de situatie uitzichtloos. Dan rest er soms geen andere oplossing dan beroep te doen op het vredegerecht om het huurcontract vroegtijdig te verbreken wegens het langdurig niet betalen van de huur. Het spreekt voor zich dat de SVK er alles aan doet om een contract niet te moeten verbreken.

Indien huurders geen contact meer willen met een begeleidende dienst, kan IRIS hen niet dwingen. Nochtans zijn huurachterstanden symptomatisch voor dieperliggende problemen die soms weinig met het inkomen te maken hebben. In dit geval is er maar één oplossing voor IRIS en dat is het contract verbreken via een gerechtelijke procedure.



Figuur 58: doorstroming van de huurders (2010-2014). (gegevens: jaarverslag 2014, eigen bewerking)

Net zoals enkele andere SVK's heeft ook SVK IRIS een aantal transitwoningen. De transitwoningen van de SVK's zijn over het algemeen geen noodwoningen, maar plaatsen waarin gezinnen voor een beperkte tijd kunnen verblijven terwijl ze bijvoorbeeld opnieuw zelfstandig leren leven. Omdat SVK IRIS zich enkel richt tot gezinnen die sociale begeleiding nodig hebben kunnen eigenlijk al haar woningen als een soort transitwoning gezien worden. Wat hier dus als transitwoning wordt aangeduid zijn woningen waar personen in worden ondergebracht die slechts voor een korte tijd (enkele maanden) specifieke hulp nodig hebben. In 2014 had IRIS 19 transitwoningen in beheer op een woningbestand van 179 woonéenheden.

Naar aanleiding van enkele problemen die SVK IRIS regelmatig ondervindt bij het aanvragen van energiepremies doet het finaal nog enkele suggesties die zijn werking goedkoper zou kunnen maken:

1. Dringende werken in aanmerking laten komen voor de renovatiepremie.

“Het gebeurt dat wij, tijdens de huurperiode, geconfronteerd worden met dringend uit te voeren werken (onherstelbare schade aan de verwarmingsketel, vervangen van een raam na schade, enz.). De aanvraag voor een renovatiepremie moet ingediend worden alvorens de werken aanvangen en de termijnen tussen het invoeren van de premie en de toelating om de werken aan te vatten zijn onverenigbaar met werkzaamheden die in hoogdringendheid moeten uitgevoerd worden.”

2. Een tijdsconstante voor het indienen van de energiepemie-aanvragen.

“De energiepremies zijn jaarlijks. De werken die in aanmerking komen en de bedragen van de premies worden jaarlijks herzien. De algemene voorwaarden worden ook elk jaar aangepast: het tijdstip voor het invoeren van een premie, de deadlines voor het indienen van aanvullende informatie, de aard van de aanvaarde betalingsbewijzen, enz. veranderen regelmatig. Voor ieders gemak (zowel van de aanvragers als van de Administratie die de bepalingen moet toepassen), wensen wij dat de algemene voorwaarden voorgoed vastgesteld worden en dat enkel de aard van de werken en de budgetten kunnen veranderen van jaar tot jaar.”

3. Een administratieve vereenvoudiging van de aanvraag voor een renovatiepremie.

“De formulieren zijn aangepast indien de aanvrager bewoonde eigenaar is maar niet indien hij verhuurder is via een SVK. Wij moeten dus steeds het formulier aanpassen en dit kan tot mogelijke fouten leiden bij de inspecteurs (vb. de briefwisseling die verstuurd wordt naar het adres van de werf waar niemand woont, enz.). Bovendien, voor sommige werkzaamheden, zoals bvb. het vervangen van het raamwerk van een gebouw met meerdere woongelegenheden, is het invullen van één premieaanvraag per woongelegenheden ipv één premieaanvraag voor het ganse gebouw gewoon tijdverspilling en papierverspilling. De Administratie heeft de flexibiliteit al gehad om een collectieve aanvraag te aanvaarden maar het wettelijk kader zou aangepast moeten worden.”

7. Toekomstperspectieven

7.1 Recente ontwikkelingen

7.1.1 Juridisch

In Brussel worden de juridische mogelijkheden van de sociale huisvestingsactoren geregeld via de Brusselse Huisvestingscode, die sinds 2003 van kracht is. Recent werden via de ordonnantie van 23 juli 2012 wijzigingen aangebracht die het mogelijk maken om op te treden tegen huurders van sociale woningen die niet meer aanzien kunnen worden als sociale huurders omdat bijvoorbeeld hun inkomsten zijn gestegen tot boven de vastgelegde inkomensdrempel of die in een buitenproportionele woning wonen door een wijziging in de gezinssamenstelling. Hierdoor is het nu mogelijk om te werken met tijdelijke sociale huurovereenkomsten zodat er actief op toegezien kan worden dat de beschikbare sociale woningen bij hun beoogde doelgroep terechtkomen. (Vandromme & Hubeau, 2016)

7.1.2 Subsidiëring

De 6^{de} staatshervorming heeft een aantal extra bevoegdheden⁵⁴ naar de Gewesten overgeheveld die een impact kunnen hebben op de woningmarkt. Zo zal in Brussel vanaf 2017 de woonbonus volledig worden afgeschaft en wordt dit gecompenseerd door een verhoogde korting op de registratierechten voor de eigen woning. Ondertussen zal vanaf 2016 de onroerende voorheffing verhoogd worden met 12% voor woningen die niet door de eigenaar bewoond worden en wordt er een korting gegeven voor de eigen woning. Samen met het in stand houden van de woonlening bevoordelen deze wijzigingen nog steeds het hebben van een eigen woning en kunnen ze een grote impact hebben op de woningmarkt. Het valt bijvoorbeeld af te wachten wat de gevolgen zullen zijn van de verhoging van de onroerende voorheffing op de huurmarkt, want zonder extra maatregelen voor de huurders zou dit ook een verhoging van de huurprijzen in de hand kunnen werken.

7.1.3 SVK's

Tot 2014 bestond er geen toewijzingsreglement voor de volledige sector en kon elk SVK zijn eigen regels opstellen. Sinds 1 juli 2014 zijn de toewijzingsregels vastgelegd in een KB⁵⁵ door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Dit betekent dat de SVK's sindsdien strenger worden gecontroleerd. Vreemd genoeg worden de SVK's in dit besluit uitgesloten van de verplichting tot het inventariseren van hun huurpatrimonium, in tegenstelling tot de andere actoren die aan dit besluit gebonden zijn (OVM's,

⁵⁴ <http://fiscaliteit.brussels/de-fiscale-hervorming>

⁵⁵ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 juni 2014 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en door sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld, BS 30 juli 2014.

OCMW's, gemeenten, Grondregie, Woningfonds, GOMB). Daarnaast zijn ook transitwoningen, die ongeveer 6% van de SVK-woningen beslaan, uitgesloten uit dit besluit. (Wolters Kluwer, 2014)

Een inventaris van de SVK-woningen lijkt naarmate het aantal woningen in beheer stijgt toch een nuttig instrument om het beleid te ondersteunen. Het ontbreken van deze inventaris maakt het moeilijker voor het Gewest om controle uit te oefenen op de kwaliteit van de SVK-woningen. Bovendien kunnen er op deze manier geen doelstellingen bepaald worden om het aantal SVK-woningen in bepaalde wijken extra te gaan stimuleren of te beperken.

Het regeerakkoord 2014-2019 vermeldt verder de intentie om de ondersteuning van de SVK's de komende jaren nog op te trekken, maar blijft eerder vaag over de manier waarop dit zal gebeuren. Een mogelijk instrument zijn de quota die opgelegd kunnen worden bij nieuwbouwprojecten, waarbij een bepaald percentage (vaak 15%) uit conventionele woningen dient te bestaan die via een openbare vastgoedoperator op de markt worden gebracht. Hier zou men ook de SVK's kunnen promoten indien het project huurwoningen bevat. Het lijkt ook niet uitgesloten dat op termijn de SVK's overgeheveld zullen worden naar een openbare instelling. (Be.Brussels, 2014)

7.1.4 Huurtoelage

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement bekijkt⁵⁶ de mogelijkheid om een huurtoelage in te voeren die ervoor moet zorgen dat geen enkel gezin meer dan 30% van de inkomsten moet besteden aan de huur. Het grootste struikelblok blijkt het voorkomen van een globale stijging van de huurprijzen indien de huurtoelage veralgemeend zou worden. Daarom zal het nodig zijn om tegelijkertijd met het invoeren van een huurtoelage ook een controlemechanisme op te zetten die de huurprijzen reguleert. Hoe dit dient te gebeuren vormt nog voer voor discussie, maar men zou hiervoor kunnen gaan kijken naar de eerder aangehaalde situatie in Nederland, waar de combinatie van een gereguleerde markt in combinatie met een huurtoelage al langer bestaat. Er zal ook moeten onderzocht worden in hoeverre een algemene huurtoelage niet in concurrentie treedt met de SVK's en of het niet beter is om de doelgroep van de SVK's te verruimen en deze extra middelen te bieden.

⁵⁶ Voorstel van ordonnantie van 21 januari 2016 tot invoering van een huurtoelage.

8. Conclusie

Het ontstaan van 'nieuwe wooninitiatieven' kan gekaderd worden binnen de problematiek van de huisvestingscrisis, die op haar beurt het gevolg was van een economische en politieke crisis en wijzigingen in de gezinsstructuren. Deze crisissen hebben geleid tot de opkomst van 'nieuwe sociale bewegingen' die verantwoordelijk zijn voor de bloei van het welzijnswerk en woonactivisme. Het ontstaan van de nieuwe wooninitiatieven kan gezien worden als een direct gevolg van deze tendensen. De voorbije decennia zijn deze initiatieven uitgegroeid tot volwaardige actoren op de woningmarkt en zijn ze meer dan ooit nodig om het recht op wonen te verdedigen. De veerkracht van voornamelijk de private huurmarkt wordt op de proef gesteld door de huidige economische onzekerheden, die in de eerste plaats de armere gezinnen treft. Daarnaast staan we voor grote uitdagingen om het huuraanbod af te stemmen op veranderende woonbehoeftes die het gevolg zijn van het vergrijzen van de bevolking, de sterke toename van (niet-Westerse) immigranten en een toenemende complexiteit van gezinsrelaties.

Het tekort aan betaalbare woningen in het Gewest is nijpend. Meer dan 40.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning en dat aantal gaat nog elk jaar omhoog. Bovendien voldoen veel - zowel publieke als private - woningen niet meer aan de huidige comforteisen. Dit is deels een gevolg van de ouderdom van het woningbestand. Voor maar liefst 22% van de woningen wordt de woonkwaliteit geclassificeerd als ontoereikend tot slecht. Er is dus nog een grote inhaalbeweging te maken om tot meer kwaliteitsvolle woningen te komen. Om aan de vraag te kunnen voldoen volstaat het echter niet om te renoveren, maar dienen er ook heel wat nieuwe woningen voorzien te worden om het groeiende aantal huishoudens te kunnen blijven huisvesten. Het Gewest kent een zeer hoog aantal alleenstaanden (46%), waardoor de vraag naar studio's en kleine appartementen groot is. Als gevolg hiervan worden steeds meer huizen opgedeeld en krijgen ook gezinnen met meerdere kinderen het moeilijker om nog voldoende grote woningen te vinden in de binnenstad, terwijl de gezinswoningen in de 2^{de} kroon voor hen vaak onbetaalbaar geworden zijn.

Er bestaat daarnaast een mismatch tussen de woonsubsidies die verleend worden door de overheden en de huishoudens die de grootste nood hebben aan financiële hulp. Het kopen van een eigen woning wordt ondersteund door een woonbonus (tot 1 januari 2017), een korting op de registratierechten en belastingverminderingen. De gezinnen met de laagste inkomens hebben echter geen mogelijkheid om een woning te kopen, waardoor in de praktijk slechts 12% van deze subsidies terecht komen bij de 40% laagste inkomens. Daarnaast worden subsidies verleend in de vorm van sociale leningen en sociale huurwoningen. De inkomensvoorwaarde is hiervoor echter betrekkelijk hoog, waardoor 60% van de Brusselse bevolking in aanmerking komt, terwijl slechts 7,29% van alle woongelegenheden sociale woningen zijn. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat de wachtlijsten voor publieke woningen blijven groeien en de overheid slaagt er ondertussen niet in om via het klassieke systeem voldoende nieuwe woningen te voorzien. De sociale verhuurkantoren proberen hierop een antwoord te formuleren door zich te richten op het 'socialiseren' van de private huurmarkt. Vandaag, 20 jaar na de erkenning van het eerste SVK, zijn deze initiatieven klaar voor een verdere professionalisering en ook nu de mijlpaal van 4000 woningen in beheer bereikt werd lijkt het einde aan hun groei nog niet in zicht.

