

# DE ONTWIKKELING VAN HET SVK- WONINGAANBOD ONDERSTEUNEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op [rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer](https://rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer).

# CONTEXT

Het doel van sociale verhuurkantorenkantoren (SVK's) is het socialiseren van een deel van de private huurmarkt in Brussel. In ruil voor een inspanning op de huurprijs die doorgaans op 30 % wordt geschat, genieten eigenaars die voor een SVK kiezen van garanties (huurbeheer, gegarandeerde huurprijzen, renovatiesteun, enz.). De huurder heeft op zijn beurt toegang tot huisvesting tegen een lage huurprijs (maar niet sociaal). Sommige SVK's gaan partnerschappen aan met verenigingen die zich richten op bijzonder kwetsbare groepen die via een SVK-woning een kans vinden op toegang tot huisvesting.

De 24 SVK's beheren nu bijna 8.000 woningen in het Brusselse gewest. Een cijfer dat nog steeds groeit, ongeveer 2.500 bijkomende woningen tijdens deze legislatuur, maar niet langer de groeicurve vertoont die de sector tussen 2018 en 2020 kende.

In die periode overtuigden de economische situatie en de door de overheid gegeven financiële impulsen – verlaging van de BTW met 12 % voor nieuwe woningen die gedurende 15 jaar via SVK worden verhuurd (2017) en totale vrijstelling van onroerende voorheffing (2018) – nieuwe investeerders, particulieren of bedrijven, om, soms massaal, nieuwe woningen te kopen en te kiezen voor SVK-verhuur. Het huurrendement via SVK flirtte met wat ze via de traditionele huurmarkt konden verwachten. Deze nieuwe aantrekkingskracht voor SVK is riskant (in termen van huurprijzen, duurzaamheid en het beheer van grote complexen). [Het roept bij de BBRoW al enkele jaren vragen op.](#)

Met deze nieuwe spelers groeide het SVK-woningpark met ongeveer 700 extra eenheden per jaar (2018, 2019, 2020). In 2023 waren er 891 SVK-woningen die van 12 % BTW profiteerden (d.w.z. meer dan 20 % van de nieuwe woningen die sinds 2018 aan SVK werden toevertrouwd).<sup>1</sup>

De Brusselse regering had in haar meerderheidsakkoord ook gewezen op de risico's die grote investeringsprojecten met zich meebrengen, in het bijzonder budgettaire risico's. Ze was van plan *“de beheersvoorwaarden van de SVK's te herzien met de bedoeling om voor nieuwe woningen aan het einde van de beheerperiode een aankoopoptie te bieden en, voor alle woningen, een voorkeurrecht in geval van overdracht, om de sociale huurvoorraad te bestendigen”*. Het Noodplan voor de Huisvesting verduidelijkte de bedoeling en ging een

---

1. Reporting Noodplan huisvesting, juni 2023, p. 51

stap verder: het was noodzakelijk om de groei van de sector en specifiek de projecten van promotoren of vastgoedinvesteerders te reguleren.

Een eerste stap die de staatssecretaris voor ogen had: de oprichting van een begeleidingscomité, dat verantwoordelijk zou zijn voor het monitoren van de ontwikkelingen in de sector en het evalueren van de door de promotoren voorgestelde projecten. De staatssecretaris en de SVK's konden het niet eens worden over de bevoegdheden van het comité.<sup>2</sup> Het project is afgevoerd.<sup>3</sup>

Een tweede optie die niet weerhouden werd: een maximum stellen aan het aantal woningen dat de SVK's in beheer kunnen nemen (Staatssecretaris Ben Hamou sprak in 2021 van een plafond 2.500 bijkomende woningen in vijf jaar legislatuur). Deze optie wekte grote bezorgdheid in de sector die zich tot dan engageerde – en daartoe ook werd aangemoedigd – voor een versterkte groeidynamiek, maar ook bij alle partner-verenigingen die voor hun projecten op SVK's rekenden (Housing First, studentenhuisvesting, intergenerationeel wonen...). De staatssecretaris trok het plafond in. In de praktijk ligt de totale groei van de SVK-woningen echter in lijn met het beoogde plafond.

