

Activiteitenverslag 2019

AISE-SVKS



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	VOORSTELLING VAN HET SOCIAAL VERHUURKANTOOR VOOR STUDENTEN	5
2.1	DE PERSONEELSLEDEN VAN HET SVKS	5
2.2	DE BESLUITVORMINGSORGANEN	8
2.2.1	<i>De Algemene Vergadering</i>	8
2.2.2	<i>De Raad van Bestuur</i>	9
2.2.3	<i>Het Bureau.....</i>	10
2.3	OVEREENKOMSTEN EN PARTICIPATIES	10
2.3.1	<i>Overeenkomsten met een OCMW en/of een gemeente</i>	10
2.3.2	<i>Interne partnerschapsovereenkomsten</i>	10
2.3.3	<i>Externe partnerschapsovereenkomsten</i>	10
2.4	PROMOTIE EN COMMUNICATIE	10
2.4.1	<i>Het promoten van het SVKS op de agenda 2019 van de gemeente Anderlecht.....</i>	11
2.4.2	<i>Verschijsing in de jeugdactiviteitengids van Brussel 2019-2020 (in de nuttige adressen):.....</i>	11
2.4.3	<i>Conferenties/colloquia.....</i>	11
3	FINANCIEEL BEHEER VAN HET SVKS.....	12
3.1	BALANSANALYSE	12
3.2	BEHEER VAN DE BOEKHOUDING	12
3.3	FINANCIERINGSBRONNEN VAN HET SVKS	12
3.4	BEHEER VAN ONBETAALDE HUUR	13
4	HUURWONINGENBESTAND VAN HET SVKS.....	15
4.1	AANTAL WONINGEN EN HUN GEOGRAFISCHE SPREIDING OP 31 DECEMBER 2019	15
4.2	AARD VAN DE VASTGOEDOVEREENKOMSTEN: EIGENDOMMEN, ERFPACHTEN, VERHUUR, ONDERVERHURING	15
4.3	SCHOMMELINGEN IN HET WONINGENBESTAND TIJDENS HET JAAR 2019	16
4.3.1	<i>Aantal nieuw verworven woningen in het woningenbestand:.....</i>	16
4.3.2	<i>Evolutie van het huurwoningenbestand sinds de oprichting van het SVKS.</i>	17
4.3.3	<i>Aantal woningen die niet meer behoren tot het woningenbestand in 2019.....</i>	18
4.3.4	<i>Aantal en type nieuwe wooneenheden waarvoor een formele overeenkomst werd afgesloten met een eigenaar.....</i>	18
4.4	TECHNISCH BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE WONINGEN.....	18
5	DE EIGENAARS	21
5.1	EIGENAARSPROFIEL PER WONING	21
5.2	SOORT OVEREENKOMST ONDERTEKEND MET DE EIGENAARS	21
5.3	HUURLEEGSTAND	21
6	HUURDERS EN KANDIDAAT-HUURDERS.....	23
6.1	HUURDERS.....	23
6.1.1	<i>Instellingen voor hoger onderwijs waar onze student-huurders les volgen</i>	23
6.1.2	<i>Inkomensniveau en belangrijkste bron van inkomsten van de huurders van het SVKS.....</i>	24
6.1.3	<i>Huurdersstromen in 2019:.....</i>	26
6.2	INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN EN -MODALITEITEN VOOR HET BEKOMEN VAN EEN SOCIALE WONING VOOR STUDENTEN	26
6.3	DE HUUR	27
6.4	DE KANDIDAAT-HUURDERS	29
6.4.1	<i>Enkele cijfers over de kandidaat-huurders</i>	29
6.4.2	<i>Profiel van de kandidaat-huurders.....</i>	29
6.4.2.1	Hun gezinssamenstelling / gezinssituatie.....	29
6.4.2.2	Hun inkomensniveau en hun belangrijkste bron van inkomsten:	29

6.4.3	<i>De aangevraagde woningtypes en de redenen voor het aanvragen van een sociale woning.....</i>	<i>30</i>
7	CONCLUSIES EN DOELSTELLINGEN 2020	31
8	BIJLAGEN.....	33

1 Inleiding

Het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) is een door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende en gesubsidieerde vzw. Het doel van dit SVKS bestaat erin studenten in financiële moeilijkheden toegang te geven tot huurwoningen. Deze toegang tot een huurwoning is mogelijk als de student(e) aan verschillende voorwaarden voldoet:

- De student(e) moet op reglementaire wijze ingeschreven zijn in een Franstalige of Nederlandstalige instelling voor voltijds hoger onderwijs actief op het grondgebied Brussel en gesubsidieerd door de Federatie Wallonië-Brussel of de Vlaamse Gemeenschap;
- Indien het een eerste jaar hogere studies betreft, mag hij/zij niet de leeftijd van 35 jaar bereikt hebben op 31 december van het lopende academiejaar;
- Hij/zij mag geen inkomen hebben dat hoger is dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning. Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is dat van de persoon van wie de student ten laste is, of het inkomen van zijn eigen gezin indien de student zelf in zijn onderhoud voorziet.

Het maatschappelijk doel en de bestaansredenen van het SVKS zijn gebaseerd op het principe dat huisvesting en de financiële gevolgen daarvan voor een student geen belemmering mogen vormen voor de voltooiing van het hoger onderwijs of een reden mogen zijn voor het stopzetten van de hogere studies. De opleiding van jonge studenten is fundamenteel en onmisbaar in een zogenaamde moderne en democratische samenleving.

Net als de andere sociale verhuurkantoren treedt het SVKS op als tussenpersoon tussen de houders van zakelijke rechten, die we eigenaars zullen noemen, en de huurders, namelijk de studenten. Zo bestaat het doel van het SVKS erin een deel van het Brusselse private huurbestand te socialiseren door te bemiddelen tussen de eigenaar en de huurder in het kader van een hoofdhuurovereenkomst of een beheersmandaat.

Sinds 2016 streeft het SVKS, erkend bij besluit van 17/12/2015, deze doelstelling op het gebied van studentenhuusvesting na, wat het enkele specifieke bijzonderheden geeft, zoals de mogelijkheid om woningen te verhuren met een oppervlakte tussen 12 en 26 m².

Het jaar 2018 was het eerste jaar waarin het SVKS echt een groei van zijn huurwoningenbestand heeft gekend. Deze groei is in 2017 van start gegaan en nam in januari 2018 concreet vorm aan via de rekrutering van een nieuwe directie en een technisch verantwoordelijke in november 2018. 2019 was een sleuteljaar waarin een reorganisatie plaatsvond van de interne werking via de aanwerving van twee nieuwe medewerksters, respectievelijk in januari 2019 en september 2019. Hierdoor kon een nieuwe en efficiëntere dynamiek worden ontwikkeld voor het beheer van sociale woningen voor studenten. Dit leidde tot een verdubbeling van het huurwoningenbestand van het SVKS met ongeveer 203 wooneenheden op 31 december 2019.

2 Voorstelling van het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten

Sinds 1 augustus 2019 zijn de kantoren van het SVKS gevestigd op het gelijkvloers van de Overwiningsstraat 152 in Sint-Gillis en is de maatschappelijke zetel gevestigd in de Kapitein Crespelstraat 35 in 1050 Brussel. Het ondernemingsnummer is 0643.729.612 en het SVKS is niet BTW-plichtig.

2.1 DE PERSONEELSLEDEN VAN HET SVKS

In de loop van het jaar 2019 had het SVKS een ernstig tekort aan voldoende personeel, gezien enerzijds de aanzienlijke toename van het woningenbestand en anderzijds het grote verloop van de huurders (veel groter dan bij andere SVK's) in de woningen. Deze situatie is verbeterd sinds de aanwerving van mevrouw Ben Omar Bridi in september 2019, maar de behoefte aan personeel is nog steeds voelbaar. Er zijn extra krachten nodig om het gebrek aan personeel bij het dagelijkse vastgoedbeheer, de communicatie en de sociale en administratieve ondersteuning van onze huurders op te vullen.