Bij een eerste beschouwing zijn er heel wat actoren actief in het Brussels Gewest die al dan niet als hoofdtak betaalbare woningen voorzien. Na analyse van deze actoren werd al snel duidelijk dat er veel samenwerkingsverbanden tussen bestaan en er veel actoren zijn die slechts enkele woningen in bezit hebben, waardoor het niet rendabel is om hiervoor zelf in te staan voor het beheer en de verhuur. Met uitzondering van een handvol andere initiatieven die ook in deze thesis besproken werden blijken de 22 sociale verhuurkantoren voor al deze actoren de tussenliggende schakel met de huurders. Door de woningen van de SVK's in beeld te brengen zijn dus meteen ook de woningen van bijna alle andere initiatieven⁵⁷ in de analyse opgenomen. De SVK's hebben, ondanks dat ze onder dezelfde term worden ondergebracht, heel uiteenlopende doelstellingen en werkgebieden. Zo zijn er SVK's die zich enkel richten op gezinnen die sociale begeleiding nodig hebben, jongeren in noodsituaties, kroostrijke gezinnen, intergenerationeel wonen, enz., die theoretisch het gehele gewest als werkgebied hebben. Daarnaast zijn er ook recenter SVK's ontstaan vanuit OCMW's en gemeentebesturen, die enkel een inkomensvoorwaarde stellen en die zich hoofdzakelijk beperken tot het grondgebied van de eigen gemeente. De combinatie van deze SVK's zorgt ervoor dat er een nog relatief beperkt, maar gevarieerd aanbod aan betaalbare woningen is ontstaan dat in zekere mate kan inspelen op de specifieke gezinssituaties van hun huurders, iets wat de OVM's niet kunnen bieden.

We zagen dat de woningen van de SVK's vrij evenwichtig verspreid zijn over het Gewest. Dat lijkt voornamelijk 'per toeval' zo te zijn, omdat de SVK's zelf aangeven dat ze niet kieskeurig zijn voor de locatie bij het aanvaarden van woningen en ze niet uit eigen initiatief op zoek gaan naar woningen in vooraf gekozen regio's. De spreiding moet eerder verklaard worden vanuit het decentrale model van de SVK's, waarbij woningen in beheer worden genomen van voornamelijk vzw's en particuliere eigenaars die vaak geen onderlinge banden met elkaar hebben. De kans dat meerdere SVK-woningen naast elkaar gelegen zijn is daarom zeer laag in vergelijking met de OVM-woningen die via een centraal model gestuurd worden en die hun efficiëntie moeten halen uit een schaalvoordeel, waardoor projecten van meerdere tientallen tot soms meer dan 100 woningen op dezelfde locatie geen uitzondering zijn. Er is dus een wezenlijk verschil in typologie waar te nemen. Woningen van OVM's zijn vaak zonder voorkennis aanwijsbaar doordat ze vanuit een kostenbesparende filosofie worden vormgegeven en daardoor bestaan uit gebouwen met een identieke of sterk gelijkende architectuur, ongeacht de architecturale kwaliteit ervan. Wanneer er in een sociale wijk problemen ontstaan die overlast veroorzaken dan is hierdoor ook de gehele wijk aanwijsbaar als bron van deze problemen. Doorheen de jaren is er zo een afkeer ontstaan voor de komst van nieuwe zulke wijken, met lokale protesten als gevolg. De SVK-woningen zijn daarentegen grotendeels willekeurige woningen, die door hun verspreide inplanting niet meteen aanwijsbaar zijn. Dit maakt het voor de SVK's gemakkelijker om ingang te vinden, ook op locaties waar felle weerstand zou bestaan tegen de komst van sociale woningen. Deze hypothese lijkt te kloppen als we gaan kijken naar de nieuwe woningen die de afgelopen twintig jaar werden opgeleverd via zowel de OVM's, als via de SVK's. De OVM's konden in deze periode geen

⁵⁷ Hiermee worden alle actoren bedoeld die het voorzien van woningen als één van hun doelstellingen hebben en die hiervoor subsidies ontvangen.

enkele woning meer voorzien in bv. Ukkel en Laken, terwijl de SVK's in deze gemeenten samen 6,46% (243 woningen) van hun aanbod hebben verwezenlijkt.

Door het decentrale model hebben de SVK's wel nood aan een overkoepelend orgaan, de FEDSVK, die vandaag de dag vooral de belangen van de SVK's verdedigt en instaat voor de promotie naar potentiële verhuurders toe. Elk voorjaar wordt er vanuit de koepelorganisatie een grote promocampagne georganiseerd, waarbij nieuwe woningen worden gezocht waarmee de SVK's kunnen onderhandelen. Dit is een belangrijke actie waarvan de SVK's aangeven dat ze er zelf geen personeelstijd in kunnen steken. Verschillende SVK's weten echter van elkaar niet hoe ze te werk gaan en waar elkaars woningen gelegen zijn, ook al delen ze eenzelfde grondgebied. Het valt ook op dat SVK's die het hele Gewest als werkingsgebied hanteren vaak toch een sterke concentratie aan woningen kennen in slechts enkele gemeenten, zodat woningen die verder weg gelegen zijn eigenlijk de efficiëntie van het beheer verkleinen. Dit zijn nog zwaktes die overwonnen dienen te worden bij een verdere groei.

De 6^{de} staatshervorming maakt het sinds 1 juli 2014 mogelijk voor de gewesten om zelf wetten en regels op te stellen met betrekking tot de private woonmarkt. Dit geeft het Brussels Gewest voor het eerst de mogelijkheid om een beleid te voeren dat aangepast is aan de Brusselse realiteit, waarbij maatregelen kunnen genomen worden die niet alleen gericht zijn op het verwerven van een eigendom, maar die ook de private huurmarkt ondersteunen. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement bekijkt de mogelijkheid om een huurtoelage in te voeren die ervoor moet zorgen dat geen enkel gezin meer dan 30% van de inkomsten moet besteden aan de huur. Een veralgemeende huurtoelage kan echter ook ongewenste effecten teweegbrengen op de private huurmarkt, vergelijkbaar met de prijsstijgingen die op de koopmarkt werden opgetekend als gevolg van de woonbonus. Daarom dient dit waarschijnlijk tot stand te komen in combinatie met een regulering van de huurprijzen, zodat er mogelijkheden ontstaan om de private huurmarkt weer betaalbaar te maken. Hiervoor kan gekeken worden naar gelijkaardige systemen in andere landen, zoals het Woningwaarderingstelsel dat gebruikt wordt in Nederland.

Zo ver staat het vandaag de dag nog niet in Brussel en het invoeren van een gereguleerde huurbepaling zal waarschijnlijk niet op korte termijn te verwezenlijken zijn. In de tussentijd zullen het vooral de SVK's zijn die oplossingen proberen te bieden voor de tienduizenden Brusselse gezinnen die staan aan te schuiven om een sociale woning toegewezen te krijgen. De SVK's hebben echter ondanks hun continue groei nog geen groot genoeg aanbod om deze wachtlijsten te doen slinken en beginnen nu zelf te kampen met wachtlijsten van meer dan vier jaar. De SVK's geven zelf aan dat hun groei voornamelijk beperkt wordt door de hoogte van de subsidies die ze krijgen. Het is dus vooral een beleidskeuze van de overheid via welke weg ze de nodige betaalbare woningen wil voorzien. Maar zelfs indien de SVK's meer middelen zouden kunnen krijgen blijft het de vraag of er geen betere manieren zijn om de huurwoningen in Brussel goedkoper te krijgen. De kracht van de SVK's ligt momenteel niet in het aantal woningen die ze kunnen 'socialiseren', maar in de verscheidenheid aan doelgroepen die ze kunnen bereiken, want een goedkopere private huurmarkt biedt nog geen oplossing voor discriminatie en voor sociale of psychische problemen die vaak aan de basis liggen voor het niet kunnen huren of kopen van een woning. Iets waar de SVK's vaak gepaste begeleiding voor voorzien. Daarnaast stelt ze eigenaars in staat om woningen te verhuren zonder dat ze er zelf de lasten van moeten dragen.

Door de nog beperkte omvang van de SVK's kunnen ze niet anders dan zelf strenge toelatingsvoorwaarden te hanteren. We zagen ook dat de sociale profielen van de huurders grotendeels tot slechts enkele categorieën terug te brengen zijn, waarbij alleenstaanden en koppels met meerdere kinderen het meest vertegenwoordigd zijn, in combinatie met een inkomen van het OCMW of een werkloosheidsuitkering. We zien dus ook dat een niet onbelangrijk deel van de bevolking, zoals gezinnen met een inkomen uit werk dat net boven de inkomensdrempel van de sociale huisvesting ligt, geen beroep kan doen op een SVK. Voor hen bieden de nieuwe huisvestingsinitiatieven geen oplossing en kan enkel een algemene verlaging van de huur op de private markt een antwoord bieden. De SVK's moeten daarom niet gezien worden als dé oplossing voor een te dure private huurmarkt, noch als een model om de klassieke sociale huisvestingsmaatschappijen te vervangen, maar wel als vernieuwende initiatieven die in feite gericht zijn op een omvangrijke nichemarkt en die de overheid erop wijzen dat er nog hard gewerkt zal moeten worden om te komen tot een effectief recht op wonen voor iedereen.

9. Bibliografie

- ASIS. (z.j.). Website van de vereniging. Geraadpleegd op 26 februari 2016, van <http://www.schaerbeek.be/nl/leven-schaerbeek/huisvesting-stedenbouw-leefmilieu/huisvesting/agence-schaerbeekoise-immobiliere-sociale-asis>
- Azare, B. (2005). Evolutie familiale relaties: notarissen formuleren suggesties naar wetgever toe. Persmededeling 13 oktober 2005, Brussel: Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen (<http://www.notaris.be>).
- Bachus, K. (2013). Het Community Land Trust model. Innovatief financieringsinstrument voor duurzaamheidstransities in Vlaanderen?.
- Baugnet, V., Butzen, P., Cheliout, S., Melyn, W., & Wibaut, Q. (2011). Einde van de crisis op de woningmarkten? Een internationaal overzicht. *Economisch Tijdschrift*, 57-76.
- Be.Brussels. (2014). Regeerakkoord 2014-2019. Geraadpleegd op 17 maart 2016, van <http://be.brussels/files-nl/over-het-gewest/de-gewestelijke-bevoegdheden/regeerverklaring-2014-2019>
- Be.Brussels. (z.j.). Gemeenschapsinstellingen in Brussel. Geraadpleegd op 28 januari 2016, van <http://be.brussels/over-het-gewest/gemeenschapsinstellingen-in-brussel>
- BS. (1994, 17 februari). De Belgische Grondwet. Geraadpleegd op 13 januari 2016, van http://www.senate.be/doc/const_nl.html
- Bernard, N. (2006). Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative.
- Bernard, N., Zimmer, P., & Surkin, J. (2009). Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte. Synthesenota nr. 6. *Brussels Studies*.
- BGHM. (2005). De Sociale Verhuurkantoren in de drie gewesten. Geraadpleegd op 24 februari 2016, van http://www.slr.b.irisnet.be/documentatie/articles/BGHMinfo43_Epr.pdf/at_download/file
- BGHM. (2014, 27 juni). Brusselse Huisvestingscode. Geraadpleegd op 29 januari 2016, van <http://www.slr.b.irisnet.be/professionelen/reglementering/brusselse-huisvestingscode-elementaire-verplichtingen-veiligheid-gezondheid-uitrusting/brusselse-huisvestingscode/view>
- BGHM. (2015). Gewestelijke cartografie. Geraadpleegd op 7 november 2015, van <http://www.slr.b.irisnet.be/huisvestingsmaatschappijen/patrimonium/1-gewestelijke-cartografie>
- BGHM. (2016). Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting. Observatiecentrum van de huurprijzen - Enquête 2015. Geraadpleegd op 5 mei 2016, van <http://www.slr.b.irisnet.be/documentatie/observatoire-regional-du-logement>
- BISA. (2015). Indicatorfiche "Aantal premies voor woningrenovatie (per 1000 huishoudens)". Geraadpleegd op 19 maart 2016, van <https://wijkmonitoring.irisnet.be/indicators/aantal-premies-voor-woningrenovatie-per-1000-huishoudens/>

- Blommaert, J., Beyens, K., Meert, H., Hillewaert, S., Verfaillie, K., Stuyck, K., & Dewilde, A. (2005). *Grenzen aan de solidariteit. Formele en informele patronen van solidariteit in het domein van migratie, huisvesting en veiligheid*. Academia Press.
- Boelhouwer, P. (2013). *Maturation of the Dutch social housing model and perspectives for the future* (pp. 239-257). Springer Berlin Heidelberg.
- Bramley, G., & Power, S. (2009). Urban form and social sustainability: the role of density and housing type. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 36(1), 30-48.
- Carliez, C., & Lopes, C. (2013). De strijd tegen de woningleegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Conferenties van 4 juni 2013.
- Comber, A., Brunsdon, C., & Green, E. (2008). Using a GIS-based network analysis to determine urban greenspace accessibility for different ethnic and religious groups. *Landscape and Urban Planning*, 86(1), 103-114.
- De Decker, P. (1990). Housing and housing policy in Flanders (Belgium): confusion on the eve of a new decade. *Journal of Housing and the Built Environment*, 5(1), 3-27.
- De Decker, P. (1998). *The rise of social rental agencies in Belgium*. Feantsa, Gent.
- De Decker, P. (2002). On the genesis of social rental agencies in Belgium. *Urban Studies*, 39(2), 297-326.
- De Decker, P., & Raes, K. (1996). Access to housing, processes of exclusion and tenure (in)security in Belgium. Feantsa, Brussel.
- De Decker, P., Vlerick, E., & Le Roy, M. (2009). Eigenaars die woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Profiel, motieven en tevredenheid. Steunpunt Ruimte en Wonen.
- De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J., & Volckaert, E. (Eds.). (2015). *Woonnood in Vlaanderen.: Feiten/mythen/voorstellen*. Maklu.
- Decroly, J., & Van Crieckingen, M. (2009). Het Plan voor de Internationale Ontwikkeling Van Brussel (PIO): Belofte van vastgoedprojecten, maar toenemende ongelijkheden?. *Brussels Studies*, 25.
- Elsinga, M., Jong-Tennekes, M. D., & Heijden, H. V. D. (2011). Crisis en woningmarkt. TU Delft, Delft.
- Evrard, O. (2010). Het Parlement deblokkeert het openbaar beheersrecht. VSGB.
- Fremault, C. (2015, 16 september). Het studentenwoningaanbod in Brussel een duwtje in de rug geven en de kwaliteit ervan verbeteren. Geraadpleegd op 29 januari 2016, van <http://celinefremault.be/nl/het-studentenwoningaanbod-in-brussel-een-duwtje-in-de-rug-geven-en-de-kwaliteit-ervan-verbeteren>
- FOD Economie. (2014). Persbericht. Census 2011, een volkstelling voor de eenentwintigste eeuw.
- FOD Economie. (2015, 5 november). Kadastrale statistiek van het gebouwenpark, België en gewesten, 2015. Geraadpleegd op 28 januari 2016, van http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/bouw_industrie/gebouwenpark