Het regeerakkoord sprak ook van een aankoopoptie aan het einde van de beheersperiode om het park te bestendigen. Ook deze maatregel werd niet ingevoerd. Omwille van het risico op overlap met andere overheidsmaatregelen: het algemene recht van voorkoop en het voorkeursrecht voor huurders indien hun huurwoningen wordt verkocht. Volgens de staatssecretaris zal het veralgemeende recht van voorkoop het Gewest ook in staat stellen een groot wooncomplex te verwerven dat voorheen door een SVK werd beheerd en te koop werd aangeboden.

Met andere woorden: geen van de beoogde maatregelen om grote investeerders te omkaderen is uitgevoerd. De SVK's stellen echter in de praktijk een duidelijke vertraging vast in de groei. Er wordt nog steeds over projecten onderhandeld, maar in kleinere porties.

---

2. FEDAIS weigerde te moeten beslissen over de relevantie van de voorgestelde projecten, maar was wel bereid een advies te geven over deze projecten, wat als onvoldoende werd beschouwd door het kabinet Ben Hamou.

3. Om SVK's de overeenkomsten sluiten met grote privé-investeerders en bij gebrek aan begeleidingscomité stelde FEDAIS wel een analysekader voor grote projecten ter beschikking van de SVK's, evenals contracten en typevoorbeelden van technische lastenboeken.

De cijfers bevestigen dit: de nettogroei bedroeg in 2020 + 749 woningen, tegenover slechts + 214 in 2023. Een historisch laag cijfer. De sector signaleert verschillende factoren die deze daling kunnen verklaren. De coronacrisis en daarmee samenhangend de algemene daling van de vastgoedactiviteit. De SVK's worden ook beïnvloed door de stijging van de vastgoedkosten, zowel voor materialen als voor grond in Brussel. Ten slotte betreurt de sector de politieke onduidelijkheid rond het plafonneren van de groei van SVK's, wat eigenaars en investeerders zou hebben afgeschrikt.

Bij gebrek aan een maatregel die de investeringsprojecten omkadert, is de enige maatregel die we evalueren de herziening van het besluit tot organisatie van de SVK's. Een herziening die slechts één bepaling bevat die specifiek betrekking heeft op nieuwe projecten en veel meer beantwoordt aan de vragen van de SVK's en de aanbevelingen geformuleerd in de externe audit (2022) dan aan de wens om de groei te beperken.

**MAATREGEL**

# Wijziging van het SVK-besluit om de voorwaarden voor beheer en subsidiëring te herzien

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ~**BESCHRIJVING**

[Het besluit van 14 maart 2024](#) wijzigt meer dan 40 elementen van [het besluit uit 2015](#) dat de sector al bijna tien jaar organiseert (het eerste SVK-besluit dateert uit 1998 en is sindsdien verschillende keren herzien). We beperken de analyse tot wijzigingen die betrekking hebben op de huurwoningvoorraad en de toegang tot woningen, en sluiten daarom andere vragen uit die bijvoorbeeld betrekking hebben op de administratieve verplichtingen van de SVK's, het toekennen van subsidies, de naleving van andere wetteksten...

We onthouden de volgende wijzigingen of nieuwigheden:

- De verplichting voor nieuwe projecten met meer dan 10 woningen om woningen gedurende 27 jaar in SVK-beheer te houden, en niet langer 15 jaar, om te kunnen genieten van de verlaagde BTW van 12 % in plaats van 21 %.<sup>4</sup> Op die termijn wordt wel een uitzondering voorzien: de termijn van 27 jaar kan worden teruggebracht tot 15 jaar als de eigenaar een opzegtermijn van ten minste één jaar in acht neemt.
- Toepassing van de elementaire vereisten van de Huisvestingscode op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting en het loslaten van specifieke normen (voornamelijk oppervlakte en bezetting). Tot dan toe werden aan de SVK's de 'strengere' normen van de VIHT-toelage (verhuis-, installatie- en huurtoelage) opgelegd.