De personeelsleden van het SVKS in 2019 oefenen de volgende functies uit:

- Directeur

De heer Roland Bourgeois¹, in functie getreden op 27 januari 2018, vervulde de volgende taken:

- Beheer van de human resources, van het team;
- Betaling van de facturen en controle van de boekhouding;
- Iedere maand de opvolging verzekeren van onbetaalde facturen en huurvorderingen;
- Het vertegenwoordigen van het SVKS bij gemeentelijke, gewestelijke en federale instanties, evenals contacten onderhouden met partnerverenigingen en grote projectontwikkelaars;
- Het promoten van het SVKS bij academische instellingen;
- Het opstellen van activiteiten- en financiële verslagen, het opstellen van begrotingen en het indienen van subsidieaanvragen;
- De planning en organisatie van de Raad van Bestuur, het Bureau en de Algemene Vergadering;
- Het opstellen van de notulen van de Raad van Bestuur, het Bureau en de Algemene Vergaderingen;

- Vastgoedmakelaar

Mevrouw Laïla Errachidi staat voornamelijk in voor het in beheer nemen van de nieuwe panden. Ze heeft bevoorrecht contact met de eigenaars. Ze voert de volgende taken uit:

- Analyse van de conformiteit van de nieuwe panden en begeleiding van de eigenaars bij de administratieve stappen;
- Het opstellen van voorstellen voor huurovereenkomsten of beheersmandaten;
- Planning van de inkomende plaatsbeschrijvingen met de eigenaars op het moment van de overname van het beheer van het onroerend goed;
- De opvolging verzekeren van de huurindexeringen, zowel aan de kant van de eigenaar als aan de kant van de huurder, alsook het beheer van de onroerende voorheffing;

¹ Aangezien de heer Bourgeois sinds 1 april 2020 geen deel meer uitmaakt van het personeel, wordt een deel van zijn taken, waaronder het opstellen van dit verslag, uitgevoerd door de technisch verantwoordelijke, de heer Doutrélepon Cédéric, die sinds 1 april jongstleden waarnemend directeur is.

- Deelnemen aan het opstellen van activiteitenverslagen en de voorbereiding van bewijsstukken die aan de subsidieverlenende autoriteit moeten worden voorgelegd;
- Beheer van de schadedossiers in samenwerking met de technisch verantwoordelijke.

- Verantwoordelijke huurders

Mevrouw Slavica Acovska werd aangeworven als referentiepersoon voor onze huurders. Ze staat in voor volgende taken:

- Beheer van de communicatie met de huurders;
- Beheer van de toewijzing van de woningen in functie van de keuzecriteria van de studenten;
- Planning en organisatie van bezoeken met onze collega Chirine voor kandidaat-huurders;
- Planning van de inkomende en uitgaande plaatsbeschrijvingen met de huurders.
- Beheer van aankopen en logistiek beheer van kantoomateriaal en -benodigdheden.

- Verantwoordelijke kandidaat-huurders

Mevrouw Chirine Ben Omar Bridi, die in september 2019 is aangeworven onder de noemer van artikel 60, oefent de volgende taken uit:

- Controle van de kandidaatstellingen van toekomstige huurders
- Registratie van ondertekende huurovereenkomsten
- Het dagelijks bijwerken van het factuurboek
- Verwerking van alle inkomende mails in info@aise.brussels
- Planning en organisatie van bezoeken met onze collega Slavica voor kandidaat-huurders.

- Technisch verantwoordelijke

De heer Cédéric Doutrelepont, aangeworven op 15 november 2018, staat in voor volgende taken:

- Het opzetten van een preventief onderhoudsprogramma voor verwarmings- en sanitaire installaties en toestellen en elektrische installaties;
- Beheer van het periodiek onderhoud van liften en branddetectieapparatuur;
- Het verstrekken van adviezen en het controleren van de opvolging van de renovatiewerven in samenwerking met de eigenaars en vaklui;
- Begeleiding van de eigenaren bij de invoering van eventuele aanvragen voor 'renovatie'- of 'energie'-premies;
- Realisatie van de afrekening van de lasten, in het bijzonder omtrent de meterstanden;
- Interventie ter plaatse voor herstellingen of beheer van interventies voor dringende herstellingen.

Naam	Functie	Tewerkstellingsregime	Financieringsbronnen
BOURGEOIS Roland	Directeur	Voltijds	Subsidie MBHG
ERRACHIDI Laïla	Vastgoedmakelaar	Voltijds	Subsidie MBHG
ACOVSKA Slavica	Verantw. huurders	Voltijds	Subsidie MBHG
BRIDI OMAR Chirine	Verantw. kandidaat-huurders	Voltijds	Art. 60 OCMW Brussel + MBHG
DOUTRELEPONT Cédéric	Technisch verantw.	Voltijds	Subsidie MBHG

2.2 De besluitvormingsorganen

2.2.1 De Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering is samengesteld uit alle leden die, volgens hetzelfde principe als in de Raad van Bestuur, de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, de Franstalige en Nederlandstalige instellingen voor hoger onderwijs die in Brussel gevestigd zijn en de verenigingssector vertegenwoordigen.

Van 1 januari 2019 tot 17 december 2019 bestond de AV uit:

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Dhr. Yvon Jadoul	Voorzitter	BHR
Dhr. David CORDONNIER	Bestuurder	BHR
Dhr. Martin CASIER	Bestuurder	Pôle académique de BXL
Dhr. Michel HUBERT	Bestuurder	Pôle académique de BXL
Mevr. Els ROBBRECHT	Bestuurder	Nederlandstalige instelling voor hoger onderwijs
Dhr. Wouter Jan OMMESLAG	Bestuurder	Nederlandstalige instelling voor hoger onderwijs
Dhr. Yannick PIQUET	Penningmeester	De verenigingssector
Dhr. Koenraad VAN RYCKEGHEM	Bestuurder	De verenigingssector

Na de buitengewone Algemene Vergadering van 17 december 2019², bestaat de AV uit de volgende vaste leden:

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Dhr. Ilias Najem	Voorzitter	BHR
Dhr. David CORDONNIER	Bestuurder	BHR
Dhr. Martin CASIER	Bestuurder	Pôle académique de BXL
Mevr. Anne DAUTREBANDE	Bestuurder	Pôle académique de BXL
Dhr. Nicolas Bernard	Lid	Pôle académique de BXL
Mevr. Isabelle Selleslag	Bestuurder	Nederlandstalige instelling voor hoger onderwijs
In te vullen eind 2019	Bestuurder	Nederlandstalige instelling voor hoger onderwijs
In te vullen eind 2019	Bestuurder	De verenigingssector
Dhr. Jurgen RAL	Bestuurder	De verenigingssector

De AV heeft gestemd over de hernieuwing van de bestuursmandaten van volgende personen en deze hernieuwing geakteerd:

- De heer Martin Casier
- De heer David Cordonnier

² Zie bijlage 1 – PV van de buitengewone AV van 17 december 2019

De buitengewone Algemene Vergadering heeft akte genomen van het ontslag van de volgende bestuurders:

- De heer Yvon Jadoul, voorzitter
- Mevrouw Els Robbrecht
- De heer Koenraad Van Ryckeghem
- De heer Yannick Piquet, penningmeester

De Algemene Vergadering stemt over de benoemingen van de nieuwe voorzitter en de volgende bestuurders:

- De heer Ilias Najem, voorzitter
- Mevrouw Isabelle SELLESLAG
- Mevrouw Anne DAUTREBANDE
- De heer Jurgen Ral

2.2.2 De Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bestaat uit zeven leden, waarvan twee de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vertegenwoordigen, drie de instellingen voor hoger onderwijs, waarvan ten minste één Franstalige en één Nederlandstalige instelling, en twee de verenigingen.

De Raad van Bestuur is in 2019 vier keer bijeengekomen, op 08/05/2019, 04/06/2019, 09/10/2019 en 17/12/2019.

Vanaf 1 januari 2019 bestond de RvB uit:

- De heer Yvon Jadoul, voorzitter
- De heer David Cordonnier
- De heer Martin Casier
- Mevrouw Els Robbrecht
- Meneer Koenraad Van Ryckeghem
- De heer Yannick Piquet, penningmeester

Op 17 december 2019 ziet de samenstelling van de Raad van Bestuur er als volgt uit:

Voorzitter:

- De heer Ilias NAJEM

Bestuurders :

- Mevrouw Anne DAUTREBANDE
- Mevrouw Isabelle SELLESLAG
- Mevrouw Anne DAUTREBANDE
- De heer Martin CASIER
- De heer David CORDONNIER
- De heer Jurgen RAL

De functie van penningmeester is op 17 december 2019 nog niet ingevuld.