- FOD Economie. (z.j.). Vastgoedprijzen. Geraadpleegd op 2 februari 2016, van http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/bouw_industrie/vastgoed
- FOD Justitie. (2016). Overdracht huur. Geraadpleegd op 3 maart 2016, van http://justitie.belgium.be/nl/themas_en_dossiers/huren_en_verhuren/overdracht_huur
- Gemeente Sint-Joost. (2014). Nieuwe start bij het AIS. *Informatieblad van de gemeente Sint-Joost*, 61, 37. Geraadpleegd op 27 februari 2016, van https://issuu.com/ilovesaintjosse/docs/1210_2014_automne-herfst/0
- Govaert, C. (2016, 9 maart). Brussel subsidieert herinrichting van kantoorgebouwen tot sociale woningen. Geraadpleegd op 17 maart 2016, van [http://www.immospector.be/NewsView.aspx?contentdomains=OR\(IMMOPRO,IMMORES,IMMO NEW,IMMOMOD\)&id=kl1979488&lang=nl](http://www.immospector.be/NewsView.aspx?contentdomains=OR(IMMOPRO,IMMORES,IMMO NEW,IMMOMOD)&id=kl1979488&lang=nl)
- ImmoSpector (2016, 15 januari). Brusselse sociale verhuurkantoren richten zich op nieuwe woonvormen en nieuwe doelgroepen. Geraadpleegd op 30 januari 2016, van [http://www.immospector.be/NewsView.aspx?contentdomains=OR\(IMMOPRO,IMMORES,IMMO NEW,IMMOMOD\)&id=kl1957686&lang=nl](http://www.immospector.be/NewsView.aspx?contentdomains=OR(IMMOPRO,IMMORES,IMMO NEW,IMMOMOD)&id=kl1957686&lang=nl)
- Haffner, M. E. A., & Heylen, K. (2008). Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland 2005/2006. Steunpunt Wonen.
- Haffner, M. E. A., & Heylen, K. (2014). De verdeling van de woonsubsidies: Vlaanderen en Nederland vergeleken. Steunpunt Wonen.
- Jacobs, D., & Swyngedouw, M. (2000). Een nieuwe blik op achtergestelde buurten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. *Tijdschrift voor sociologie*, 21(3), 197-228.
- Just Landed. (z.j.). De Huurmarkt. Woningaanbod en prijzen in Nederland. Geraadpleegd op 16 maart 2016, van <https://www.justlanded.com/nederlands/Nederland/Nederland-Gids/Woonruimte-te-huur/De-Huurmarkt>
- Loopmans, M., Minon, C., Perrin, N., & Teller, J. (2014). Onderzoek van de private huisvestingsmarkt in België in het kader van de Diversiteitsbarometer. *Diversiteitsbarometer Huisvesting*, 136-245.
- Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I., & Geldof, D. (2015). *De sleutel past niet meer op elke deur. Dynamische gezinnen en flexibel wonen*. Maklu.
- Martens, A. (2009). De hedendaagse erfenis van tien jaar onteigeningen en uitzettingen in de Brusselse Noordwijk (1965-1975). *Brussels Studies*, (29), 1-16.
- Midheme, E., & Moolaert, F. (2013). Pushing back the frontiers of property: Community land trusts and low-income housing in urban Kenya. *Land Use Policy*, 35, 73-84.
- Notius. (2015). Overdracht huurwetgeving naar regio's weer wat concreter. Geraadpleegd op 3 maart 2016, van <http://notius.eu/nl/Private/News.aspx>
- Notredame, L. (1994). *De nieuwe wooninitiatieven*. Brussel, Koning Boudewijnstichting.

- Renovassistance. (z.j.). Realisaties voor eigen rekening. Geraadpleegd op 8 december 2015, van <http://www.renovassistance.be/index.php/realisaties/eigen-rekening>
- Romainville, A. (2010). Wie is gebaat bij de beleidsmaatregelen die de aankoop van de gezinswoning in Brussel ondersteunen?. *Brussels Studies*, 34.
- Sanderse, C., Verweij, A., de Beer, J. (2012) Etniciteit: Wat zijn de verwachtingen voor de toekomst? In: *Nationaal Kompas Volksgezondheid*. Bilthoven: RIVM.
- Stichting Pro Renovassistance. (z.j.). Overzicht gebouwen. Geraadpleegd op 8 december 2015, van <http://www.renovassistance.be/index.php/realisaties/104-prorenovassistance>
- Storme, A. (2003). 20 jaar projectmatig opbouwwerk in Brussel. *Opbouwwerk Brussel*, 19(79), 33-45.
- SVK Sint-Joost. (z.j.). Website van de vereniging. Geraadpleegd op 26 februari 2016, van <http://www.stjoost.irisnet.be/index.php?id=10569&tx=nl>
- Surkyn J. (1996): Gezin en woning. Evolutie van gezinsstructuren en effecten op de bouw- en woningmarkt. Studie in opdracht van de Federatie van Algemene Bouwaannemers voor het FABA-congres, Steunpunt Demografie, V.U. Brussel.
- Van Crieelingen, M. (2006). Welke toekomst voor de Brusselse centrumwijken?. Selectieve migratie vanuit Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie. *Brussels Studies*, 1.
- Van Crieelingen, M., & Decroly, J. M. (2003). Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, 40(12), 2451-2468.
- Van Crieelingen, M., Bridge, G., Butler, T., & Lees, L. (2011). Meanings, politics and realities of social mix—a view from Brussels. *Mixed communities: gentrification by stealth*, 169-184.
- Vandromme, T., & Hubeau, B. (2016). Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014). *Rechtskundig Weekblad*, 17, 5 maart 2016.
- Vanneste, D., Thomas, I., Goossens, L., De Decker, P., Laureys, J., Laureyssen, I., et al. (2007). *Woning en woonomgeving in België*. FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie.
- Vastmans, F., Buyst, E., Helgers, R., & Damen, S. (2014). Woningprijzen: woningprijs-mechanisme en marktevenwichten. De logica, nood en valkuilen van betaalbaarheid als woningprijs determinant. Steunpunt Wonen.
- Wildemeersch, D. (2009). Praktijken van democratisch burgerschap in opbouwwerk. Reflecties naar aanleiding van het 25 jarig bestaan van Samenlevingsopbouw Brussel. *Opbouwwerk Brussel*, 25(96), 14-20.
- Wildt, R. de, Keers, G., Buys, A. (2015). Stand Koopwoningmarkt 2015. Ministerie van BZK, DGWB, Amsterdam.

- Willaert, D. (2014). Internationalisering van het Brussels gewest en de Vlaamse Rand. Brio brussel. Geraadpleegd op 20 maart 2016, van <http://www.briobrussel.be/ned/webpage.asp?WebpageId=1225>
- Winters, S. (Ed.). (2010). *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?*. Maklu.
- Winters, S. (2015). *Trends op de Vlaamse woningmarkt*. KU Leuven, HIVA.
- Whitehead, C., & Scanlon, K. J. (2007). *Social housing in Europe*. London School of Economics and Political Science.
- Wolters Kluwer. (2014). Brussel publiceert toewijzingsreglementen voor gemeente- en OCMW-woningen. Geraadpleegd op 14 maart 2016, van <http://www.kluwereasyweb.be/documents/lawyer-news/201408-lawyerpart1/kl1799182-brussel-publiceert-toewijzingsreglementen-voor-gemeente-en-ocmw-woningen-.xml?lang=nl>
- Zhu, X., Liu, S., & Yeow, M. C. (2005). A GIS-based multi-criteria analysis approach to accessibility analysis for housing development in Singapore. *Proceedings of the SSC*.
- Zhang, Z., Liu, Y., Li, J., & Chen, B. (2009). Application of GIS and spatial decision support system for affordable housing. In *Computer Science & Education, 2009. ICCSE'09. 4th International Conference on* (pp. 1110-1115). IEEE.
- Zimmer, P. (2007). Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1990. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, (3), 5-74.

9.1 Persoonlijke communicatie

- Aerts, M., Verantwoordelijke Verhuring SVK Baita, persoonlijke communicatie, ingevulde vragenlijst + jaarverslag SVK Baita, 4 mei 2016
- Casteleyn, N., Directrice SVK Brussel, persoonlijke communicatie, ingevulde vragenlijst + jaarverslag SVK Brussel, 29 april 2016
- Cock, G., Coördinator SVK Hector Denis, persoonlijke communicatie, jaarverslag SVK Hector Denis, 4 mei 2016
- Culot, B., Directrice SVK Wijken, persoonlijke communicatie, ingevulde vragenlijst + jaarverslag SVK Wijken, 4 mei 2016
- Denis, P., directeur SVK Ieder Zijn Woning, persoonlijke communicatie, statistieken SVK Ieder Zijn Woning (1996-2015), 11 januari 2016
- Desprez, P., directeur SVK Etterbeek en schepen in Watermaal-Bosvoorde, persoonlijke communicatie, jaarverslag SVK Etterbeek, 16 mei 2016.

Faes, G., directeur SVK Comme Chez Toi en voorzitter FEDSVK, persoonlijke communicatie, statistieken SVK Comme Chez Toi (2004-2015), 30 december 2015

Faes, G., directeur SVK Comme Chez Toi en voorzitter FEDSVK, persoonlijke communicatie, ingevulde vragenlijst + jaarverslag SVK CCT, 28 april 2016

Fremault, C., Brussels minister (o.a. huisvesting, levenskwaliteit), statistieken over leegstand bij woningen van de OVM's (2015), 24 september 2015

Gilsoul, C., secretaris SVK De Drie Appelbomen, persoonlijke communicatie, statistieken SVK De Drie Appelbomen (2000-2015), 30 december 2015

Gilsoul, C., secretaris SVK De Drie Appelbomen, persoonlijke communicatie, ingevulde vragenlijst + jaarverslag SVK De Drie Appelbomen, 29 april 2016

Jennes, I., Coördinator SVK IRIS, persoonlijke communicatie, ingevulde vragenlijst + jaarverslag SVK IRIS, 3 mei 2016

Jullien, A., Huurder beheerder SVK MAIS, persoonlijke communicatie, statistieken SVK MAIS (2003-2015), 4 januari 2016

Jullien, A., Huurder beheerder SVK MAIS, persoonlijke communicatie, ingevulde vragenlijst + jaarverslag SVK MAIS, 4 mei 2016

Libon, L., Coördinator FEDSVK, persoonlijke communicatie, statistieken alle SVK's (2010-2014), 17 december 2015

Van Wynsberghe, B., Vice-voorzitter SVK Delta, persoonlijke communicatie, ingevulde vragenlijst, 4 mei 2016

Verdickt, C., Directrice SVK De Drie Appelbomen, persoonlijke communicatie, ingevulde vragenlijst, 29 april 2016

9.2 Figuren en tabellen

Figuur 1: Welzijnsbarometer 2014, p46.

Figuur 2: De Decker, P. (2002). On the genesis of social rental agencies in Belgium. *Urban Studies*, 39(2), 297-326.

Figuur 3: BGHM, eigen bewerking.

Figuur 4: FOD Economie, eigen bewerking.

Figuur 5: Welzijnsbarometer 2015, p53.

Figuur 6: Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting. Enquête 2015, p44.

Figuur 7: Carliez, C., & Lopes, C. (2013). De strijd tegen de woningleegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Conferenties van 4 juni 2013, p66, eigen bewerking.

Figuur 8: citydev.Brussels. (2014). Overzicht van het kantorenpark, 33, p4.

Figuur 9: FOD Economie, eigen bewerking.

Figuur 10: Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA).

Figuur 11: Whitehead, C., & Scanlon, K. J. (2007). Social housing in Europe. London School of Economics and Political Science, p11.

Figuur 12: Whitehead, C., & Scanlon, K. J. (2007). Social housing in Europe. London School of Economics and Political Science, p55.

Figuur 13: Whitehead, C., & Scanlon, K. J. (2007). Social housing in Europe. London School of Economics and Political Science, p107.