---

4. De federale wet legt een MINIMUM van 15 jaar op voor het verlaagde BTW-tarief.

- De mogelijkheid om woningen kleiner dan 26 m<sup>2</sup> in beheer te nemen voor studentenhuisvesting en transitwoningen.
- Verhoging van het plafond voor het aantal per SVK gesubsidieerde woningen van maximaal 450 naar maximaal 600 woningen. Een uitzondering blijft mogelijk voor SVK's die meer dan 600 woningen beheren.
- Verhoging van de subsidie voor grote woningen (4 slaapkamers en meer) en verlaging van de aanvullende subsidie voor woningen die in de loop van het jaar door het SVK in beheer worden genomen.
- Uitbreiding van het SVK-huurrooster tot 7 slaapkamers en meer (vroeger 5 slaapkamers en meer), waardoor het mogelijk wordt hogere huurprijzen aan te bieden voor zeer grote woningen.
- Definitie van 3 specifieke categorieën van doelpubliek en daarmee samenhangende aanvullende subsidies. Vroeger werden transitwoningen, woningen voor daklozen en gehandicapten meer gesubsidieerd dan andere woningen. De hervorming breidt het systeem uit naar andere categorieën om rekening te houden met de diversiteit van de gehuisveste personen. De categorieën zijn gebaseerd op de “mate van huurrisico”, volgens eerdere SVK-ervaringen, van het betrokken doelpubliek. De bonussen worden per SVK beperkt tot 30 % van hun woningparkt. Het SVK-Student geniet de hoogste bonus vanwege het zeer hoge verloop, vergelijkbaar met dat van daklozen, van al haar huurders.

**Categorie A**  
(subsidie + € 1325)

**Categorie B**  
(subsidie + € 662,5)

**Categorie C**  
(geen aanvullende subsidie maar toegang tot een “specifieke” woning met aangepaste toewijzing via overeenkomst)

- |  |   |  |
|--|---|--|
| – Daklozen                                       | – Gehandicapt persoon   | – Persoon verzwakt door zijn gezondheid        |
| – Persoon met psychische problemen               | – Ex-gevangene  | – Persoon met schulden                         |
| – Persoon die aan verslaving lijdt               | – Persoon slachtoffer van huiselijk geweld                    | – Persoon die wacht op een verblijfsvergunning |
| – Niet-begeleide minderjarige vreemdeling (NBMV) | – Persoon slachtoffer van mensenhandel of seksuele uitbuiting | – Persoon die op asiel wacht                   |
| – Minderjare in autonomie                        |   |  |
| – Studenten                                      |   |  |

- Uitbreiding van de opdrachten van FEDAIS voor de ontwikkeling van transversale projecten zoals de implementatie van een sectoriale IT-tool of de centralisatie van de registraties van kandidaat-huurders.
- Maandelijks indexatie van de huurplafonds, om de huurindexatie nauwer op de voet te volgen.

De budgettaire impact van de hervormingen wordt geschat op 1,5 miljoen euro.

## EVALUATIE

De tekst van het besluit werd overlegd met de SVK's en beantwoordt aan verschillende vragen van de sector. Bevordert het echter de toegang tot huisvesting voor de meest kwetsbare personen en de gezonde groei van het SVK-woningpark?

Wij zijn tevreden met de verlenging van de beheerperiode voor woningen waarvoor een verlaagd BTW-tarief geldt van 15 naar 27 jaar. Het was noodzakelijk om de voorwaarden te versterken om te vermijden dat woningen aan SVK's worden toevertrouwd louter omwille van de financiële opbrengst. De BTW-verlaging, gecombineerd met de vrijstelling van de onroerende voorheffing, stimuleert dit soort investeringen doordat ze winstgevend worden. Er was ruimte om een té genereus en slecht afgestemd beleid in te perken.

Twee minpunten echter. Ten eerste betreft de maatregel alleen grote investeerders (minimaal 10 woningen), terwijl iedereen, particulieren en bedrijven, profiteert van het BTW-voordeel. Ten tweede lijkt de mogelijkheid om de looptijd van de beheersperiode alsnog terug te brengen naar vijftien jaar indien de eigenaar een opzegtermijn van een jaar respecteert ons veel te gunstig voor investeerders. In vergelijking: een klassieke huurovereenkomst van negen jaar kan worden opgezegd met een opzegtermijn van 6 maand. Deze uitzondering op de nieuwe 27-jaar regel is onevenwichtig en verzwakt meteen de nieuwe maatregel.