2.2.3 Het Bureau

De belangrijkste taak van het Bureau bestaat erin de in de Raad van Bestuur te bespreken onderwerpen voor te bereiden. Het bureau is samengesteld uit:

- De heer Yvon Jadoul, voorzitter
- Meneer Koenraad Van Ryckeghem
- De heer Yannick Piquet, penningmeester

Het Bureau is in 2019 drie keer bijeengekomen, op 08/05/2019, 04/06/2019 en 09/10/2019.

2.3 OVEREENKOMSTEN EN PARTICIPATIES

2.3.1 Overeenkomsten met een OCMW en/of een gemeente

In 2019 is er geen enkele overeenkomst gesloten met een OCMW of een gemeente. Er hebben echter bilaterale ontmoetingen plaatsgevonden tussen het SVKS en de OCMW's van Sint-Gillis en Anderlecht met het oog op een nauwere samenwerking om tegemoet te komen aan de huisvestingsbehoeften van kansarme studenten.

2.3.2 Interne partnerschapsovereenkomsten

In de loop van het jaar 2019 werd een partnerschap gesloten en op 21 mei 2019 werd een tripartiete overeenkomst ondertekend met de vzw 1Toit2Ages en het SVK van Sint-Gillis. In de klassieke formule stelt de vzw 1Toit2Ages aan senioren voor om een student onderdak te bieden, zodat een soort “win-win”-situatie ontstaat. De student zorgt ervoor dat de eenzaamheid van de oudere doorbroken wordt door een geruststellende aanwezigheid. Hij maakt het mogelijk om tijd, gesprekken, herinneringen en projecten te delen en kortom een extra inkomen te genieten. In het kader van de activiteiten van het SVKS wordt in de ondertekende overeenkomst³ een intergenerationeel project voorgesteld. Het project maakt de organisatie mogelijk van activiteiten tussen studenten en senioren in het gebouw gelegen in de Overwinningsstraat 152 in 1060 Sint-Gillis. Dit gebouw, dat volledig gewijd is aan sociale woningbouw, wordt bewoond door 25 studenten en 17 senioren.

2.3.3 Externe partnerschapsovereenkomsten

Er is een partnerschapsovereenkomst gesloten met de vzw CONVIVIUM.⁴ Het SVKS streeft ernaar in 2020 lid te worden van FEDSVK.

2.4 PROMOTIE EN COMMUNICATIE

Het opstellen van een communicatieplan en de uitvoering ervan konden niet worden gerealiseerd. Dit was te wijten aan een aanzienlijk tijdsgebrek dat rechtstreeks verband houdt met een personeelstekort. Hoewel het SVKS een huurleegstand van ongeveer 1,5% kende, was dit niet te wijten aan een gebrek aan kandidaat-huurders, maar vooral aan de onmogelijkheid om in zeer korte tijd verschillende bezoeken te organiseren en huurovereenkomsten voor te bereiden.

Het aanbod van woningen is ook aanzienlijk en werd op geen enkele manier specifiek gepromoot. Het SVKS blijft echter weinig bekend bij de sociale diensten van de Hogescholen. Bij de universiteiten

³ Zie bijlage 2 - Tripartiete overeenkomst tussen 1Toit2Ages, Sint-Gillis en het SVKS

⁴ Zie bijlage 10 - Overeenkomst tussen het SVKS en CONVIVIUM

is dit iets minder het geval. Deze kloof ligt aan de basis van een gebrek aan culturele en intellectuele vermenging van de huurders in onze gebouwen. Bepaalde studierichtingen en nationaliteiten bevinden zich in grote mate in bepaalde gebouwen. Om op middellange termijn een gettovorming van gebouwen te voorkomen, is het dan ook absoluut noodzakelijk om in 2020 een communicatie- en promotiestrategie voor onze diensten bij de hogescholen en universiteiten op te zetten en onze kandidaat-huurders niet alleen een ruim aanbod van kwaliteitswoningen aan te bieden, maar ook gemeenschapshuizen met een belangrijke kosmopolitische dimensie voor het imago van Brussel-Hoofdstad.

2.4.1 Het promoten van het SVKS op de agenda 2019 van de gemeente Anderlecht

Eigenaars die een woning willen verhuren in het Brussels Gewest ondervinden veel voordelen indien ze een beroep doen op het **Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten**: gedurende de hele duur van de huurovereenkomst wordt de jaarlijks geïndexeerde huur elke maand gestort en is het pand vrijgesteld van onroerende voorheffing. Meer informatie kan u terugvinden op <https://www.aise-svks.brussels/nl/eigenaars/>.

2.4.2 Verschijning in de jeugdactiviteitengids van Brussel 2019-2020 (in de nuttige adressen):

Het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten helpt studenten met een bescheiden inkomen om tegen een betaalbare prijs in Brussel te kunnen wonen. Meer informatie kan u terugvinden op <https://www.aise-svks.brussels/nl/studenten/>.

Met de steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2.4.3 Conferenties/colloquia

Voorstelling van het SVKS op de conferentie "Koter à Bruxelles, c'est quoi les *bails*?" » (<https://www.bruxelles-j.be/23-avril-koter-a-bruxelles-cest-quoi-les-bails/>) 23 april 2019 – 18.30 op de ULB.

3 Financieel beheer van het SVKS

Het dagelijks financieel beheer in 2019 werd uitgevoerd door de directeur en een boekhouder in onderaanneming (de firma D&S Accounting)⁵

3.1 BALANSANALYSE

Bij de afsluiting van de rekeningen vertoont de balans een verlies van € 72.844,92⁶. Dit aan het boekjaar 2019 toegeschreven verlies accumuleert reeds een overgedragen verlies uit 2018 van € 12.331,91. Dit verlies is vooral te verklaren door de onderfinanciering van het SVKS, door de aanzienlijke vertragingen tussen de betalingen van de schijven van de subsidies voor 2019 en helaas vooral door een slecht beheer van betalingsherinneringen van de huur⁷.

Aan de andere kant kent het woningenbestand van het SVKS een zeer snelle groei. Deze groei, die bij de subsidieaanvraag in 2019 niet werd begroot, brengt de kasmiddelen van de vzw in het gedrang. Om haar kasmiddelen te kunnen financieren, is het SVKS genoodzaakt geweest om in 2019 extra subsidies van 122.244,78 € aan te vragen bij de subsidieverlenende overheid en om particuliere en bankleningen aan te gaan voor een totaalbedrag van 125.000 €⁸.

3.2 BEHEER VAN DE BOEKHOUDING

Zoals reeds vermeld, werd het dagelijks financieel beheer uitgevoerd door de bestuurder, de heer Roland Bourgeois. De boekhoudkundige boekingen werden gedaan door de onderneming D&S Accounting⁹.

Mevrouw Chirine Ben Omar Bridi zorgde ook voor de digitalisering van het factuurboek en de indeling van de leveranciersrekeningen.

Aangezien D&S Accounting niet in staat was om een balans voor 2019 op te maken, moesten we een beroep doen op een andere fiduciaire, Brain@ccount, om de boekhouding over te nemen en een balans voor 2019 op te stellen.

De rekeningen werden gecontroleerd door het bureau van bedrijfsrevisor Olivier De Bonhome¹⁰.

3.3 FINANCIERINGSBRONNEN VAN HET SVKS

Sinds zijn oprichting in december 2015 heeft het SVKS steeds een jaarlijkse gewestelijke subsidie en bijkomende subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ontvangen.

⁵ De boekhouder kon de balans en resultatenrekening van 2019 niet verstrekken. Deze taak werd uitgevoerd door een andere fiduciaire, Brain@ccount.

⁶ Zie bijlage 3 – Balans en resultatenrekeningen 2019.