Figuur 14: Aedes. <http://www.aedes.nl>, eigen bewerking.

Figuur 15: Housing Europe. <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>, eigen bewerking.

Figuur 18: SVK Wijken. Jaarverslag 2014, eigen bewerking.

Figuur 26: Welzijnsbarometer 2015, p54.

Figuur 38: Hellemanwijk - 1915 (links): http://www.globalview.be/pictures/big/A_24341.jpg

Modelwijk Laken - 1958 (midden):

http://www.wesseldejonge.nl/resources/www.wesseldejonge.nl/content/projecten/Modelwijk/big_200_329_vogelvlucht.jpg

Sociale woningen Sint-Agatha-Berchem - 2012 (rechts): <https://s-media-cache-ak0.pinimg.com/564x/2b/be/21/2bbe21e6eefc00d3c5af8d7ac6842aa9.jpg>.

Figuur 39: Foto's van SVK Comme Chez Toi & Betlehem Sociale Huisvesting.

Figuur 40: Gewestelijke begroting: <http://be.brussels/files-nl/over-het-gewest/financien/gewestelijke-begroting>, eigen bewerking.

Figuur 41-44: Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA):

<https://wijkmonitoring.irisnet.be/maps/statistieken-huisvesting-brussel/Overheidspremies-en-steun-inzake-huisvesting>.

Figuur 45: Jaarverslag SVK Ieder Zijn Woning (2010-2015), eigen bewerking.

Figuur 46: Jaarverslag SVK Ieder Zijn Woning (2015), eigen bewerking.

Figuur 47: Jaarverslag SVK Ieder Zijn Woning (2011-2015), eigen bewerking.

Figuur 48: Jaarverslag SVK Ieder Zijn Woning (2011-2015), eigen bewerking.

Figuur 49: Jaarverslag SVK Ieder Zijn Woning (2010-2015), eigen bewerking.
Figuur 50: Jaarverslag SVK Ieder Zijn Woning (2010-2015), eigen bewerking.
Figuur 51: Jaarverslag SVK MAIS (2014), eigen bewerking.
Figuur 52: Jaarverslag SVK MAIS (2014), eigen bewerking.
Figuur 53: Jaarverslag SVK MAIS (2014), eigen bewerking.
Figuur 54: Jaarverslag SVK MAIS (2014), eigen bewerking.
Figuur 55: Jaarverslag SVK IRIS (2014), eigen bewerking.
Figuur 56: Jaarverslag SVK IRIS (2014), eigen bewerking.
Figuur 57: Jaarverslag SVK IRIS (2014), eigen bewerking.
Figuur 58: Jaarverslag SVK IRIS (2010-2014), eigen bewerking.
Figuur 59: BGHM: <http://www.slr.irisnet.be/de-bghm/opdrachten/gewestelijk-huisvestingsplan/kaart>
Figuur 60-64: BGHM, gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking.
Figuur 65-68: BISA, eigen bewerking.

Tabel 1: Observatiecentrum van de huurprijzen - Enquête 2015 + Nationaal Instituut voor de Statistiek, Fiscale statistieken, eigen bewerking.

Tabel 2: Jaarverslag SVK Ieder Zijn Woning (2015), eigen bewerking.

Tabel 3: Jaarverslag SVK MAIS (2014), eigen bewerking.

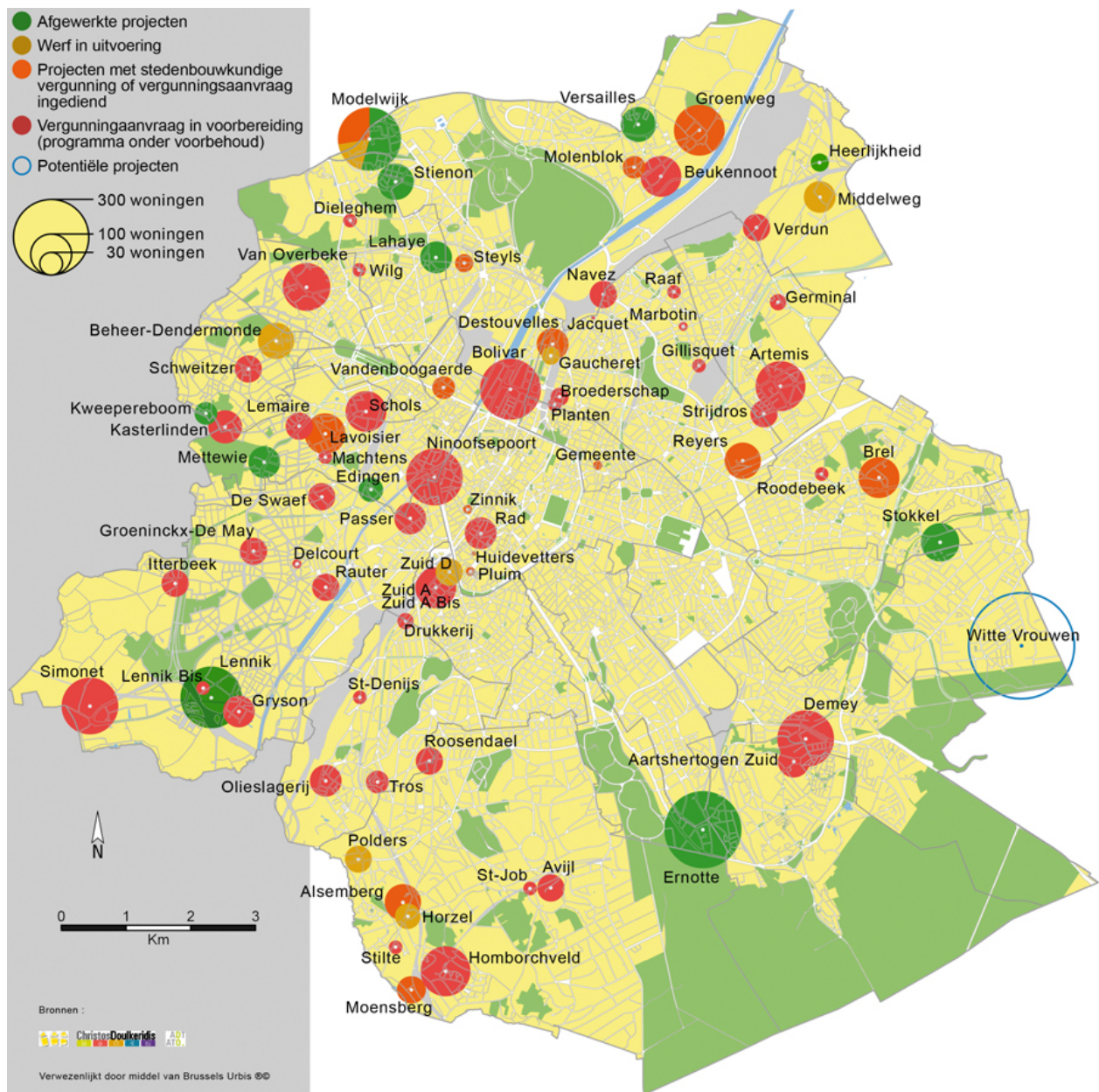
Tabel 4: Jaarverslag SVK IRIS (2014), eigen bewerking.

Tabel 5: Jaarverslag SVK IRIS (2014), eigen bewerking.

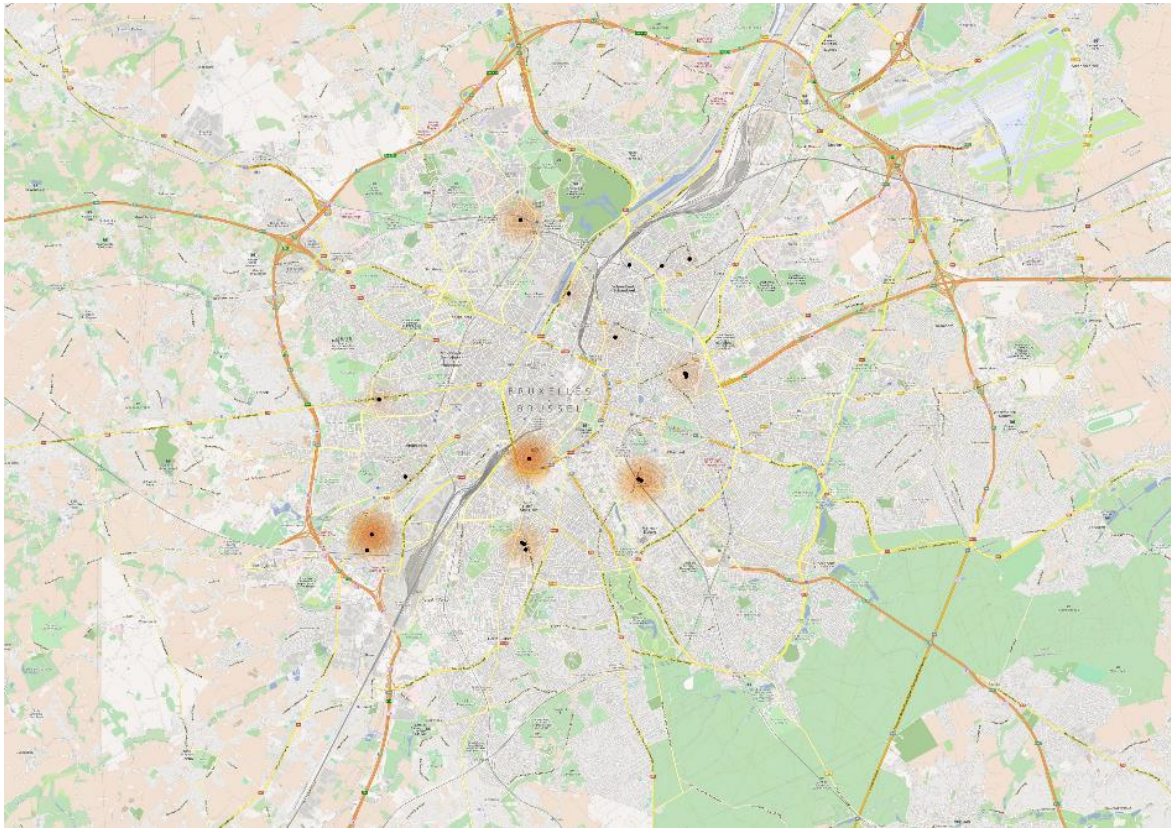
Tabel 9: BISA, <http://bisa.brussels/cijfers/kerncijfers-per-gemeente>

Alle andere figuren en tabellen zijn eigen werk op basis van gegevens uit persoonlijke communicatie.

