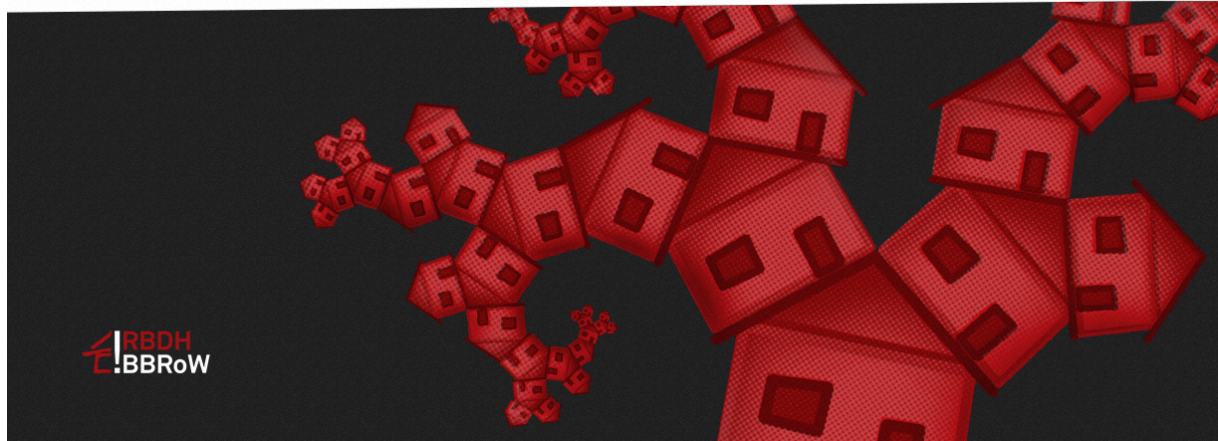


DE SOCIAAL VERHUURKANTOREN IN HET OOG VAN DE STORM



De groei bij de sociale verhuurkantoren is opmerkelijk. Ze beheren 7000 woningen¹. In de afgelopen drie jaar bedroeg de jaarlijkse toename meer dan 700 woningen. Dat is het resultaat van een genereus overheidsbeleid (gewestelijk, federaal en gemeentelijk) dat erop gericht is de woningvoorraad 'van sociale aard' te stimuleren, bij gebrek aan een substantiële overheidsproductie. De groei is ook het gevolg van nieuwe partners voor de SVK's: investeerders en promotoren die in grote aantallen nieuwe woningen aan hen leveren. Niet zozeer omwille van sociale redenen, maar omdat het rendabel is. Vandaag de dag zijn 1500 wooneenheden afkomstig van "nieuwe investeerders"².

Een instroom die de SVK-sector ook wel destabiliseert. Zozeer zelfs dat de Brusselse regering nu overweegt om de groei te plafonneren. Juist omwille van de grote privéprojecten, het beheer ervan en de gevolgen voor de begroting. Hoewel we een terugkeer naar een gezondere groei voor de sector toejuichen, dreigt een dergelijke ommezwaai de SVK's en alle projecten waarvoor ze onmisbaar zijn, in moeilijkheden te brengen.

¹ Cijfer gegeven door Minister Pascal Smet tijdens de commissie huisvesting van 19 november 2020.

² Meer info : BBRoW, Privékapitaal bestormt het sociale : nieuw voor de sociale verhuurkantoren. Online : <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1925> en BBRoW, De sociale verhuurkantoren nog steeds begeerd door privé-investeerders, november 2020. Online : http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/analyse_bbrow_-_svk_part_1_2_.pdf



Het woningpark van de SVK's neemt toe, het budget ook



Het valt niet te ontkennen dat de SVK-sector een gestage vooruitgang boekt.³ De budgettaire gevolgen van die ontwikkeling zijn natuurlijk niet neutraal. Dit leek tot voor kort nooit een probleem te zijn. Alle ministers van huisvesting en de op een volgende regering hebben zich altijd ingezet voor de ondersteuning van de SVK's : een sector die

zowel verhuurders als huurders aanspreekt en die het mogelijk maakt om de quota voor betaalbare woningen te verhogen, bij gebrek aan een bevredigende sociale overheidsproductie.