⁷ Het beheer van betalingsherinneringen werd volledig herzien en wordt sinds april 2020 onder handen genomen. Vandaag zijn alle betalingsherinneringen voor 2019 uitgevaardigd en is de opvolging ervan verzekerd.

⁸ Zie bijlagen 4, 5 en 6 - kasvoorschot op korte termijn bij ING en leenovereenkomsten.

⁹ De balans en de resultatenrekening voor 2019 werden opgemaakt door de onderneming Brain@ccount door de boekhoudkundige boekingen van de voormalige fiduciaire over te nemen. Sinds april 2020 is het de directeur ad interim, de heer Cédéric Doutrelepoint die instaat voor het dagelijks beheer en de fiduciaire Brain@ccount die instaat voor de boekhouding bij het SVKS.

¹⁰ Zie bijlage 7 - verslag van revisor Olivier De Bonhome

De normale gewestelijke subsidie voor het jaar 2019 bedroeg €403.353,06.

Deze subsidie wordt in drie schijven uitbetaald:

1. 58,13% oftewel 234.509,47€.
2. 32,17% oftewel 129.758,67€.
3. 9,7% oftewel 39.125,24€ die in de loop van 2020 zal worden opgevraagd na ontvangst van dit activiteitenverslag, de balans en de resultatenrekening 2019 en alle bewijsstukken. Dit saldo kan worden verminderd op basis van huurders die niet voldoen aan de sociale voorwaarden om de tussenkomst van het Gewest in hun huur te genieten.

Zoals hierboven vermeld werd een bijkomende subsidie toegekend in 2019 voor een bedrag van 122.244,78 € om de kasmiddelen van het SVKS te spijzen. Deze subsidie wordt in twee schijven uitbetaald:

1. €97.796 werd reeds ontvangen.
2. 24.448 € die in de loop van 2020 zal worden opgevraagd na ontvangst van dit activiteitenverslag, de balans en de resultatenrekening 2019 en alle financiële bewijsstukken.

De bank- en particuliere kredieten zijn als volgt verdeeld:

Het 'kasvoorschot' op korte termijn van 50.000 euro dat op 22/10/2019 bij ING werd ontleend, moet in oktober 2020 worden terugbetaald.

De particuliere leenovereenkomsten voor 75.000 euro, ondertekend in november 2019, zullen in februari 2020 moeten worden terugbetaald.

3.4 BEHEER VAN ONBETAALDE HUUR

Zoals hierboven reeds vermeld, was het beheer van de betalingsherinneringen in het jaar 2019 gebrekkig. De directeur was exclusief verantwoordelijk voor dit beheer. Het verklaart voor een deel het verlies in 2019 en de kasproblemen. Dit mag het grote probleem echter niet verhullen, namelijk de vertraging in de financiering van het SVKS samen met de zeer snelle groei van het woningenbestand.

De methode die is ingevoerd om de uitstaande bedragen bij het SVKS op te volgen, is als volgt:

- Na 1 week vertraging in de betaling (na de 10e van de lopende maand) neemt het SVKS telefonisch en per e-mail contact op met de huurder. Als de huurder niet reageert, wordt de eerste aanmaning naar hem opgestuurd per e-mail en aangetekende brief;
- Indien de huurder binnen 15 kalenderdagen na de verzending van de eerste aanmaning de verschuldigde bedragen nog steeds niet heeft betaald, wordt hem een tweede aanmaning gestuurd met de mededeling dat de volgende brief hem door onze advocaat zal worden toegestuurd. De huurder heeft 15 dagen de tijd om te betalen;
- Zonder antwoord van de huurder wordt het dossier naar de advocaat gestuurd die een ingebrekestelling verzendt.

Bij het uitblijven van een betaling na de brief van de advocaat of het niet volgen van het door het SVKS besproken en voorgestelde afbetalingsplan, wordt een gerechtelijke procedure ingeleid. Ofwel betaalt de huurder zijn schuld volledig voor de rechter, ofwel wordt er verzocht om zijn uitzetting.

Wanneer de huurder is uitgezet, wordt de schuld als huurschuld geplaatst zolang de huurder het door de rechter vastgestelde aflossingsplan correct opvolgt.

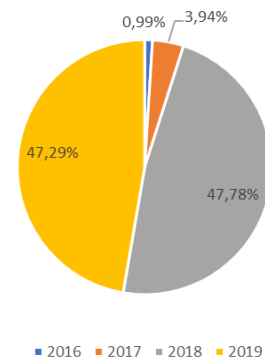
Als de huurder zich niet of niet meer aan het terugbetalingsplan houdt, wordt de deurwaarder ingeschakeld. Alles wat niet via de deurwaarder wordt gerecupereerd, wordt dan als oninbare schuld geboekt.

4 Huurwoningenbestand van het SVKS

4.1 AANTAL WONINGEN EN HUN GEOGRAFISCHE SPREIDING OP 31 DECEMBER 2019

Evolutie van het huurwoningenbestand van het SVKS				
Postcode Gemeente	2016	2017	2018	2019
1000			37	41
1030			24	30
1040			2	2
1050	2	3	3	16
1060			7	43
1070			10	18
1080		5	9	9
1083			1	1
1090			9	25
1150			1	1
1160		1	1	1
1170			1	
1180		1		13
1200			1	1
1210			1	2
Totaal woningen	2	10	107	203

Proportions du nombre de logements de 2016 à 2019



Op 31 december 2019 beheerde het SVKS 203 wooneenheden¹¹, namelijk 148 studio's en 55 kamers, verdeeld over 15 gemeenten. Het SVKS biedt zo onderdak aan 201 studenten, waaronder 1 getrouwd studentenpaar, 3 studentes met een baby, 1 student met een baby en 1 transseksueel.

4.2 AARD VAN DE VASTGOEDOVEREENKOMSTEN: EIGENDOMMEN, ERFPACHTEN, VERHUUR, ONDERVERHUURING

Aard van de vastgoedovereenkomsten	Aantal
Eigendom van het SVK	0
Erfpachten	0
Verhuurde wooneenheden	112
Onderverhuurde wooneenheden	91

¹¹ De wooneenheid is of een studio of een kamer, individueel of opgenomen in een appartement of een huis.

Totaal	203
---------------	------------

Op 31/12/2019 heeft het SVKS 8 beheersmandaten voor de verhuur van 112 wooneenheden aan studenten. De andere eenheden worden gehuurd van eigenaars en vervolgens onderverhuurd aan student-huurders.

De beheersmandaten werden afgesloten voor de volgende panden:

- Anderlechtstraat 168-172-174 te 1000 Brussel, 09/2018
- Beughemstraat 27 te 1030 Schaarbeek, 07/2018
- Paleizenstraat 64 te 1030 Schaarbeek, 12/2018
- Sint-Jorisstraat 19 te 1050 Elsene, 04/2019
- Nellie Melbalaan 73 te 1070 Anderlecht, 09/2019
- Bergensesteenweg 671 te 1070 Anderlecht, 07/2018
- Gielelaan 36 te 1090 Jette, 11/2018
- Alsebergsesteenweg 455 te 1180 Ukkel, 04/2019

4.3 SCHOMMELINGEN IN HET WONINGENBESTAND TIJDENS HET JAAR 2019

4.3.1 Aantal nieuw verworven woningen in het woningenbestand:

- 01/01/2019 – 4 studio's
- 1/03/2019 – 3 studio's
- 01/04/2019 – 13 studio's + 1 huis met 10 kamers
- 1/05/2019 – 5 studio's
- 1/07/2019 – 34 studio's
- 01/08/2019 – 1 studio
- 1/09/2019 – 8 studio's
- 01/10/2019 – 7 studio's + 1 huis met 7 kamers + 1 kamer
- 1/11/2019 – 1 studio
- 1/12/2019 – 1 studio