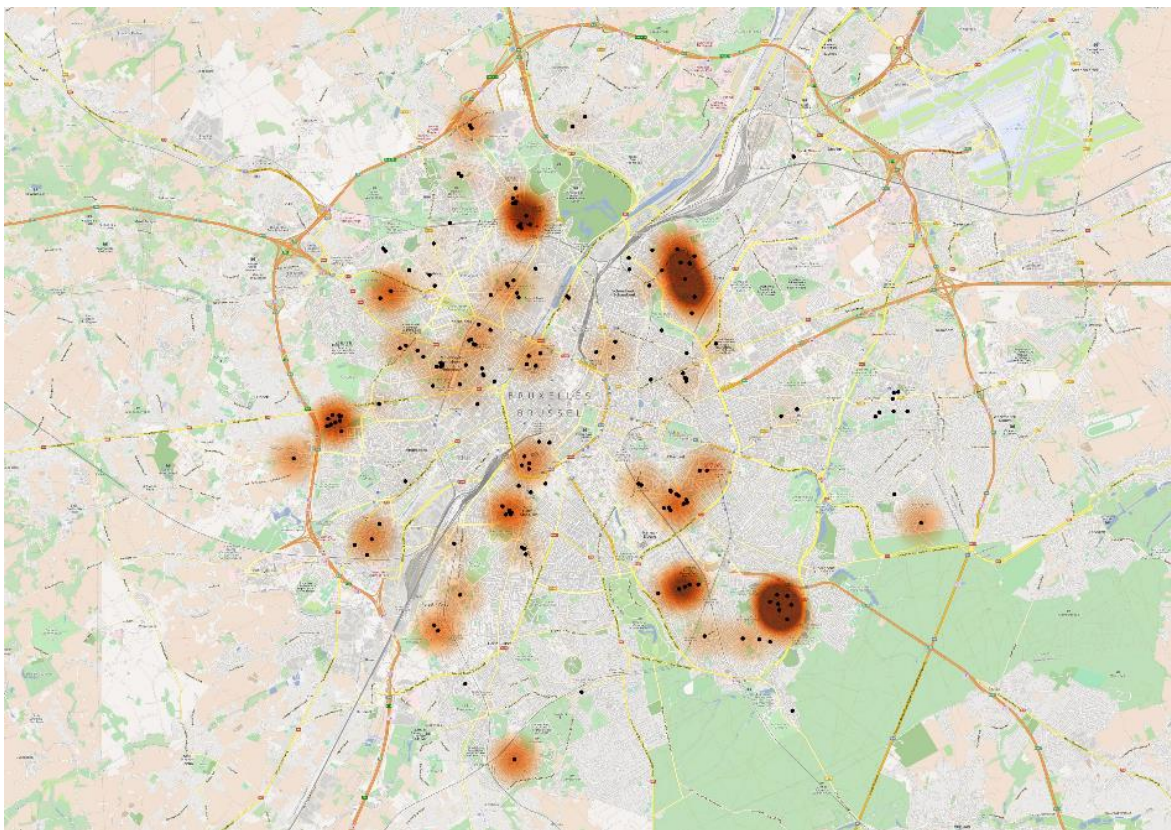
10. Bijlagen



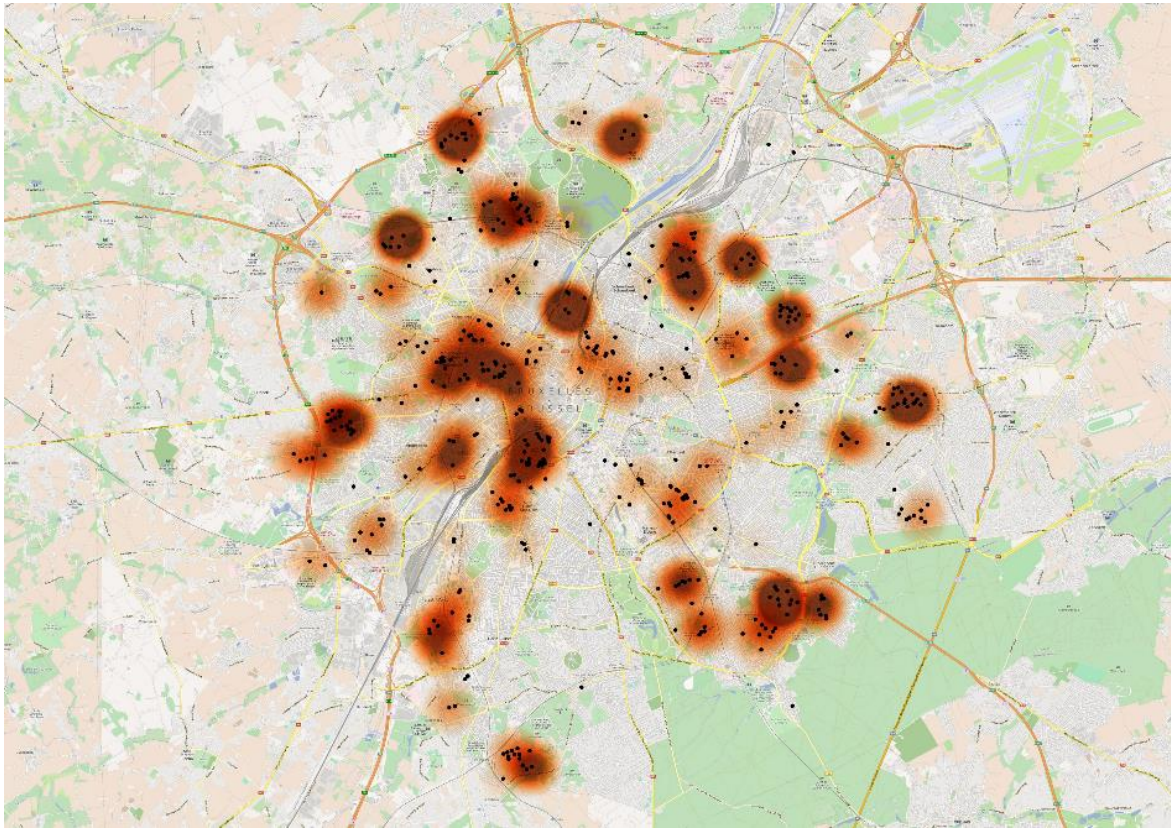
Figuur 59: recente en nieuw geplande projecten van de OVM's. (bron: BGHM, <http://www.slr.birisnet.be/de-bghm/opdrachten/gewestelijk-huisvestingsplan/kaart>)



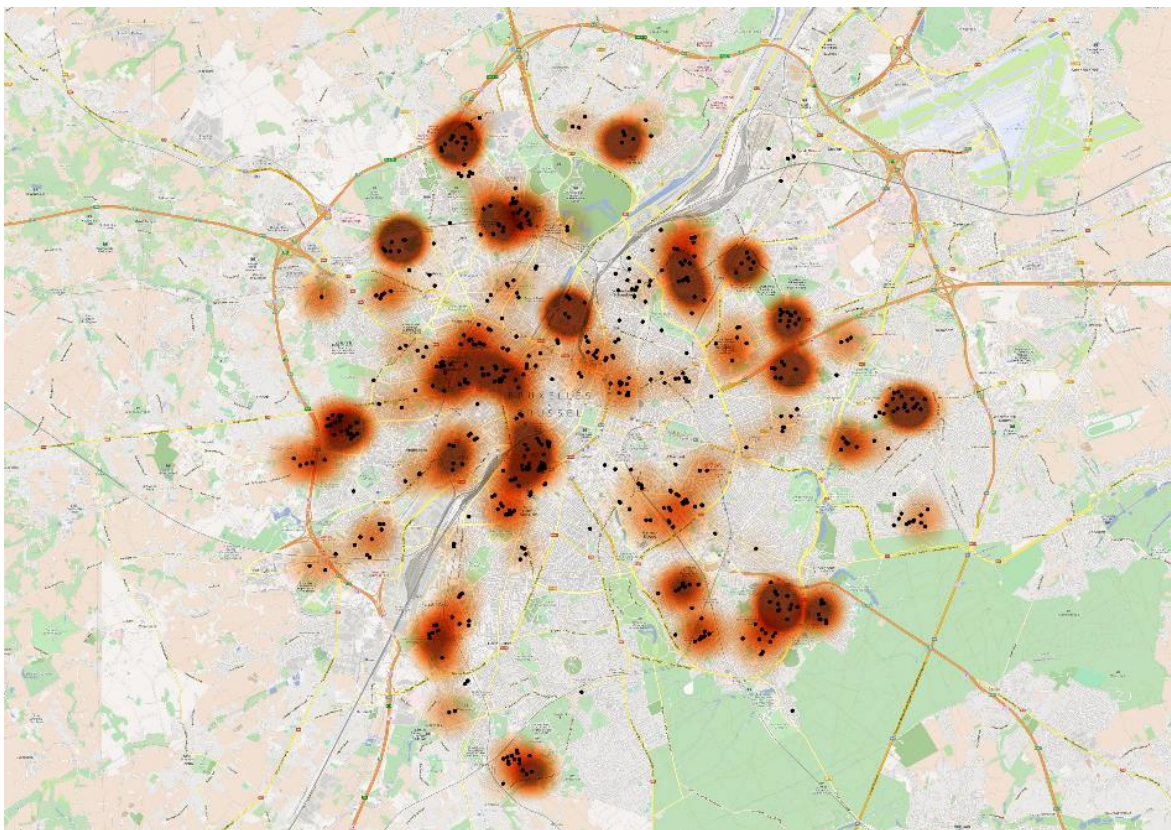
Figuur 60: locaties van de OVM-woningen in de periode 1901-1914. (BGHM, gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)



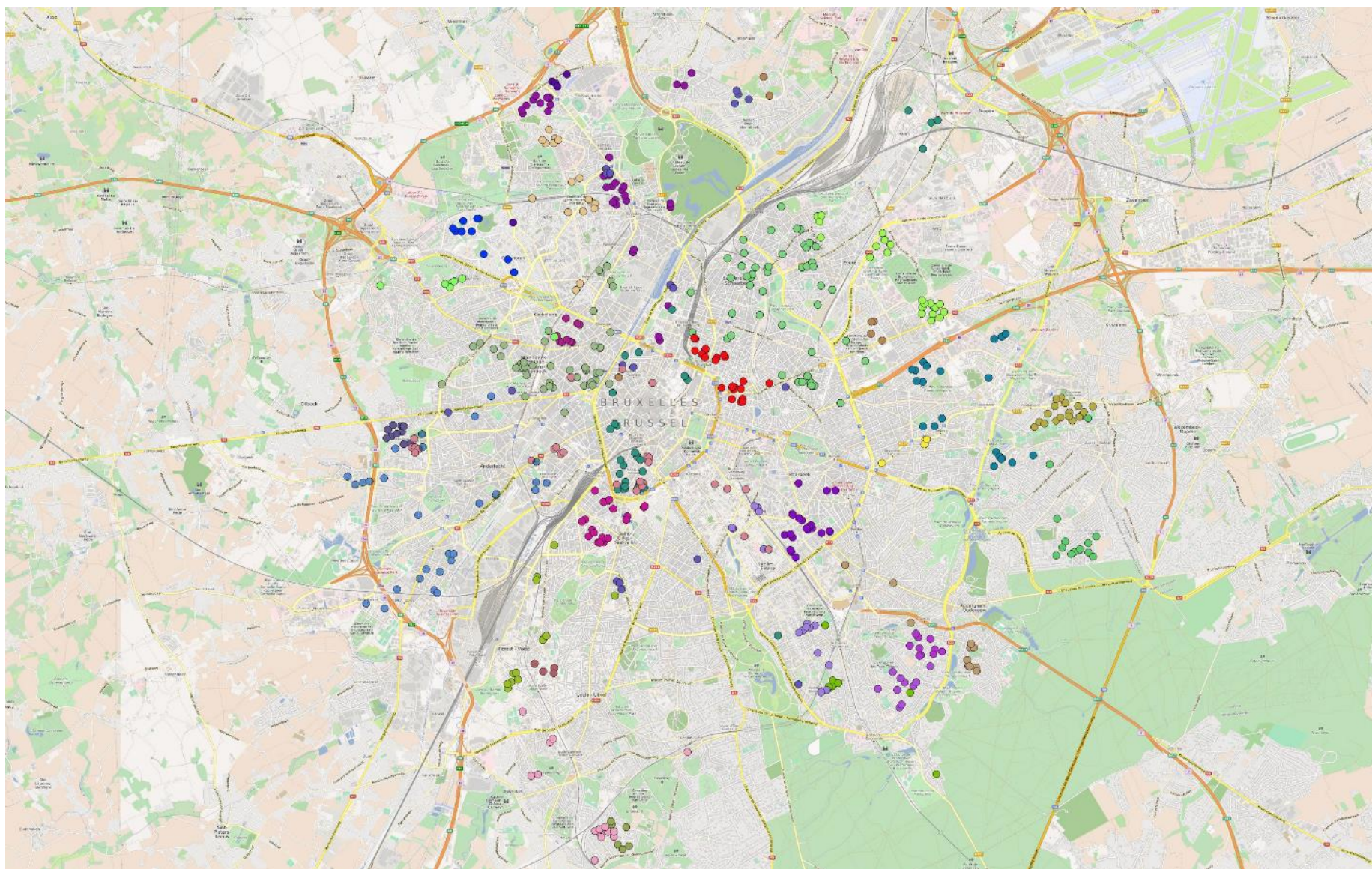
Figuur 61: locaties van de OVM-woningen in de periode 1901-1939. (BGHM, gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)



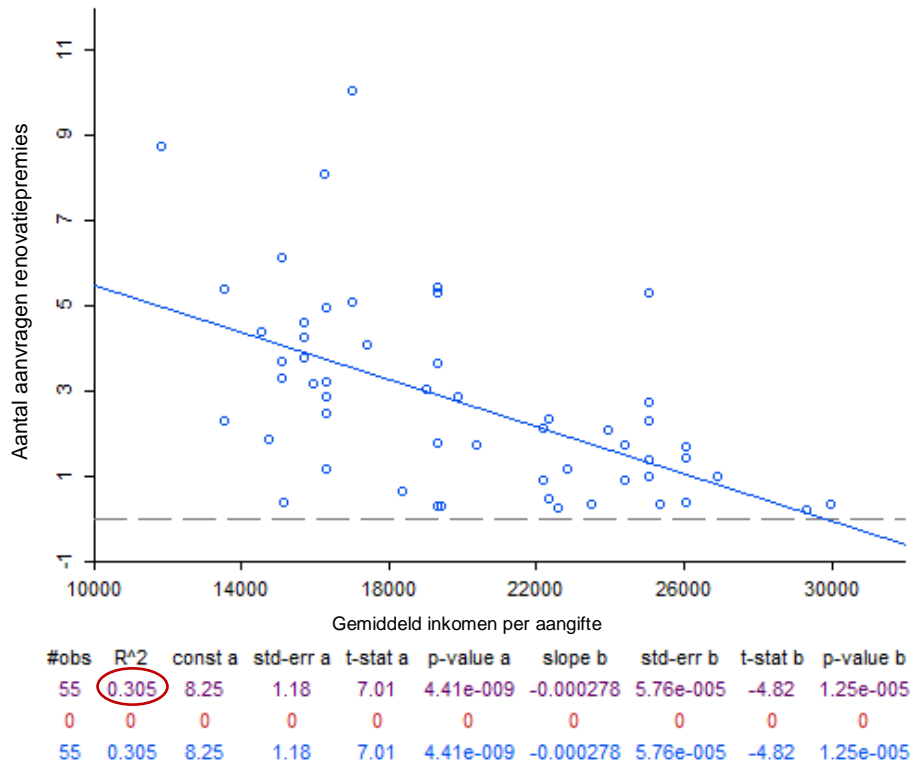
Figuur 62: locaties van nieuwe OVM-woningen in de periode 1901-1989. (BGHM, gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)



