

## **Privékapitaal bestormt de sociale verhuurkantoren**

Sinds kort is er iets nieuws aan de hand bij de Brusselse sociale verhuurkantoren (svk's). Die svk's zien alsmear meer privé-investeerders en privé-promotoren langskomen die hun nieuwbouwwoningen willen laten beheeren door een svk. Niet meteen voor het sociale doel, maar wel omdat, door de subsidies van de overheid, er nu wel sprake is van een zeker rendement.

De svk's werken al jaren aan een socialisering van de private huisvestingsmarkt. De eigenaars ontvangen een lagere huurprijs dan de marktprijs, maar krijgen in ruil wel de garantie op huurinkomstzekerheid en onderhoud van de woning. De huurders van een svk kunnen op die manier relatief goedkoop wonen. De svk-formule slaat aan : op dit moment beheeren de agentschappen 5.500 woningen in Brussel en door de nieuwe interesse van de privépromotoren zouden er de komende jaren zo'n 900 woningen bijkomen.

De overheid steunt de svk's al sinds hun oprichting en die steun is de laatste jaren nog versterkt : geen onroerende voorheffing en een verlaagd btw-tarief, waardoor wie investeert in een nieuwbouwwoning met svk-beheer een rendement kan halen (rond 2,5%) dat dicht bij een klassiek niet-gesubsidieerd huurrendement (rond 3%) ligt.

Dankzij die belangrijke overheidssteun worden goedkopere woningen op de huurmarkt gebracht, maar dan wel voor beperkte tijd. Bij afloop van de beheerovereenkomst met het svk kan de eigenaar zijn woning zonder beperkingen duur verkopen of verhuren.

Een mogelijk risico voor de sector van de svk's en de huurders is ook dat de nieuwe investeerders, die hun lobby goed verzorgen, kunnen pleiten voor een optrekken van de huurprijsplafonds.

De BBRoW roept de overheid daarom op om bij de steun aan privé-investeerders meer garanties te vragen voor het sociale aspect. Dat kan door bijvoorbeeld de minimale termijn van socialisering te verlengen of door een deel van de meerwaarde van de woning bij verkoop te recupereren.

De BBRoW heeft over dit nieuwe fenomeen een studie gepubliceerd : « *Privé-kapitaal bestormt het sociale. Nieuw voor de sociale verhuurkantoren.* », na tientallen gesprekken te hebben gevoerd met alle betrokkenen : privépromotoren, investeerders, sociale verhuurkantoren.

De vzw Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) groepeert 50 Brusselse verenigingen die opkomen voor het recht op wonen.

### **Contactpersoon voor de pers :**

Werner Van Mieghem, coördinator vzw BBRoW

02/502.84.63 of 0484 266 789