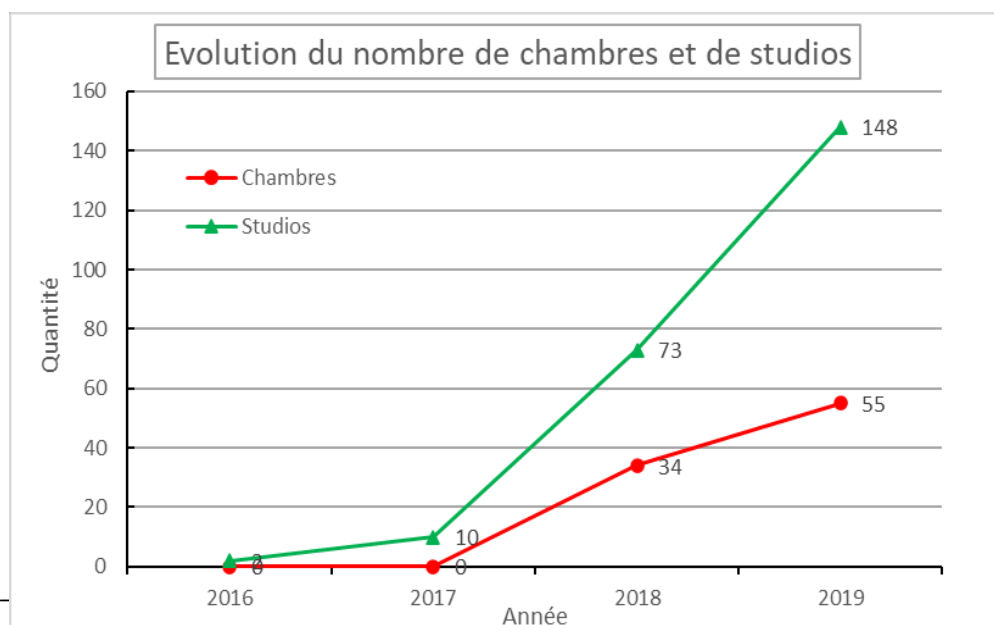
In 2019 heeft het SVKS 95 nieuwe wooneenheden in beheer genomen.

Nieuwe wooneenheden in 2019		Postcode	Aard van de wooneenheid
Januari 2019	Kaasmarkt 27	1000	3 studio's
	Emile Clausstraat 61	1180	1 studio
Maart 2019	Beughemstraat 27	1030	1 studio
	Jean Burgerslaan 4	1180	1 studio
	Waaglaan 18	1050	1 studio
April 2019	Alsebergsesteenweg 455	1180	10 studio's
	Arduinkaai 16	1000	1 studio
	Sint-Jorisstraat 19	1050	2 studio's

	Hollandstraat 36	1060	10 kamers
Mei 2019	Beughemstraat 27	1030	2 studio's
	Sint-Jorisstraat 19	1050	5 studio's
Juli 2019	Dieleghemse Steenweg 129	1090	6 studio's
	Sint-Jorisstraat 19	1050	3 studio's
	Overwinningsstraat 152	1060	25 studio's
Augustus 2019	Emile Clausstraat 47	1050	1 studio
September 2019	Dieleghemse Steenweg 129	1090	7 studio's
	Willemsstraat 14-16	1210	1 studio
	Sint-Jorisstraat 19	1050	1 studio
Oktober 2019	Beughemstraat 27	1030	1 studio
	Dieleghemse Steenweg 129	1090	3 studio's
	Hollandstraat 36	1060	1 kamer
	Nellie Melbalaan 73	1070	7 kamers
	Sint-Jorisstraat 19	1050	2 studio's
	Brogniezstraat 158	1070	1 studio
November 2019	Beughemstraat 27	1030	1 studio
December 2019	Sint-Jorisstraat 19	1050	1 studio

4.3.2 Evolutie van het huurwoningenbestand sinds de oprichting van het SVKS.

Onderstaande grafiek toont het aantal verhuurde wooneenheden op 31 december van de vermelde jaren.



4.3.3 Aantal woningen die niet meer behoren tot het woningenbestand in 2019

2 studio's op de Alsebergsesteenweg 455 zijn uit het SVKS-woningenbestand gehaald wegens non-conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften. Sinds dit incident eisen wij van de eigenaars, alvorens het beheer over te nemen, een kopie van de stedenbouwkundige vergunning of een attest dat de bestemming van alle te huur aangeboden ruimtes duidelijk definieert.

4.3.4 Aantal en type nieuwe wooneenheden waarvoor een formele overeenkomst werd afgesloten met een eigenaar

Tussen 30 september en 31 december 2019 heeft het SVKS formele overeenkomsten ondertekend voor de overname van het beheer of voor de verhuur van 142 nieuwe wooneenheden (93 studio's en 49 kamers), verdeeld zoals weergegeven in volgende tabel:

Locatie van de panden op 31/12/2019 waarvoor een formele overeenkomst werd afgesloten met een eigenaar	Type woning
Moreaustraart 186 te 1070 Anderlecht	12 kamers + 11 studio's
Democratiestraat 85 te 1070 Anderlecht	53 studio's
Sint-Katelijnestraat 12 te 1000 Brussel	12 kamers
Sint-Katelijnestraat 16 te 1000 Brussel	3 kamers + 6 studio's
Sint-Katelijnestraat 18 te 1000 Brussel	6 studio's
Sint-Katelijnestraat 20 te 1000 Brussel	6 studio's
Van Arteveldestraat 68 te 1000 Brussel	4 kamers + 4 studio's
Van Arteveldestraat 72 te 1000 Brussel	8 kamers + 3 studio's
Van Arteveldestraat 76 te 1000 Brussel	10 kamers + 4 studio's

Al deze panden zullen in de loop van 2020 aan het SVKS-woningenbestand worden toegevoegd. Sommige van deze panden vereisen grote renovatiewerken die door de eigenaars moeten worden uitgevoerd. Daartoe wordt telkens een specifiek bestek van de uitrustingen met de basisnormen aan de eigenaars verstrekt.

4.4 TECHNISCH BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE WONINGEN

Het onderhoud van de uitrustingen en de technische interventies in de woningen werden beheerd door de technisch verantwoordelijke. Deze laatste kwam persoonlijk tussenbeide voor kleine, niet erg tijdrovende interventies.

Grote interventies, noodreparaties of interventies die speciale vaardigheden of apparatuur vereisen, werden uitgevoerd door onderaannemers en leveranciers die werden geselecteerd op basis van hun goede kwaliteit/beschikbaarheid/prijsverhouding.

Elk interventieverzoek van een huurder of eigenaar moet worden aangevraagd door middel van een interventiefiche¹² met vermelding van de plaats van interventie, de contactgegevens van de huurder, de datum en de aard van het ondervonden probleem. De technisch verantwoordelijke neemt contact op met de huurder, en indien nodig met de bekwame vaklui, en plant de interventie.

Sommige interventies zijn ten laste van de eigenaar die direct op de hoogte wordt gesteld van het ondervonden probleem. Behalve in noodgevallen kan de interventie alleen met de schriftelijke toestemming van de eigenaar worden uitgevoerd. Al naargelang het geval werden de interventiekosten van de vaklui rechtstreeks gefactureerd aan de eigenaar of werd een SVKS-debetnota naar de eigenaar opgestuurd. Op de interventiefiches worden ook de middelen vermeld die worden ingezet om de ondervonden problemen op te lossen.

Na de interventie worden de fiches in een map met alle uitgevoerde interventies geklasseerd. Deze fiches zullen in de loop van 2020 in het HMS-softwareprogramma worden gecodeerd.

In 2019 werden 5 grotere renovatiewerven opgevolgd door de technisch verantwoordelijke. 2 werven waarbij het de bedoeling is het gebouw in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige voorschriften en 3 volledige vervangingen van de collectieve stookruimtes waarvoor energieprijzen werden aangevraagd.

Onderstaande tabel bevat de adressen van de betrokken wooneenheden en de aard van de werkzaamheden.