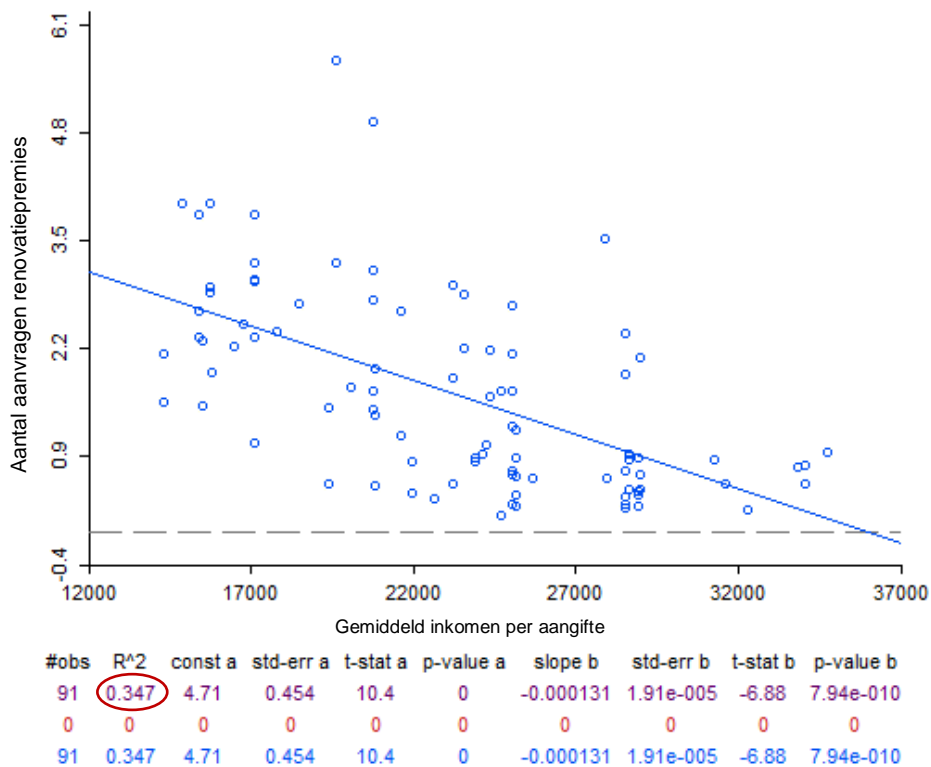
Figuur 63: locaties van de OVM-woningen in de periode 1901-2015. (BGHM, gegevens uit persoonlijke communicatie, eigen bewerking)



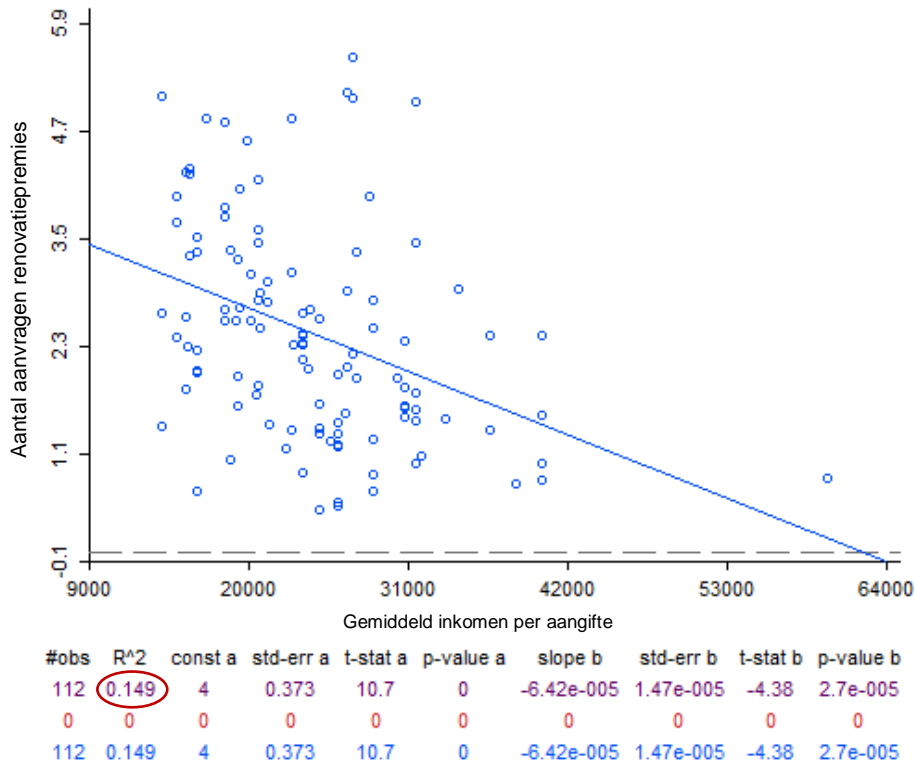
Figuur 64: locaties van de OVM-woningen. De kleuren geven de verschillende maatschappijen weer die de betreffende woningen beheren.



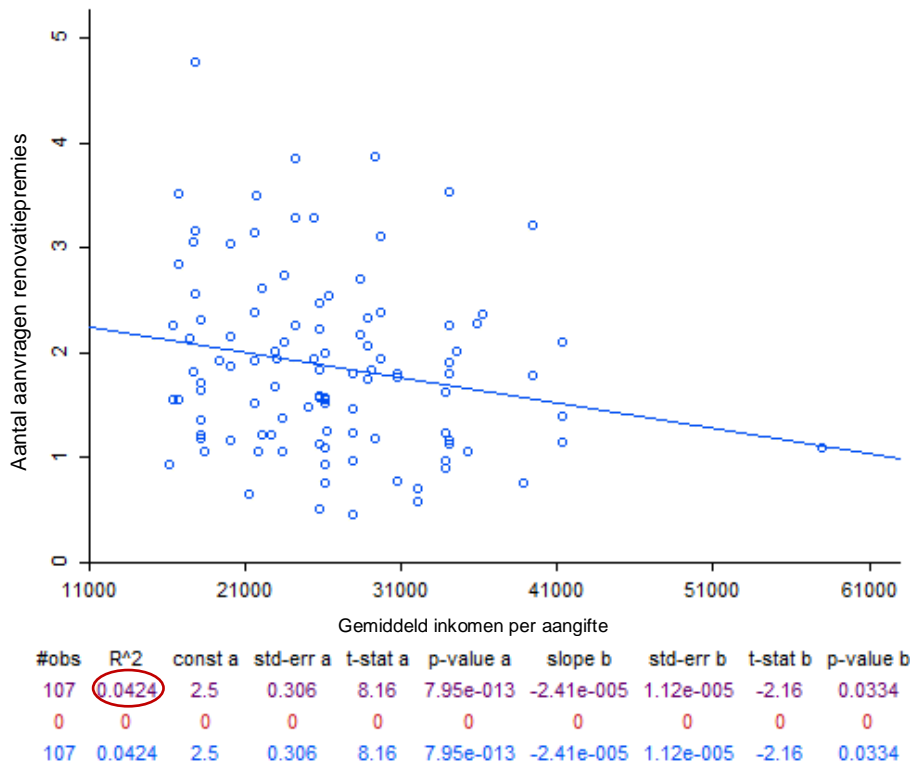
Figuur 65: regressie-analyse die het verband weergeeft tussen het gezinsinkomen en het aantal aanvragen voor een renovatiepremie in de periode 1999-2002. (gegevens: BISA, eigen bewerking)



Figuur 66: regressie-analyse die het verband weergeeft tussen het gezinsinkomen en het aantal aanvragen voor een renovatiepremie in de periode 2003-2006. (gegevens: BISA, eigen bewerking)



Figuur 67: regressie-analyse die het verband weergeeft tussen het gezinsinkomen en het aantal aanvragen voor een renovatiepremie in de periode 2007-2010. (gegevens: BISA, eigen bewerking)



Figuur 68: regressie-analyse die het verband weergeeft tussen het gezinsinkomen en het aantal aanvragen voor een renovatiepremie in de periode 2011-2014. (gegevens: BISA, eigen bewerking)

	S-L-Woluwe	Ukkel	De Drie Appelbomen	Sint Joost	Sint-Gillis	Relais (S-P-Woluwe)	Wijken	De Nieuwe 150	MAIS (Molenbeek)	Ieder Zijn Woning	Jette	IRIS	Hector Denis	Habitat & Rénovation	Féderic Ozanam	Vorst	Etterbeek	Delta	Comme Chez Toi	Baita	ASIS (Schaarbeek)	SVK Brussel	
<i>Ontvangen</i>																							
<i>jaarverslag</i>	x		x				x		x	x		x	x				x		/	x	x	x	
<i>vragenlijst</i>	/		/				x		x	/		x	/				/	x	x	/			
<i>wil niets sturen</i>																x							
<i>geen antwoord ontvangen</i>								x			x			x	x						x		

Tabel 6: overzicht van de antwoorden die ontvangen werden voor de bevraging besproken in hoofdstuk 6.4.

Postcode	SVKB	ASIS	Baia	CCT	Delta	Etterbeek	Vorst	F Ozanam	H&R	HD	IRIS	Jette	LPT	MAIS	N150	Wijken	Relais	Sint-Gillis	Sint Joost	3P	Ukkel	W/SL
1000	118	5	82	18	1	6	0	18	6	0	28	1	62	0	50	20	0	0	39	0	1	0
1020	38	8	5	2	0	3	0	6	11	1	11	7	10	0	0	2	10	0	4	0	0	4
1030	25	173	14	10	15	8	1	11	2	22	27	0	38	0	0	57	15	1	29	29	0	19
1040	4	0	1	7	7	46	0	4	3	0	17	0	6	0	2	0	8	0	0	77	11	5
1050	5	0	1	12	5	2	0	19	100	2	3	0	8	0	0	3	2	0	0	0	4	7
1060	0	0	6	5	1	5	1	5	11	1	4	0	37	0	13	24	0	100	18	8	5	2
1070	31	0	25	2	5	15	4	1	1	3	60	0	98	0	13	44	1	4	2	0	8	1
1080	53	0	51	6	11	1	4	13	4	3	14	5	66	154	10	18	21	6	21	0	3	3
1081	10	2	1	0	4	1	0	13	3	1	3	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
1082	10	0	4	0	1	6	0	0	0	0	1	2	8	0	0	0	0	0	0	0	0	2
1083	2	0	13	0	0	1	0	5	0	1	1	15	2	0	6	0	2	0	4	0	0	4
1090	10	1	0	2	1	2	0	4	1	1	4	100	6	0	0	5	2	0	6	0	0	37
1120	2	1	0	5	0	0	0	0	0	0	2	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	6	0	0	0	0	0	4	0	0	2
1140	2	7	4	2	0	0	0	2	0	148	1	0	3	0	0	0	4	0	0	0	0	4
1150	0	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	77	0	0	0	0	9
1160	4	0	0	1	20	2	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	4	0	0	0	0	4
1170	0	0	0	1	17	0	1	1	0	1	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	4
1180	4	0	0	0	0	3	0	0	1	1	0	0	22	0	3	0	0	0	0	0	86	1
1190	2	0	6	10	0	3	56	7	26	12	1	0	3	0	0	29	15	2	2	0	18	8
1200	0	0	0	0	2	1	0	5	0	4	2	0	2	0	0	0	20	0	0	0	0	103
1210	3	0	0	2	2	1	1	0	0	5	0	0	0	0	1	4	0	0	99	0	0	0
	323	197	213	85	93	107	68	115	169	208	179	143	408	154	98	206	181	113	228	114	136	225

Tabel 7: aantal woningen in beheer per SVK en per postcode (2014), gegevens via persoonlijke communicatie, eigen bewerking.