De mogelijkheid om woningen van minder dan 26 m<sup>2</sup> in beheer te nemen, wordt door de SVK's gunstig onhaald. Zij betreuren echter dat deze mogelijkheid beperkt blijft tot studentenhuisvesting en transitwoningen. De SVK's gebruiken de transitovereenkomst op basis van het publiek en het woonproject, niet op basis van de accommodatie. Het [Housing First](#)-model, dat voortdurend op zoek is naar huisvesting, is bijvoorbeeld vaak afhankelijk van

een SVK. Studio's van minder dan 26 m<sup>2</sup> passen uitstekend bij de doelgroep, en niet tijdelijk, maar voor de lange termijn.

De herziening van de basissubsidie (per woning) en bonussen is een van de meest opvallende elementen van de hervorming. Het beantwoordt zowel aan de eisen van de sector als aan de aanbevelingen uit de audit van 2022.

Voortaan levert elke door een SVK beheerde woning een jaarlijkse “basis” subsidie op van 1.443,53 euro, waar voorheen het SVK moest jongleren met een forfaitaire subsidie (verschillende niveaus afhankelijk van het aantal beheerde woningen) en een variabele subsidie (ook afhankelijk van het aantal woningen in de SVK-portefeuille).

Naast deze basissubsidie brengen bepaalde categorieën woningen en/of huurders “bonussen” met zich mee.

De aanvullende subsidie voor woningen die in de loop van het jaar in beheer zijn genomen, wordt verlaagd, wat zou moeten toelaten om niet elk SVK te veroordelen tot exponentiële groei.

Aan de andere kant worden de bonussen voor grote woningen (4 slaapkamers en meer) verhoogd. Het is voor dit type woningen dat het verschil tussen wat grote gezinnen met lage inkomens kunnen betalen en de huurprijzen die de “eigenaren” kunnen krijgen het grootst is. De maatregel is dus gunstig voor grote gezinnen, maar tegelijkertijd exemplarisch voor de grenzen van het SVK-model in een ongereguleerde markt waar steeds meer subsidies nodig zijn om de betaalbaarheid te garanderen, gegeven de groeiende kloof tussen inkomen en huurprijzen.

Bonussen die verband houden met “specifieke doelgroepen” zijn het onderwerp geweest van een ingrijpende herziening, waarbij een versterking van de bedragen en een verbreding van de doelgroepen werden gecombineerd. Deze herziening moet een antwoord zijn op het mislukken van maatregel 27 van de Noodplan voor de Huisvesting (geëvalueerd in onze [Woonbarometer 2022](#)). Die maatregel had als doel om duurzame herhuisvestingsoplossingen voor daklozen te vinden bij de SVK's (en in kleinere mate ook bij de gemeenten en OCMW's), via een oproep tot interesse en aanvullende financiering (een maatregel die zowel door het budget huisvesting als welzijn werd gesubsidieerd). De SVK's reageerden niet en voerden met name aan dat het financiële risico (dat voornamelijk verband hield met een hoog verloop onder



daklozen) niet voldoende gedekt was (de oproep tot interesse voorzag in de tweede versie, in een incentive van 1000 euro per woning die aan daklozen ter beschikking werd gesteld). Uiteindelijk leverde de oproep 12 woningen op bij 3 SVK's, heel ver verwijderd van de verwachte 400 woningen.<sup>5</sup>