Adres van de woningen	Aard van de werken en premies
Beughemstraat 27 te 1030 Schaarbeek	Volledige renovatie van de stookplaats met gecentraliseerde productie van sanitair warm water ter vervanging van de elektrische boilers die zich in de studio's bevonden. Energiepremie aangevraagd en verkregen in 2020. In de technische kokers zijn geïsoleerde warmwaterleidingen aangebracht om warm water naar alle studio's te brengen. Tegelijkertijd werd het gebouw ook volledig elektrisch conform gemaakt.
Paleizenstraat 64 te 1030 Brussel	Het gebouw in overeenstemming brengen met de stedenbouwkundige voorschriften. De nieuwe eigenaar en het SVKS waren op de hoogte van de stedenbouwkundige inbreuken voordat het gebouw in beheer werd genomen. De inbreuken werden opgeheven door de afbraak van 6 studio's en de bouw van gemeenschappelijke ruimtes en een wasplaats. Er moet worden opgemerkt dat de 6 studio's nooit door SVKS-huurders werden bewoond.
Alsembergsesteenweg 455 te 1180 Ukkel	Isolatie van de achtergevel en volledige renovatie van de stookplaats en de elektriciteit. Aanvraag energieprijzen is lopende.

¹² Bijlage 8: voorbeeld van een interventiefiche

SintJorisstraat 19 te 1050 Elsene	Volledige renovatie van de stookplaats Aanvraag energiepremies is lopende.
Alsebergsesteenweg 455 te 1180 Ukkel	In overeenstemming brengen met de stedenbouwkundige voorschriften na de vaststelling van een inbreuk na werken. 2 studio's moesten worden afgebroken omdat de begane grond niet kon worden bestemd voor studio's maar voor gemeenschappelijke ruimtes. 2 studenten moesten worden overgeplaatst naar andere woningen. Dit incident heeft het SVKS ertoe aangezet om waakzamer te zijn en een stedenbouwkundig attest van de voorgelegde plannen te eisen.

Elke woning die opnieuw te huur wordt gesteld, wordt elke keer volledig gecontroleerd en indien nodig opnieuw geschilderd. Bij normale slijtage van de huurwoning worden de kosten gedragen door het SVKS. In geval van abnormale slijtage worden de kosten gedragen door de vertrekkende huurder. Indien het gaat om een eerste verhuring door het SVKS, zijn de kosten voor rekening van de eigenaar.

5 De eigenaars

5.1 EIGENAARSPROFIEL PER WONING

Hoedanigheid van de eigenaars	Aantal eenheden	%
Woningfonds	0	-
Vastgoedmaatschappij	0	-
Gemeente / OCMW	0	-
Natuurlijk persoon	94	46%
Rechtspersoon, maar geen vzw	109	54%
Vzw	0	-
Eigendom van het SVKS	0	-
Overige (te specificeren)	0	-
Totaal	203	100%

5.2 SOORT OVEREENKOMST ONDERTEKEND MET DE EIGENAARS

Soort overeenkomst ondertekend met de eigenaars	Aantal	Eenheden	%
Beheersmandaat	8	112	55,2 %
Huurovereenkomsten	91	91	44,8 %
Erfpachtovereenkomsten of opstalovereenkomst	0	0	-
Overige (te specificeren)	0	0	-
Totaal	99	203	100%

5.3 HUURLEEGSTAND

In financiële termen vertegenwoordigt de jaarlijkse huurleegstand voor 2019 1,55% van de aan de eigenaars betaalde huur. De belangrijkste oorzaken van de huurleegstand zijn de weigeringen van kandidaat-huurders om een woning te huren omdat het te ver van de school ligt of omdat het als te klein wordt beschouwd.

Het SVKS mag niet meerdere kandidaten met hetzelfde profiel laten dingen naar een huurwoning. De woningen worden bijgevolg voor elk van de kandidaten vooraf toegewezen. Indien de kandidaat-

huurder de voorgestelde woning weigert, wordt de woning vervolgens aangeboden aan een andere kandidaat met dezelfde behoeften¹³. Er zal een andere woning worden aangeboden aan de kandidaat die het eerste voorgestelde pand heeft geweigerd. Deze procedure is tijdrovend en verklaart waarom sommige panden niet direct opnieuw worden verhuurd.

De aanwerving van een nieuwe medewerker in 2020 zou dit probleem moeten kunnen oplossen en het SVKS in staat moeten stellen om onder een huurleegstandspercentage van 1% te geraken. Het is ook de moeite waard eraan te herinneren dat het SVKS huurovereenkomsten voor een jaar aanbiedt die elk jaar kunnen worden verlengd. Deze huurtermijn is eigen aan de aard van de huurders, namelijk allemaal studenten. Dit resulteert in een veel hoger doorstromingspercentage van huurders dan bij andere SVK's. Zo wisselde in 2019 1/3 van de woningen van huurder, wat een aanzienlijke hoeveelheid werk met zich meebrengt.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huurleegstand in 2019.

	Studio x maand	Kamer x maand	Bedrag huurleegstand	Reden voor de huurleegstand
Januari 2019	0	0		
Februari 2019	0	0		
Maart 2019	0	0		
April 2019	1x1	0	295,13€	1 weigering kandidaat
Mei 2019	0	0		
Juni 2019	0	0		
Juli 2019	4x1 + 2x0,5	2x0,5	1.674,14€	6 weigeringen kandidaat, 1 overplaatsing, 1 leegstaande woning omwille van werken
Augustus 2019	4x1 + 1x0,5		1.408,49 €	3 weigeringen kandidaat, 2 leegstaande woningen omwille van werken
September 2019	4x1 + 5x0,5	1x0,5	2.189,23€	10 weigeringen kandidaat, 1 leegstaande woning omwille van werken
Oktober 2019	9x1 + 3x0,5	3x0,5	3.368,76 €	14 weigeringen kandidaat, 1 leegstaande woning omwille van werken
November 2019	8x1 + 2x0,5	1x1	2.836,1€	11 weigering kandidaat
December 2019	1x1		295,13€	1 leegstaande woning omwille van werken
TOTAAL	37,5 maanden	4 maanden	12.066,98 €	45 weigeringen van de kandidaat en 6 leegstaande woningen omwille van werken

¹³ Zie bijlage 9 - Toewijzingsreglement voor woningen

6 Huurders en kandidaat-huurders

6.1 HUURDERS

Op 31 december 2019 gaf het SVKS onderdak aan 201 student-huurders met de volgende gezinssamenstellingen:

Gezinssamenstelling	Aantal	%
Alleenstaande man	99	49,25
Alleenstaande vrouw	96	47,75
Alleenstaande man met 1 kind	1	0,5
Alleenstaande vrouw met 1 kind	3	1,5
Koppel zonder kind	1	0,5
Transgender	1	0,5
Totaal	201	100%

6.1.1 Instellingen voor hoger onderwijs waar onze student-huurders les volgen

Onze huurders bezoeken op regelmatige basis meer dan 25 verschillende academische instellingen. De tabel hieronder geeft de verdeling weer.

Instelling voor hoger onderwijs	Aantal studenten	Graden
ULB	83	23 masters, 60 bachelors
EPHEC	16	1 master, 15 bachelors
HE FRANCISCO FERRER	13	1 master, 12 bachelors
HE BRUXELLES-BRABANT	7	1 master, 6 bachelors
HE LEONARD DE VINCI	8	1 master, 7 bachelors
ISFCE	8	8 bachelors
PAUL HANKAR	7	7 bachelors
EPFC	7	1 master, 6 bachelors
ECAM	5	5 bachelors
VUB	4	2 doctoraten, 1 master, 1 bachelor
ODISEE	4	4 bachelors
IIP	4	4 bachelors
IFCAD	4	4 bachelors
HE GALILLEE	3	3 bachelors
ARBA-ESA	2	2 bachelors
CONSERVATOIRE ROYAL	2	2 masters
ICC	3	3 bachelors

SAINT-LOUIS	2	2 bachelors
IEHEEC	2	1 master, 1 bachelor
ISSIG	2	2 bachelors
ICHEC	2	2 masters
HE LUCIA DE BROUCKERE	2	2 bachelors
IEPSCF	1	1 bachelor
I.O.R.T.	2	2 bachelors
CESE	1	1 bachelor
ISFSC	1	1 bachelor
ERASMUSHOGESCHOOL	1	1 bachelor
ERG	1	1 bachelor
CPSI	1	1 bachelor
FUTP	1	1 bachelor
DOMINIQUE-PIRE	1	1 bachelor
CESOA	1	1 bachelor
TOTAAL	201	34 masters, 2 doctoraten, 165 bachelors

6.1.2 Inkomensniveau en belangrijkste bron van inkomsten van de huurders van het SVKS

Inkomensniveau van de studenten	Aantal	%
Onder het toelatingsinkomen voor een sociale woning	201	100
Tot 50% boven het toelatingsinkomen voor een sociale woning	0	0
Totaal	201	100

Inkomsten van de studenten	Aantal	%
Werk (studentenjob)	108	53,73
Werkloos	1	0,50
OCMW	89	44,27
Ziekenfonds	1	0,50
Pensioen	0	0
Studiebeurs	2	1
Tegemoetkoming voor personen met een handicap	0	0
Totaal	201	100

Het gemiddelde jaarinkomen van studenten die door het SVKS werden gehuisvest in 2019 bedraagt netto 6.202,00 euro.