Postcode	Studio	App. 1 kamer	App. 2 kamers	App. 3 kamers	App. 4 kamers	App. 5 kamers	App. 6 kamers	Woning 2 kamers	Woning 3 kamers	Woning 4 kamers	Woning 5 kamers	Woning 6 kamers	Woning 7 kamers
1000	106	143	87	59	41	7	2	1	1	3	4	1	0
1020	23	28	42	13	4	1	0	1	2	5	3	0	0
1030	88	185	137	49	13	1	0	1	4	11	7	0	0
1040	77	67	26	9	3	1	0	7	0	4	3	0	1
1050	57	79	21	9	1	2	0	0	1	3	0	0	0
1060	82	83	53	19	3	3	0	0	0	0	2	1	0
1070	46	113	83	39	13	8	2	1	6	6	1	0	0
1080	58	213	113	39	12	7	0	1	7	11	6	0	0
1081	16	19	11	5	2	2	0	0	0	2	0	0	0
1082	3	14	7	5	0	0	0	1	2	1	1	0	0
1083	3	35	14	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0
1090	47	52	53	12	3	0	0	1	1	11	2	0	0
1120	0	15	7	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0
1130	1	6	0	1	0	0	0	2	1	2	1	0	0
1140	16	68	66	21	0	0	0	0	1	4	0	1	0
1150	16	22	32	7	1	2	0	0	3	7	0	0	0
1160	7	8	13	1	0	0	0	3	2	4	2	0	0
1170	7	7	6	5	0	0	0	1	3	5	1	0	0
1180	38	50	15	10	2	0	0	1	0	5	0	0	0
1190	21	78	74	16	7	0	0	1	0	2	1	0	0
1200	33	46	44	6	3	0	0	1	3	2	1	0	0
1210	30	53	26	6	0	1	0	0	1	0	1	0	0
Totaal	775	1384	930	334	108	35	4	23	40	89	37	3	1

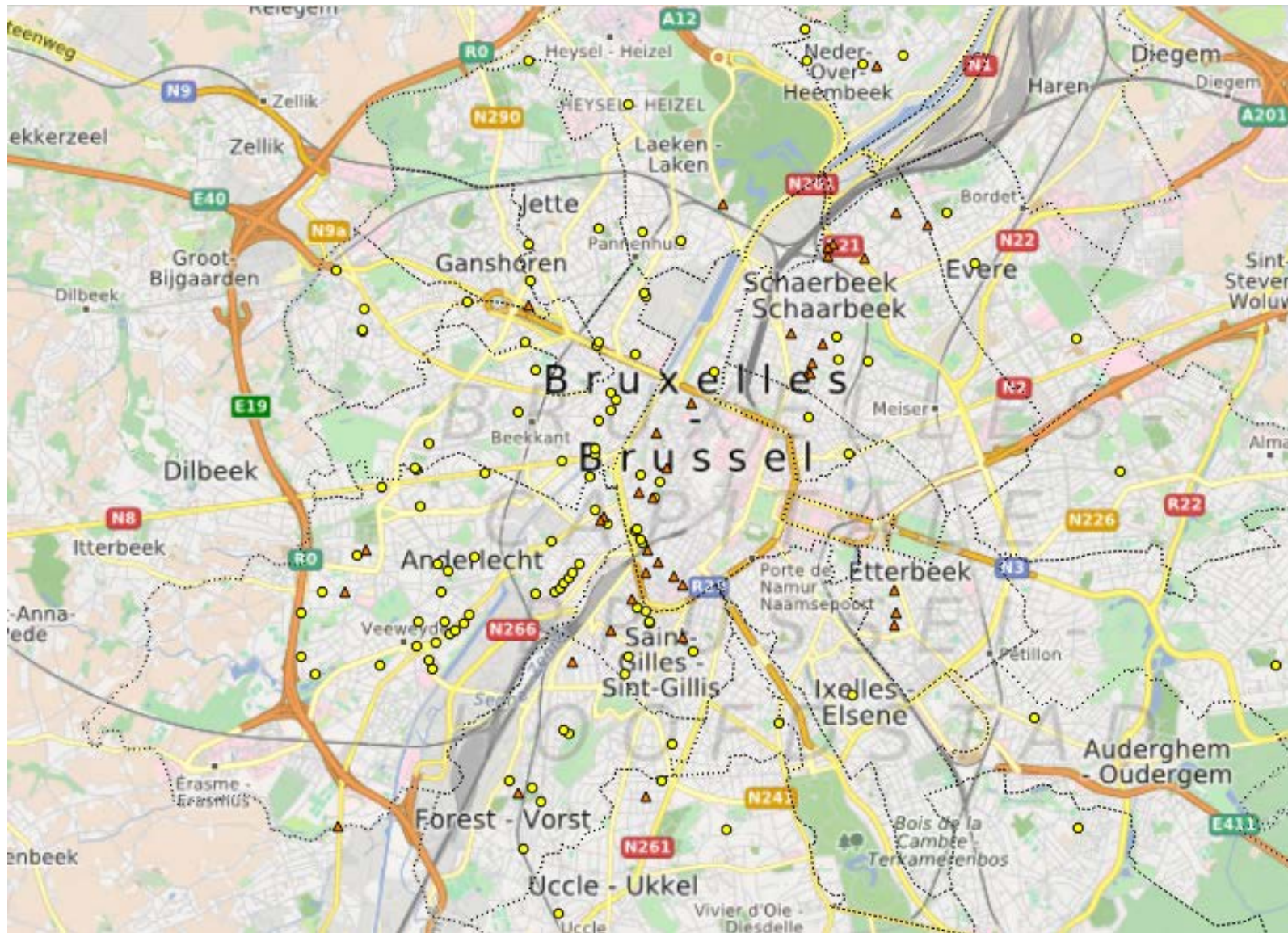
Tabel 8: beheerde woningen opgedeeld per type en per postcode (2014), gegevens via persoonlijke communicatie, eigen bewerking.

<i>Postcode</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Gemiddelde verkoopprijs van een appartement (2013)</i>	<i>Gemiddelde maandelijkse huurprijs van een woning met 2 kamers (2013)</i>	<i>Aantal woningen die in gebruik zijn (1 januari 2015)</i>	<i>Mediaan inkomen van de aangiftes (2012)</i>	<i>Aantal sociale woningen (januari 2015)</i>	<i># soc. woningen / totaal</i>
1050	Elsene	€ 276.985,00	€ 788,00	49674	€ 18.161,00	1640	3,30%
1030	Schaarbeek	€ 191.345,00	€ 662,00	55879	€ 17.159,00	2280	4,08%
1060	Sint-Gillis	€ 209.604,00	€ 669,00	25737	€ 16.028,00	1123	4,36%
1180	Ukkel	€ 289.330,00	€ 858,00	37591	€ 21.523,00	1686	4,49%
1150	Sint-Pieters-Woluwe	€ 324.543,00	€ 903,00	18769	€ 24.822,00	911	4,85%
1190	Vorst	€ 200.624,00	€ 665,00	25257	€ 18.555,00	1302	5,16%
1081	Koekelberg	€ 158.226,00	€ 688,00	8855	€ 18.069,00	520	5,87%
1160	Oudergem	€ 230.534,00	€ 835,00	15077	€ 23.543,00	888	5,89%
1040	Etterbeek	€ 228.318,00	€ 820,00	24481	€ 19.423,00	1454	5,94%
1090	Jette	€ 175.963,00	€ 650,00	21749	€ 19.977,00	1383	6,36%
1210	Sint-Joost	€ 161.933,00	€ 699,00	12247	€ 14.579,00	818	6,68%
1082	Sint-Agatha-Berchem	€ 177.033,00	€ 670,00	9865	€ 20.566,00	670	6,79%
1080	Sint-Jans-Molenbeek	€ 172.666,00	€ 641,00	37990	€ 16.568,00	3498	9,21%
1000	Brussel	€ 263.135,00	€ 704,00	82783	€ 17.080,00	7827	9,45%
1070	Anderlecht	€ 154.585,00	€ 634,00	50537	€ 17.244,00	5044	9,98%
1200	Sint-Lambrechts-Woluwe	€ 263.561,00	€ 940,00	26596	€ 22.858,00	2671	10,04%
1083	Ganshoren	€ 159.970,00	€ 666,00	11202	€ 19.900,00	1338	11,94%
1140	Evere	€ 209.911,00	€ 730,00	16826	€ 20.096,00	2210	13,13%
1170	Watermaal-Bosvoorde	€ 224.851,00	€ 751,00	11555	€ 22.624,00	2093	18,11%

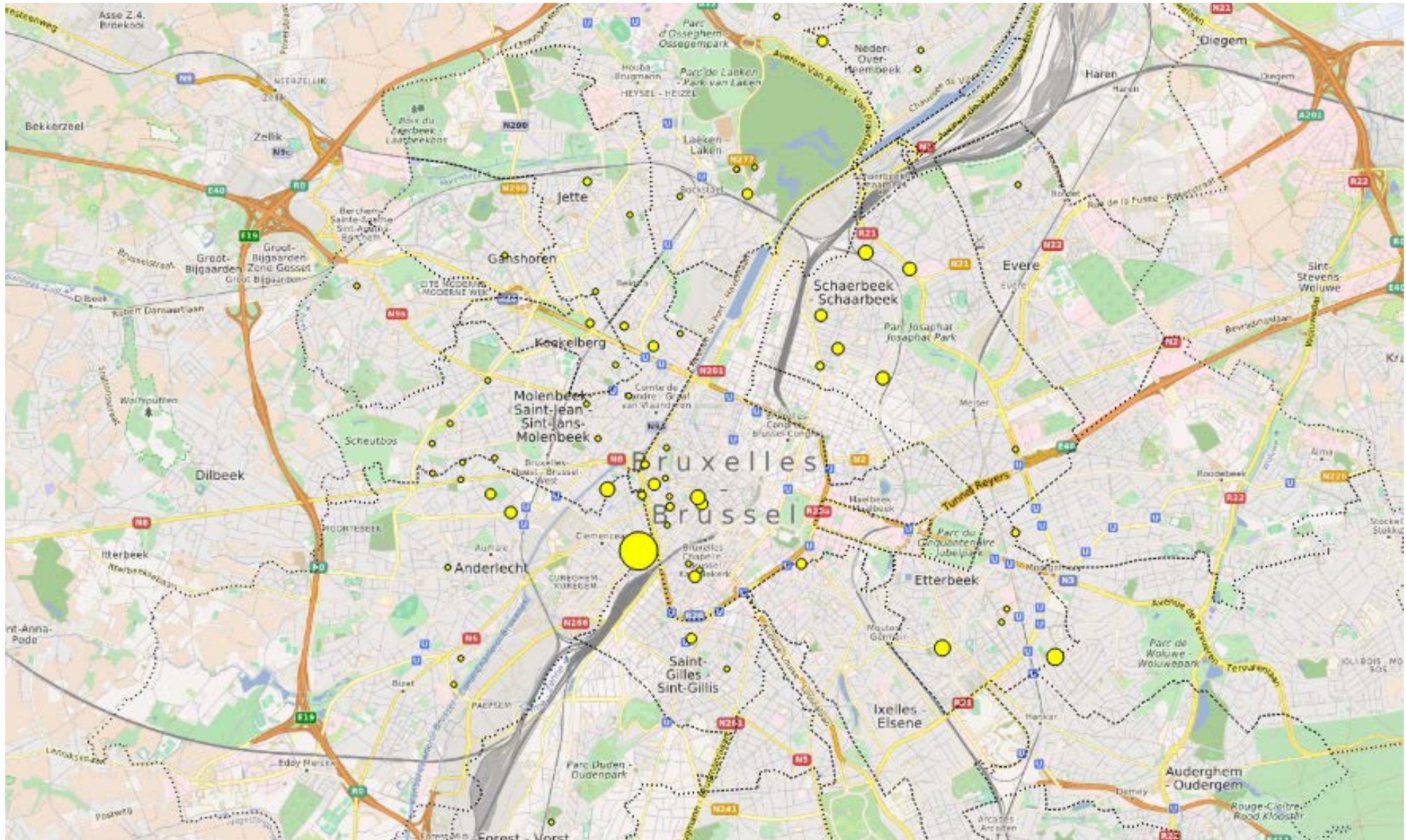
Tabel 9: gegevens van het BISA: <http://bisa.brussels/cijfers/kerncijfers-per-gemeente>



Figuur 69: detail, ligging van de woningen van SVK MAIS



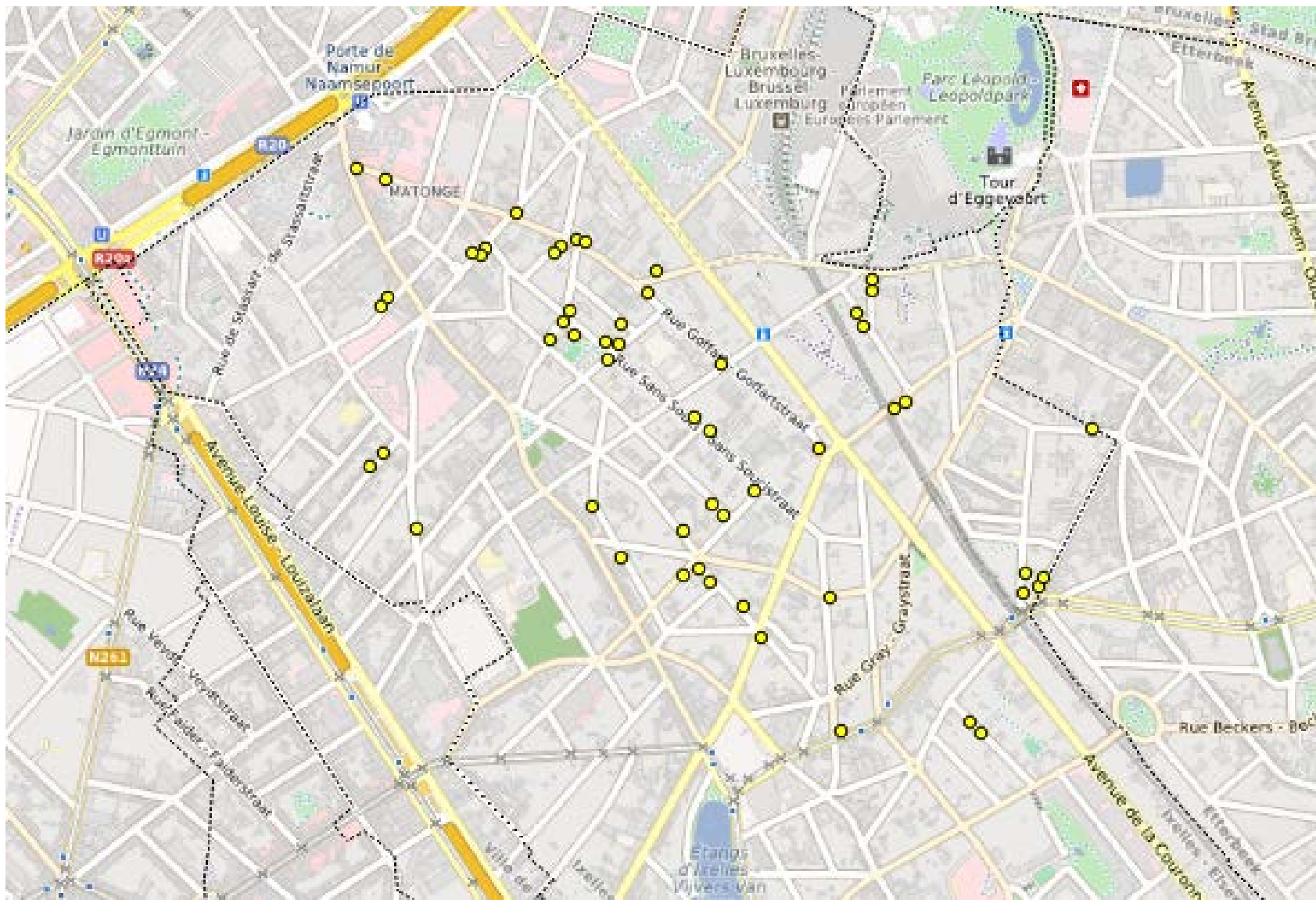
Figuur 70: detail, ligging van de woningen van SVK Ieder Zijn Woning