In plaats van te werken via projectoproepen mikt het besluit op een structurele financiële stimulans (tussen + 1.325 (vooral voor daklozen) en + 662,5 euro per woningen voor de opvang van specifieke groepen) om de SVK's aan te moedigen hun woningen meer open te stellen voor de meest kwetsbare personen. Sommige van hen hebben, soms historische, partnerschappen opgezet met verenigingen die zich richten op bijzonder kwetsbare groepen en huisvesting bieden aan thuislozen (144 woningen in 2022, plus 418 transitwoningen die ook een deel van de "ex-daklozen" huisvesten<sup>6</sup>, maar dit blijft heel weinig (2 % van het SVK-woningpark) Andere SVK's hebben geen partnerschappen afgesloten. De regering had van alle SVK's kunnen eisen dat zij overeenkomsten met verenigingen zouden sluiten of zelfs een quotum van prioritaire toewijzingen vastleggen ten gunste van specifieke groepen, zoals voortaan het geval is voor de Openbare Vastgoedmaatschappijen die 6 % van hun woningen moeten toewijzen aan thuislozen, in plaats van de SVK's daartoe aan te moedigen met aanvullende subsidies. De voortdurend toenemende dakloosheidscijfers vragen zeker om het openstellen van de publieke en gesubsidieerde woningvoorraad voor mensen waarvan het recht op huisvesting ernstig beperkt is.

Wat de centralisatie van de SVK-wachtlijsten betreft (maatregel voorzien in het Noodplan voor de Huisvesting, actie 11), beperkt het besluit zich tot het scheppen van de noodzakelijke voorwaarden, namelijk het onderscheid tussen de "algemene" doelgroepen (betrokken bij de chronologische toewijzingen en de centralisatie van lijsten) en de "specifieke" doelgroepen (toewijzingen via partnerschappen met verenigingen) en de uitbreiding van de FEDAIS-missies, maar formaliseert op geen enkele manier de centralisatie.

FEDAIS werkt aan de ontwikkeling van een IT-tool. Volgens de federatie zal de centralisatie (die alleen bepaalde SVK's in een pilotfase zou kunnen betreffen) een toestroom van nieuwe kandidaten genereren, waarvoor een uitsluitend online inschrijving nodig zou zijn. De BBRoW verdedigt het behoud van fysieke loketten, omdat enkel digitale loketten mensen uitsluiten.

---

5. Brussels Parlement, Commissie Huisvesting, 05/04/2023

6. [Brussels Parlement, Commissie Huisvesting, 05/04/2023](#)

## VOORSTELLEN

In haar Memorandum voor de verkiezingen van 2024 stelt FEDAIS “dat de volgende regering de mogelijkheid onderzoekt om het SVK-huurrooster grondig te herzien om het beheer van kwaliteitswoningen en van grote woningen aan te moedigen”.<sup>7</sup> De geplaffoneerde SVK-huurprijzen lopen achter op de particuliere huurprijzen die de laatste jaren zeer sterk gestegen zijn.<sup>8</sup> De vraag van de SVK’s zoekt daarvoor oplossingen. Het SVK-model is echter niet houdbaar in een inflatoire en ongereguleerde markt. De BBRoW pleit voor een verlaging van de huurprijzen en streng toezicht op de particuliere markt, de enige manier om het bloeden te stoppen en het recht op huisvesting voor iedereen te garanderen.

Een aantal SVK’s neemt al actief deel aan de strijd tegen dakloosheid via partnerschappen met thuislozenverenigingen. Wij vragen dat alle SVK’s overeenkomsten afsluiten ten gunste van de meest preciaire groepen.

### Bronnen:

- [14 MAART 2024. Besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 december 2015 tot organisatie van sociale verhuurkantoren](#)
- [Brussels Parlement, Commissie Huisvestings, 06/08/2023](#)
- [Brussels Parlement, Commissie Huisvesting, 05/04/2023](#)
- [Schriftelijke vraag betreffende de huurprijzen van de sociale verhuurkantoren in 2023](#)
- [BBRoW, De sociale verhuurkantoren in het oog van de storm, 2018](#)
- [Gesprek met Laurence Libon, FEDAIS, 19/03/2024](#)

7. FEDAIS, *Memorandum 2024-2029*, p. 3

8. Er is een gebrek aan gegevens over de gemiddelde SVK-huurprijzen en de particuliere huurprijzen om de evolutie van het verschil daartussen in te schatten. Het plafond voor de huurprijzen van verhuurders voor een appartement met 2 slaapkamers bedraagt in het besluit van 2024 711,09 euro. Op de private huurmarkt is volgens cijfers van Federia de gemiddelde huurprijs voor appartementen verhuurd via een immokantoor 1.205 euro. Bron: Federia, [huurbarometer](#), februari 2023