6.1.3 Huurdersstromen in 2019:

Aantal nieuwe student-huurders die in 2019 ingetrokken zijn	136
--	-----

Aantal mutaties	7
Reden voor mutatie	<ul style="list-style-type: none"> - Te kleine woning, - Verhuizing van een kamer naar een studio, - Renovatie van de woning, - Conflict tussen huurders, - Brand.

Aantal studenten die in 2019 vertrokken zijn	43
Reden voor vertrek	<ul style="list-style-type: none"> - Vrijwillig vertrek, - Einde of stopzetting studie, - Huwelijk, - Inkomensverlies gedurende meer dan 3 maanden.

6.2 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN EN -MODALITEITEN VOOR HET BEKOMEN VAN EEN SOCIALE WONING VOOR STUDENTEN¹⁴

1. Om in aanmerking te komen voor een sociale woning voor studenten:
 - Moet de student een bewijs leveren dat hij als student is ingeschreven in een onderwijsinstelling met volledig leerplan van het hoger onderwijs, en er regelmatig ingeschreven is;
 - Mag de student geen inkomen hebben dat hoger is dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning: het inkomen dat in aanmerking genomen wordt is dat van wie de kandidaat-huurder ten laste is, of indien de kandidaat-huurder zelf in zijn onderhoud voorziet, het inkomen van zijn eigen gezin. Dit inkomen wordt bepaald in overeenstemming met artikel 15, & 4, voorgesteld in punt 2. hieronder;
 - Indien het een eerste jaar hogere studies betreft, mag hij/zij niet de leeftijd van 35 jaar bereikt hebben op 31 december van het lopende academiejaar;
 - Behoudens afwijking geen huurder geweest zijn van een woning die beheerd wordt door het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten gedurende meer dan 9 opeenvolgende jaren; Indien een afwijking wordt aangevraagd, moet deze schriftelijk worden gemotiveerd en worden ingediend bij het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten. De afwijking kan pas worden toegestaan nadat het bestuur op de hoogte is gebracht en mits aan alle andere voorwaarden is voldaan.

2. Het gezin van de kandidaat-huurder mag voor het jaar 2019 niet over een inkomen beschikken dat netto hoger ligt dan:
 - Alleenstaande / 1 inkomen 22.959,44 €
 - Gezin met 1 inkomen 25.510,50 €

¹⁴ Zie bijlage 9 - Toewijzingsreglement voor woningen

- Gezin met 2 inkomens 29.154,90 €
- Kind ten laste => + 2.186,61 €
- Persoon met een handicap => + 4.373,23 €

Deze bedragen zijn vastgesteld bij ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

Woningaanvragen worden uitsluitend ingediend door middel van een papieren formulier dat beschikbaar is per e-mail of door op afspraak naar het kantoor te komen. Bij elk kandidatuur dossier moeten verplicht de volgende documenten worden gevoegd:

- Een fotokopie van beide zijden van de identiteitskaart van de kandidaat-huurder;
- Een attest van gezinssamenstelling dat minder dan 3 maanden oud is, afgeleverd door het gemeentebestuur;
- Documenten waaruit blijkt dat de inkomstenbronnen van de kandidaat in aanmerking zijn genomen. Zoals gebruikelijk het laatste aanslagbiljet, loonfiches, een attest van een OCMW of een werkloosheidsattest, enz.
- Een geldige studentenkaart of een bewijs van inschrijving in een onderwijsinstelling voor voltijds hoger onderwijs.
- Indien de kandidaat-huurder ten laste is van zijn/haar ouders, een recto-verso fotokopie van de identiteitskaart van een van de ouders en een attest dat is ondertekend door ten minste een van de ouders die borg staat voor de kandidaat en die in het bijzonder de betaling van de huur aan het SVKS verzekert.

De kandidaat-huurder wordt binnen 5 werkdagen op de hoogte gebracht of zijn of haar dossier al dan niet volledig is en zo ja, of hij of zij al dan niet op de lijst van kandidaat-huurders staat.

De inschrijving wordt pas bevestigd wanneer het dossier volledig is (formulier naar behoren ingevuld met alle vereiste bijlagen).

6.3 DE HUUR

In het geval van studentenkamers is de huur die aan de student-huurders in rekening wordt gebracht gelijk aan de huur die aan de eigenaars wordt betaald. Voor 2019 bedroeg deze huur 179,94 €.

Voor de studio's is de geïnde huur lager dan de huur die aan de eigenaar wordt betaald. De geïnde huur bij de student-huurders varieert van €285,00 tot €295,13 met een jaargemiddelde van €289,45.

De huur die aan de eigenaars wordt betaald, varieert van 320,04 € tot 407,51 €¹⁵ met een jaargemiddelde van 367,00 €.

Type woning	Gemiddelde huur eigenaar	Gemiddelde huur huurder	Gemiddeld verschil
Huis met zeven kamers	1259,58 €	1259,58 €	0,00 €
Appartement met 3 kamers	602,13 €	595,22 €	6,91 €
Eenpersoonkamer	179,94 €	179,94 €	0,00 €
Studio	367,00 €	289,45 €	77,55 €

¹⁵ In het specifieke geval waarbij het pand gelegen is in een zone met verhoogde huurprijs.

6.4 DE KANDIDAAT-HUURDERS

6.4.1 Enkele cijfers over de kandidaat-huurders

In 2019 waren er 404 inschrijvingsaanvragen voor een sociale woning voor studenten. 70 aanvragen werden geweigerd, 334 aanvragen werden goedgekeurd. 136 kandidaat-huurders kregen een woning en 198 kandidaten stonden op 31/12/2019 op de wachtlijst.

Afhankelijk van de omstandigheden en het vrijkomen van nieuwe woningen bedraagt de gemiddelde wachttijd voor het verkrijgen van een woning maximaal 2 maanden.

Aanvragen werden voornamelijk omwille van volgende redenen geweigerd:

- Het inkomen van de kandidaat-huurder of de borgsteller is veel te hoog,
- De kandidaat heeft geen bron van inkomsten en geen borgsteller of zijn inkomen is veel te laag;
- De kandidaat is ouder dan 35 jaar op het moment van inschrijving voor het eerste academiejaar,
- De kandidaat volgt geen voltijds onderwijs.

6.4.2 Profiel van de kandidaat-huurders

6.4.2.1 Hun gezinssamenstelling / gezinssituatie

Gezinssamenstelling van de kandidaten op de wachtlijst	Aantal	%
Alleenstaande man	101	51,01
Alleenstaande vrouw	96	48,49
Alleenstaande vrouw met 1 kind	1	0,5
Totaal	198	100

6.4.2.2 Hun inkomensniveau en hun belangrijkste bron van inkomsten:

Inkomensniveau van de kandidaat-studenten op 31/12/2019	Aantal	%
Onder het toelatingsinkomen voor een sociale woning	198	100
Tot 50% boven het toelatingsinkomen voor een sociale woning	0	0
Totaal	198	198

Inkomstenbronnen van de kandidaat-studenten op 31/12/2019	Aantal	%
OCMW	35	18
Werk (studentenjob)	163	82
Totaal	198	100

6.4.3 De aangevraagde woningtypes en de redenen voor het aanvragen van een sociale woning

De meest aangevraagde woningen zijn studio's met een doucheruimte en een keukentje. Kamers worden systematisch aangevraagd door de studenten met de laagste inkomens, vandaar het belang om een minimumquotum van 25% eenpersoonskamers in het SVKS-woningenbestand te behouden.