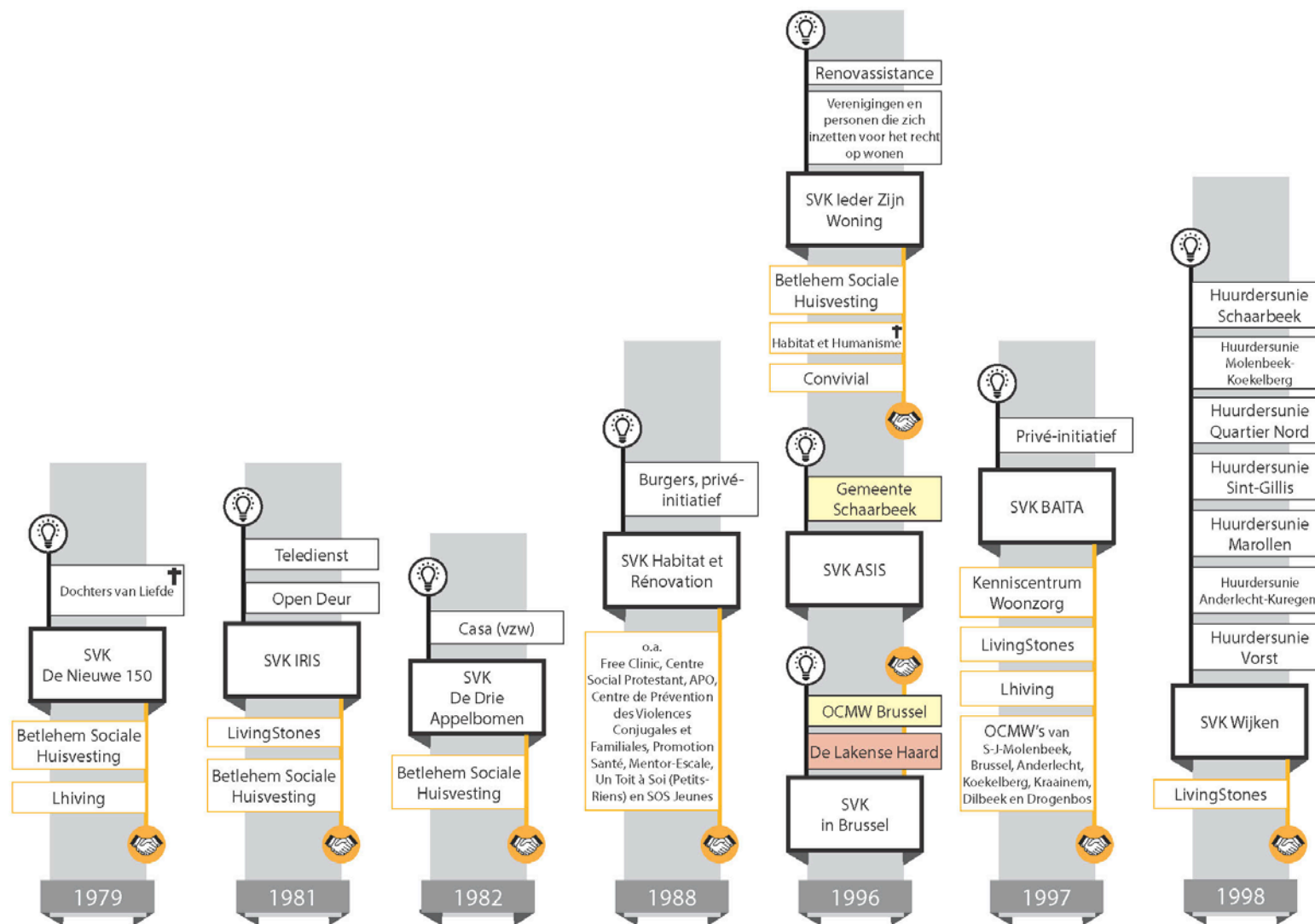
Figuur 71: detail, ligging woningen SVK IRIS



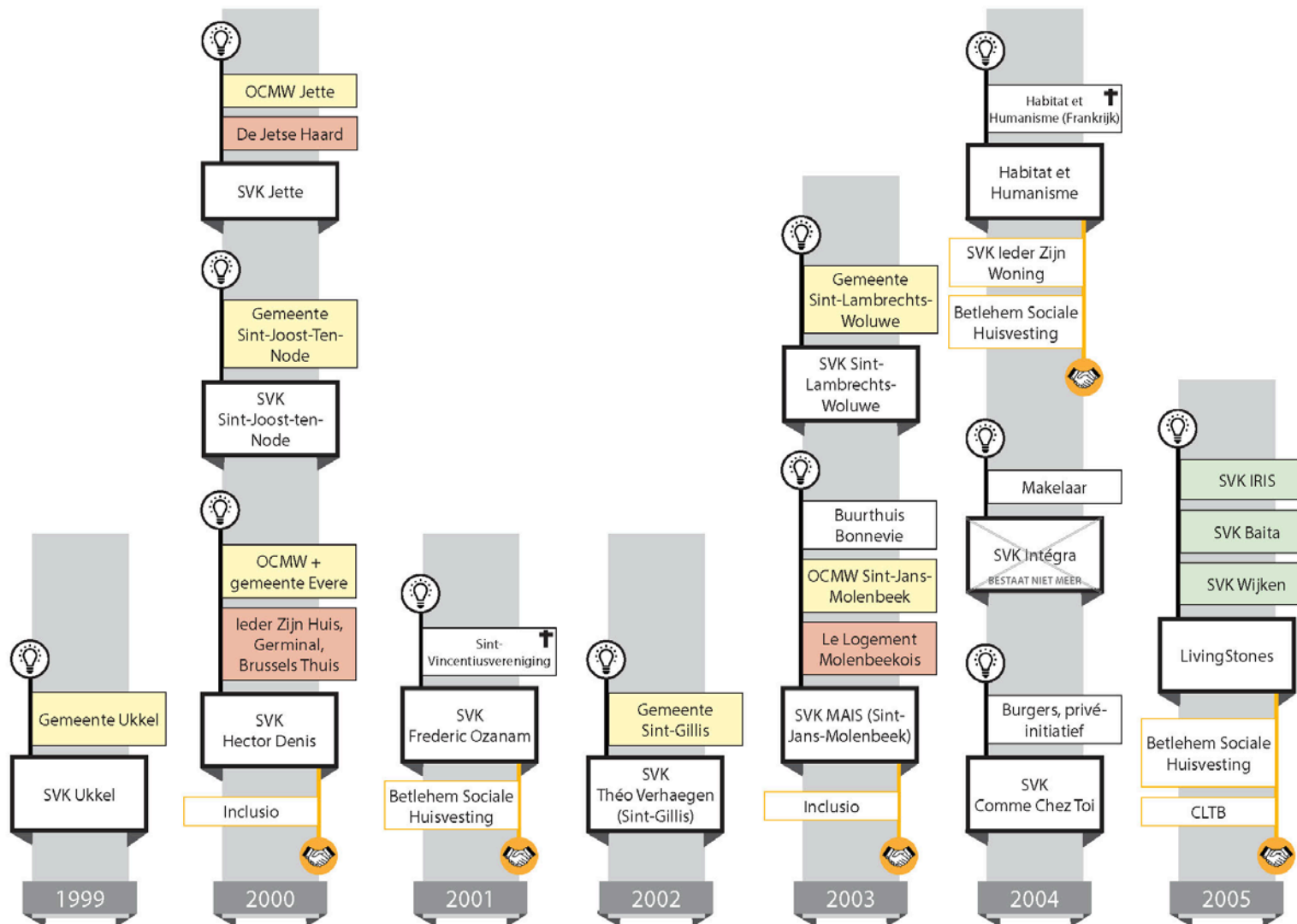
Figuur 72: detail, ligging woningen SVK De Drie Appelbomen



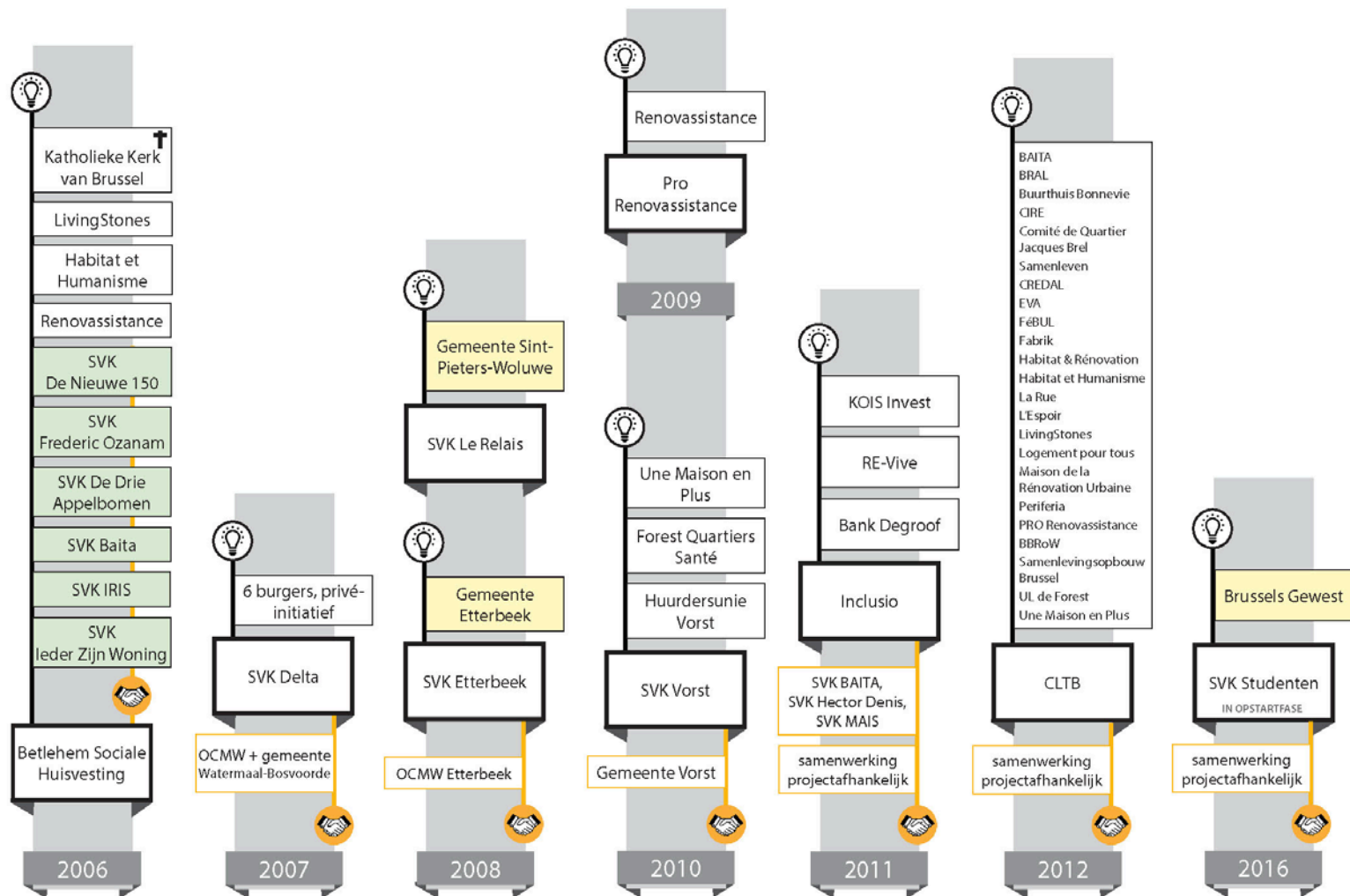
Figuur 73: detail, ligging woningen SVK Habitat & Rénovation (gegevens niet volledig)



Figuur 74: overzicht van het ontstaan van de verschillende nieuwe huisvestingsinitiatieven met aanduiding van de initiatiefnemer(s) en de belangrijkste samenwerkingsverbanden.



Figuur 74 (vervolg)



Figuur 74 (vervolg)