De huidige regering was geen uitzondering. In het meerderheidsakkoord staat dat "de Regering eveneens steun zal verlenen aan gezinnen die wachten op een sociale woning door het woningaanbod bij de SVK's (sociale verhuurkantoren) uit te breiden." In november 2019 tijdens de begrotingsbesprekingen voor de begroting 2020 herinnerde de Staatssecretaris van huisvesting eraan dat "De SVK's een onmisbare partner zijn om de doelstelling van de Regering te kunnen verwezenlijken, namelijk een concrete oplossing vinden voor de 15.000 Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning. Ik verheug me over de aangekondigde toename en bevestig de duidelijke intentie van deze Regering om het mechanisme van de SVK te ondersteunen⁴."

Maar dat was vorig jaar. De beleidsverklaring van de minister-president van 23 oktober jl. en het begrotingsconclaf waarin de doelstellingen voor 2021 (en de rest van de legislatuur) zijn vastgelegd, getuigen van andere voornemens. Tot ieders verrassing lezen we dat het niet langer de groei van de sector is die ten koste van alles wordt nagestreefd. De regering heeft ervoor gekozen "de groei van het aantal woningen dat door de Sociale Verhuurkantoren in beheer wordt genomen, te omkaderen en de voorwaarden waaronder de woningen in beheer kunnen worden gegeven, te herzien om te vermijden dat het systeem misbruikt wordt door heel grote eigenaars en de weerslag op de begroting te beperken tot de beschikbare middelen"⁵. De gekozen optie is een plafond voor het aantal wooneenheden dat door het AIS in beheer kan worden genomen. De cijfers die op het moment van

³ Brussel Huisvesting : Colloquium 20 jaar SVK, Het woningpark van de SVK's. Document online : <https://logement.brussels/documents/obl/colloque-20-ans-SVK/ppt/Bruno%20Nys.pdf/view> en Schriftelijke vraag betreffende de evolutie van het aantal woningen onder beheer van Sociale Vastgoedkantoren, online : <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=143925&montitre=&base=1>

⁴ Commissie huisvesting, 21 november 2019. <http://weblex.brussels/data/crb/doc/2019-20/138367/images.pdf#page=>

⁵ Toespraak van de Minister-Président van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de heer Rudi Vervoort, Agemene beleidsverklaring, Brussels Parlement, 23 oktober 2020, pg 28. Online : <http://www.parlement.brussels/wp-content/uploads/2020/10/10-23-Déclaration-de-politique-générale-2020-2021-du-gouvernement-bruxellois.pdf>

schrijven op tafel liggen, zouden de vooruitgang beperken tot 2500 extra woningen in de vijf jaar van de huidige legislatuur.

Dit betekent onvermijdelijk een breuk in de versnelling van de vooruitgang van de sector. Op basis van de laatste drie jaar, waarin jaarlijks bijna 750 woningen in de voorraad zijn opgenomen, konden we voor de komende 5 jaar een toename van ten minste 3750 woningen verwachten.

Aan de andere kant, als we een beetje uitzoomen, kunnen we zien dat een groei van 2500 woningen in 5 jaar is wat de sector heeft gerealiseerd als een vooruitgang in de afgelopen 5 jaar, tussen 2015 en 2020. De beslissing van de regering is dus geen "stop" voor de SVK's, maar dit plafond baart wel zorgen voor een sector die zich had geëngageerd – en daarvoor ook werd aangemoedigd - voor een versterkte groei.



Vanwaar die ommekeer?

De beslissing blijft nog altijd zeer verrassend, minder dan een jaar geleden was er geen teken van deze ommekeer, de SVK's werden altijd financieel gesteund. Het is moeilijk om de exacte redenen hiervoor te begrijpen.