De voornaamste redenen voor het aanvragen van een sociale woning zijn:

- Een te laag inkomen om een woning op de private markt te betalen,
- Ongezonde familiale relaties,
- Verlies van domicilie - dakloze,
- De noodzaak, voor buitenlandse studenten met weinig middelen die in België komen studeren, om een domicilie te hebben.

7 Conclusies en doelstellingen 2020

Sinds eind 2018 maakt het SVKS een aanzienlijke groei door met het beheer van **95 extra wooneenheden in 2019**. Het vorig jaar aangekondigde doel van 250 wooneenheden is echter niet bereikt, en nochtans zijn vraag en aanbod niet afgenomen. Het personeel en de bestuursleden hebben immers besloten om zich **in de eerste plaats te concentreren op de kwaliteit van de dienstverlening** in plaats van op de kwantiteit. Zo moest het SVKS ofwel noodgedwongen panden weigeren ofwel het beheer ervan uitstellen tot 2020. Deze beslissing is niet lichtzinnig genomen en wordt verklaard door het feit dat enerzijds de initiële begroting voor 2019 niet voorzag in het beheer van deze panden en anderzijds de personele middelen die nodig zijn voor een gezond beheer, rekening houdend met de huurdoorstroming bij het SVKS, niet volstonden.

In 2020 zullen onder meer deze twee problemen moeten worden aangepakt, namelijk een **aanpassing van het budget** overeenkomstig de groei van het SVKS en **de aanwerving van nieuwe personeelsleden** om onze huurders een kwaliteitsvolle dienstverlening te kunnen bieden in de context van een groeiend woningenbestand.

Laten we niet uit het oog verliezen dat het SVKS vooral een sociale missie heeft en niet alleen een verhuurdienst is die woningen onder de marktprijs aanbiedt. **Het welzijn en de waardigheid van onze huurders zijn onze prioriteiten**, ook al is het vaak niet gemakkelijk om de verwachtingen van de eigenaars en de behoeften van onze huurders met elkaar in overeenstemming te brengen. Op het gebied van onroerend goed vertaalt zich dit in een wens om de **kwaliteit van de woningen voortdurend te verbeteren** waarbij een aantrekkelijke huurprijs voor de student en een interessant financieel rendement voor de concessiegever wordt gehandhaafd.

2020 wordt een scharnierjaar voor het SVKS, omdat het niet alleen zijn **erkenning zal moeten hernieuwen**, maar vooral ook zal moeten werken aan de **verbetering van zijn dagelijks financieel beheer** en aan **het op poten zetten van een communicatieplan en -strategie**.

De verbetering van het financieel beheer begint enerzijds met een **herstructurering van het boekhoudsysteem** door beroep te doen op een bekwame boekhouder en ervoor te zorgen dat het **personeel een interne opleiding krijgt** voor het beheer van de belangrijkste taken op het gebied van de codering van de dagelijkse financiële verrichtingen en anderzijds met een zorgvuldig en systematisch beheer van onbetaalde rekeningen.

Communicatie zal het tweede strijdpunt zijn voor het SVKS in 2020. Er moet op worden gewezen dat het SVKS nog steeds weinig bekend is bij de sociale diensten van de Franstalige en Nederlandstalige academische instellingen en bij de meeste OCMW's en gemeenten. Tot op heden is het mond-tot-mondreclame die de studenten ertoe brengt contact op te nemen met het SVKS. Deze situatie is op de middellange termijn onhoudbaar omdat het een beperkt communicatiekanaal is dat slechts een klein deel van ons doelpubliek bereikt.

Bovendien laat dit kanaal, zoals reeds vermeld, niet de **culturele, intellectuele en taalkundige vermenging** toe die nodig is onder de studenten om gettovorming in onze woningen te vermijden. Zelfs vandaag de dag zijn bepaalde gemeenschappen nog steeds oververtegenwoordigd in sommige van onze gebouwen, terwijl er vergelijkbare behoeften zijn in andere gemeenschappen.

Gezien het kosmopolitische karakter van Brussel en zijn culturele openheid is het essentieel dat alle OCMW's, alle Franstalige en Nederlandstalige Brusselse hogescholen en universiteiten op de hoogte zijn van het bestaan en de diensten van het SVKS. Hiertoe zullen vergaderingen en overeenkomsten met de verschillende academische instellingen en OCMW's worden gerealiseerd, in het bijzonder in nauwe samenwerking met 2 andere spelers op het gebied van studentenhuysvesting in Brussel: BRIK en het PLE. De activiteiten van het SVKS en die van de twee andere spelers vullen elkaar aan. Deze laatste genieten een zichtbaarheid die het SVKS op dit moment niet heeft en ze kunnen een minder duur alternatief bieden voor particuliere huysvesting voor studenten met minder financiële middelen. Daarnaast moet het SVKS **de markt kennen waarin het werkt**. Het SVKS is momenteel immers niet in staat om de behoeften van haar markt in te schatten. Hoeveel behoeftige studenten zouden een beroep kunnen doen op de diensten van het SVKS, rekening houdend met het feit dat er 100.000 studenten hoger onderwijs in Brussel volgen? **Wat zijn de reële behoeften op de terrein?** Hoeveel wooneenheden zou het SVKS in beheer moeten nemen om aan de vraag te voldoen? Welke structurele en menselijke financiële middelen zou het Gewest ter beschikking moeten stellen van de actoren op het terrein, zoals het SVKS?

Een klein deel van deze gegevens is beschikbaar bij het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (IBSA), maar de belangrijkste nuttige informatie voor het SVKS moet worden verzameld bij de huysvestingscellen en sociale diensten van de hogescholen en universiteiten, vandaar het gerechtvaardigde belang om samen te zitten met deze diensten.

Nog steeds in het luik over communicatie en overeenkomsten zal het SVKS in 2020 haar verzoek herhalen om integraal deel uit te maken van de FEDSVK-leden.

Op praktisch niveau voor 2020 zal het beheer van een groeiend woningenbestand, geraamd op meer dan 350 woningen eind 2020, de halftijdse **aanwerving** van een **hulpboekhouder of boekhouder**, de voltijdse aanwerving van minstens één **extra persoon met een administratief profiel en een al dan niet geschoolde arbeider** voor de technische opvolging en kleine technische interventies in onze gebouwen vereisen.

Wat de **territoriale dekking van het woningenbestand van het SVKS op het Brusselse grondgebied** betreft, biedt de vzw woningen aan in 15 gemeenten. Om echter nog beter in te spelen op de vraag en op de criteria met betrekking tot de aanwezigheid van woningen in de buurt van de hogescholen en de universiteiten, zijn **2 gemeenten, Elsene en Sint-Lambrechts-Woluwe doelgerichter aan het zoeken** naar woningen die in beheer moeten worden genomen.

Tot slot zou het SVKS op materieel vlak moeten investeren in de leasing van een bestelwagen voor het transport van materiaal. Op dit moment gebeurt al het materiaaltransport met behulp van een huurvoertuig of door een voertuig met chauffeur te lenen bij een ander SVK, wat verre van praktisch is.

Toekomstige subsidieaanvragen zullen dus worden gedaan om het SVKS efficiënter te laten werken en zo het gebruik van overheidsmiddelen voor een nobel doel, de drijvende kracht en de bestaansreden van het SVKS, te optimaliseren.

8 Bijlagen

- Bijlage 1 – PV van de buitengewone AV van 17/12/2019
- Bijlage 2 - Tripartiete overeenkomst tussen 1Toit2Ages, het SVK van Sint-Gillis en het SVKS
- Bijlage 3 – Balans en resultatenrekeningen
- Bijlage 4 - Leenovereenkomst “kasvoorschot op korte termijn” afgesloten bij ING
- Bijlage 5 - Overeenkomst voor het lenen van 25.000 euro bij een particulier
- Bijlage 6 - Overeenkomst voor het lenen van 50.000 euro bij een particulier
- Bijlage 7 - Verslag van de bedrijfsrevisor voor de balans 2019
- Bijlage 8 - Voorbeeld van een interventiefiche
- Bijlage 9- Toewijzingsreglement voor woningen 2020
- Bijlage 10 - Partnerschapsovereenkomst SVKS - CONVIVIUM