De belangrijkste reden die door de regering wordt gegeven is de begroting. De SVK's wegen steeds zwaarder op de gewestbegroting, gezien hun exponentiële groei. In 2021 ontvangen de SVK's 23,5 miljoen euro aan subsidies, d.w.z. slechts 4% van het huisvestingsbudget, daar komt nog eens tussen de 3,5 en 6 miljoen aan minderinkomsten bij als gevolg van de vrijstelling van de onroerende voorheffing voor alle SVK-woningen⁶.

Het kabinet van de Staatssecretaris van huisvesting wijst op de gezondheids crisis, de extra kosten die deze heeft veroorzaakt en de noodzakelijke besparingen die deze met zich meebrengt. Wat de huisvestingssector betreft, lijkt het erop dat de SVK's als enigen die door deze inspanning worden getroffen. De middelen voor andere belangrijke onderdelen van het huisvestingsbeleid (bijvoorbeeld de huisvestingsplannen of de huurtoeslag via het noodplan) worden gewaarborgd of zelfs verhoogd⁷. Een begroting weerspiegelt altijd politieke keuzes.

De regering noemt ook de impact van grote nieuwbouwprojecten op het groeitempo van de SVK's en daarmee de druk op het budget.

Die projecten worden gedragen door nieuwe actoren : investeerders die bereid zijn om nieuwe huizen te kopen om ze in SVK-beheer te plaatsen en promotoren om ze te bouwen. De optie SVK is rendabel geworden, dankzij de financiële en fiscale voordelen die de overheid bieden : de vrijstelling van de onroerende voorheffing voor woningen in beheer van een SVK (2018) en de belastingvermindering voor nieuwe woningen (2017) ⁸. Bonussen die de historische SVK-voordelen

⁶ Parlement Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ontwerpordonnantie houdende de Algemene Uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2021. Online : <http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2020-21/140194/images.pdf>

⁷ Parlement Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Begroting van ontvangsten en uitgaven voor het begrotingsjaar 2021, 30 Oktober 2020, p. 233 (Online : <http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2020-21/140200/images.pdf>) en Commissie Huisvesting over het budget 2021, 19 november 2020 (online : <https://www.youtube.com/watch?v=mnr7PTORCDY>)

⁸ Sinds 1 januari 2017 betalen de kopers 12% BTW in plaats van 21% voor elke nieuwe woning die in beheer wordt gegeven aan een SVK voor minimaal 15 jaar.

aanvullen: een uitbesteed beheer van de huurwoning zonder huurrisico. Het resultaat is er. De SVK's worden overstelp met aanbiedingen van woningen.

De BBRoW heeft zich altijd al zorgen gemaakt over deze inflatoire tendens. Het is niet zonder risico: opportunistische investeerders worden gemotiveerd door het rendement dat de SVK-formule belooft, niet door het sociale project. De huurprijzen zijn hoog, dicht bij de SVK-plafonds, en het sociale beheer van de woningen is geenszins gegarandeerd op lange termijn. Deze projecten zetten de sector op zijn kop, niet alleen in termen van kosten, maar ook in termen van beheer. Een SVK is niet bedoeld voor het beheer van grote woonwijken. In de sociale sector zijn het de openbare vastgoedbedrijven (OVM's) die hele sociale woningwijken beheren.

Er zijn ongetwijfeld ook verklaringen te vinden op het terrein van de sociale huisvesting, ook al bevestigt het kabinet van Staatssecretaris Ben Hamou die niet. Tot voor kort werkten de SVK's en de OVM's parallel, op zeer verschillende terreinen: de particuliere markt voor de eerste, de openbare huisvesting voor de tweede. Maar de dingen veranderen. De nieuwe politieke strategie ter bevordering van de sociale woningbouw is de aankoop van nieuwe woningen 'sleutel op de deur' van privé-promotoren. Dat is de oplossing waar de huidige Staatssecretaris van huisvesting de voorkeur aan geeft, aangezien de inspanningen om sociale woningen op openbare grond te produceren zwaar lijken te zijn. Op die manier kopieert de BGHM de projecten die enkele jaren geleden door het Woningfonds zijn gestart. Concurrentie tussen gesubsidieerde openbare exploitanten (BGHM, Woningfonds, SVK) voor betaalbare nieuwbouwprojecten is daarbij niet uitgesloten. Het is misschien ook deze nieuwe situatie die de regering ertoe dwingt de toegang tot SVK voor grote projecten te beperken, ten gunste van de BGHM en de OVM's.

Al deze elementen lijken de regering te hebben geleid in haar keuzes. **Voor de BBRoW was het nodig de SVK-sector te omkaderen en ervoor te zorgen dat ze niet zou afwijken van haar sociale doelstellingen. We hebben gepleit voor andere opties: langere beheerperiodes, een voorkooprecht met een limiet op de meerwaarde, belasting bij wederverkoop, het bevoordelen van coöperatieve structuren, of het aanpassen van fiscale voordelen,**



Een gebrek aan vooruitziendheid

De plafonnering roept toch vragen op.

In de eerste plaats omdat het plafond er komt slechts enkele jaren na de fiscale maatregelen die juist de bedoeling hadden om meer huiseigenaren aan te moedigen tot SVK-beheer. De groei, die ongebreideld is en vandaag de dag als onbetaalbaar wordt beschouwd, is het resultaat van al deze overheidssteun. We kunnen alleen maar betreuren dat de autoriteiten niet hebben geanticipeerd op het succes van een formule die ze zelf hebben bedacht.

De gevolgen voor de sector zijn ernstig. Zonder overleg en flexibiliteit dreigen de nieuwe quota de financiën van de SVK's in gevaar te brengen (subsidies zijn gebaseerd op de logica van de groei). Zij zullen de verhuurkantoren dwingen tot een zeer strenge selectie van woningen die onder beheer worden genomen. Keuzes die nadelig kunnen zijn voor kwalitatieve projecten, of zelfs voor privé-eigenaren waarvan de woning moet worden gerenoveerd (de svk's spelen een belangrijke rol in de renovatie van het Brusselse woningpark). Het profiel van het historische doelpubliek van de SVK's nochtans.

Wat zijn de criteria die de selectie van een project voor een SVK zouden objectiveren? Er staat niets vast. De Staatssecretaris kondigt voor 2021 de oprichting aan van een comité voor de evaluatie van

nieuwe projecten. Het zal advies geven over de kwaliteit van het project, de duurzaamheid en de kosten. De BGHM zal lid zijn van dit comité, zodat de SVK's kunnen profiteren van zijn expertise in de evaluatie van nieuwe projecten, de relaties met privé-promotoren en het beheer van grote woonblokken.



Tegenstrijdigheden

Ten tweede omdat de SVK's sinds enkele jaren de hoeksteen vormen van een hele reeks projecten die door de regering worden gesteund. Een korte opsomming :

De SVK's worden aangemoedigd (via aanvullende subsidies of oproepen tot het indienen van projecten) om woningen beschikbaar te stellen aan bijzonder kwetsbare doelgroepen, zoals daklozen, personen met een handicap of ouderen. In 2016 heeft de overheid het SVK-Student in het leven geroepen, een belangrijke speler in haar plan voor studentenhuisvesting. De SVK's zijn ook een van de actoren die worden aangemoedigd om te voorzien in transitwoningen, een belangrijke schakel in de strijd tegen met name ongezonde woningen en huiselijk geweld.

Housing First, een innovatief en veelbelovend model voor de bestrijding van dakloosheid, is met name afhankelijk van de SVK's. Het model van het Community Land Trust wint aan kracht. In Brussel zou het zijn missies kunnen uitbreiden naar de huursector, om een kwetsbaarder publiek te bereiken. Ook hier wordt het SVK gezien als een sleutelpartner.

Er zijn ook de energiepremies die gunstiger zijn voor verhuurders die voor SVK-beheer kiezen. Het budget voor de energiepremies is dat jaar sterk gestegen, met een bijzondere aandacht voor verhuurders die voor SVK kiezen ⁹.



Welke oplossingen voor 15.000 gezinnen?

De regering Vervoort III heeft van huisvesting haar "nummer één"-prioriteit gemaakt. Met als opvallendste maatregel : het vinden van een oplossing voor de 15.000 huishoudens die op de wachtlijsten voor een sociale woning staan (bijna 50.000 gezinnen staan op de wachtlijst). Het is moeilijk om een dergelijke belofte waar te maken door zelf een deel van het potentieel van de SVK's weg te nemen. En er wordt weinig vooruitgang geboekt in de openbare sociale huisvesting.

De regering lijkt een andere keuze te hebben gemaakt om deze belofte na te komen, namelijk die van de huurtoelage. Dat is althans wat de begrotingsbesprekingen suggereren⁹. Hier leren we wat meer over het huisvestingsnoodplan. De regering wil 12.500 gezinnen ondersteunen met een vereenvoudigde huurtoelage, met een extra budget van 25 miljoen euro¹⁰. Er is wel nog niet veel bekend over de doelgroep en de hoogte van de toelage.

⁹ Parlement Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Begroting van ontvangsten en uitgaven voor het begrotingsjaar 2021, 30 Oktober 2020, p. 233 (Online : <http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2020-21/140200/images.pdf>) en Commissie Huisvesting over het budget 2021, 19 november 2020 (online : <https://www.youtube.com/watch?v=mnr7PTORCDY>)

¹⁰ Een budget van 12,3 miljoen euro was voorzien in 2020 (alle vormen van huutoelage bij elkaar). Het budget is echter niet volledig gebruikt. In 2018 werden, ongeveer 3500 gezinnen gesteund met een gewestelijke huurtoelage (bron : commissie huisvesting van 9 juli 2020. Online : <http://weblex.irisnet.be/data/crb/big/2019-20/00124/images.pdf>)

De BBRow heeft altijd gepleit voor een uitbreiding van het publiek dat profiteert van een huurtoeslag, gekoppeld aan een omkadering van de huurprijzen. Het een gaat niet zonder het andere. Zonder huurprijsomkadering zou een huurtoelage de prijzen kunnen opdrijven. De Staatssecretaris is echter van mening dat dit niet het geval zal zijn met het ontwerp van het noodplan, omdat het potentiële publiek van de toelage beperkt is tot alleen die aanvragers van sociale huisvesting die aan strenge voorwaarden voldoen, d.w.z. amper 3,5% tot 4,1% van de huurders in de particuliere sector. Maar ondertussen liggen de besprekingen over een huurprijsomkadering en een paritaire huurcommissie wel stil¹¹.

De politieke partijen slagen er al jaren niet in om de nodige structurele maatregelen te nemen: voorrang geven aan de productie van sociale woningen op openbare terreinen en correcte huurprijzen opleggen aan particuliere verhuurders. Bij gebrek aan sterke beslissingen op dat vlak zullen er altijd imperfecte oplossingen voor kwetsbare huishoudens moeten worden gevonden.



Conclusie

De beslissing om de groei van de SVK's in te dammen komt op een moment dat de sector wordt begeerd door investeerders en promotoren die de sector massaal nieuwe woningen toevertrouwen. Niet te dure woningen, grotendeels gebouwd in gemeenten waar de grondprijs laag is. Maar ook die terreinen wordt alsmaar zeldzamer. Door een strikt plafond op te leggen aan de SVK's zullen die zich niet meer kunnen engageren voor grotere woongehelen. En daarmee komt extra ruimte vrij voor sociale huisvestingsactoren (BGHM, OVM, Woningfonds) die volop mikken op de aankoop van nieuwe woningen, sleutel op de deur. De Staatssecretaris van huisvesting maakt van de versterking van het aankoopbeleid een prioriteit in het toekomstige noodplan¹².

Deze analyse wordt gepubliceerd met subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de huisvesting en van Fédération Wallonie-Bruxelles.

¹¹ Lees hierover ook de vorige analyse van de BBRow : Het is vijf voor twaalf ... ook voor het woonbeleid, november 2020. Online : <https://medium.com/@infobbrow/het-is-5-voor-12-ook-voor-het-woonbeleid-2f489beacc3>

¹² Commissie huisvesting over de begroting, 19 november 2020