



Stedelijk huurkantoor Gent

28 september 2010



1. Gentse context



AANBOD

- 44% huurders (bron, SEE 2001)
- Aantal huurwoningen neemt gestaag af
- Aantal huurwoningen wordt geraamd op 44.000 (cijfers 2001)
- Jaarlijks ongeveer 8.700 inhuringen
- 36% voldoet niet aan minimumnormen volgens VW
- 80% verhuurd door individuele verhuurders (cdo-onderzoek, 2008)

VRAAG

- Zoektocht naar betaalbare huurwoning moeilijk
- Ongeveer 7.900 huurdershuishoudens hebben betalingsmoeilijkheden
- Wachtijd sociale huurwoning gemiddeld 3 à 4 jaar



2. Opzet en omlijning van het experiment



Onderdeel van een ruimer geheel

- Geheel van stedelijke acties ten bate van de private huurmarkt
verruimen aanbod studentenhuysvesting, leegstand- en kwaliteitsbeleid,
verruimen sociaal huuraanbod, ...
- Streven naar integratie van de SVK's
- Streven naar structurele samenwerkingsakkoorden

Resultaat

Opstart en operationalisering van een structureel georganiseerde intermediaire instantie in Gent die geconventioneerde privé verhuringen organiseert en dit in een structureel samenwerkingsverband met alle lokale woonactoren die actief zijn op de private woninghuurmarkt.



Geconventioneerde huurwoning

- Huurwoning op private huurmarkt
- Verhuurd via prijs-kwaliteitconvenant met verhuurder
- Verhuurder krijgt in ruil gegarandeerde huurbetaling en garantie voor het voldoen van de onderhoudsverplichtingen
- Instappen op vrijwillige basis
- Huurder krijgt woonzekerheid, betaalbaarheid en kwaliteit



- Aanbod huurwoningen:
 - de verderschrijdende afkalving van de private huurmarkt stoppen
 - het aanbod aan private huurwoningen minstens op peil houden, om het op termijn terug te laten groeien

- Dienstverlening aan verhuurders:
 - het begeleiden van verhuur en onderhoud, aan de hand van verschillende pakketten (tegen betaling)
 - het opnemen van een intermediaire advies- en communicatierol

- Dienstverlening aan huurders:
 - de administratieve bijstand bij het huren
 - het opnemen van een intermediaire advies- en communicatierol



Nevendoelen stedelijk huurkantoor

- Het tegengaan van discriminatie
- Het stabiliseren/meer betaalbaar maken van huurprijzen
- het opwaarderen van de kwaliteit van private huurwoningen

Wat het experiment NIET beoogt

- Geen immokantoor
- Geen sociaal verhuurkantoor

Bij stedelijk huurkantoor kiest eigenaar om meer of minder bij te dragen

Bij stedelijk huurkantoor kunnen huurders met hoger inkomen terecht

Het stedelijk huurkantoor verhuurt private huurwoningen, geen sociale



Doelgroepen

Woningen: alle private huurwoningen met focus op:

- Lage of middelmatige kwaliteit
- Lagere of gemiddelde huurprijzen (750Euro/maand of minder)
- Eventueel nieuwbouw bescheiden huurwoningen AG SOB
- Woningen die AG SOB tijdelijk verhuurt

Huurwoningen met de laagste huurprijzen of die in aanmerking komen voor een renovatiepremie worden doorverwezen naar SVK. Gemeenschappelijke intake voor eigenaars zorgt voor advies op maat via welk systeem best verhuurd wordt.

Eigenaars: alle eigenaars-verhuurders met focus op:

- Kleine verhuurders die verhuring zelf beheren maar hiermee willen stoppen



Doelgroepen

Huurders: alle private huurders met focus op:

- Gezinnen met één inkomen
- Alleenstaanden of éénoudergezinnen
- Kandidaat-huurders met een inkomen dat in aanmerking komt voor budgethuurwoning
- Kandidaat-huurders met een inkomen dat in aanmerking komt voor sociale huurwoning in afwachting van een sociale woning
- Geen zittende sociale huurders of huurders van SVK's
- Geen kandidaat-huurders die beroep kunnen doen op huursubsidie



Beoogde positie, aanpak, omvang, resultaten van het experiment

Omvang

Na 3 jaar: minimum 300 woningen in beheer

Positie

Stedelijk huurkantoor werkt aanvullend aan en versterkend voor de bestaande ondersteunende sociale initiatieven op de private huurmarkt

Aanpak

Systematisch benaderen van eigenaars van leegstaande woningen, slechte woningen, woningen die te huur staan



Concrete verhuurmodaliteiten

Huurovereenkomsten: volgens private huurwetgeving

Convenant: taken en verplichtingen eigenaar en stedelijk huurkantoor

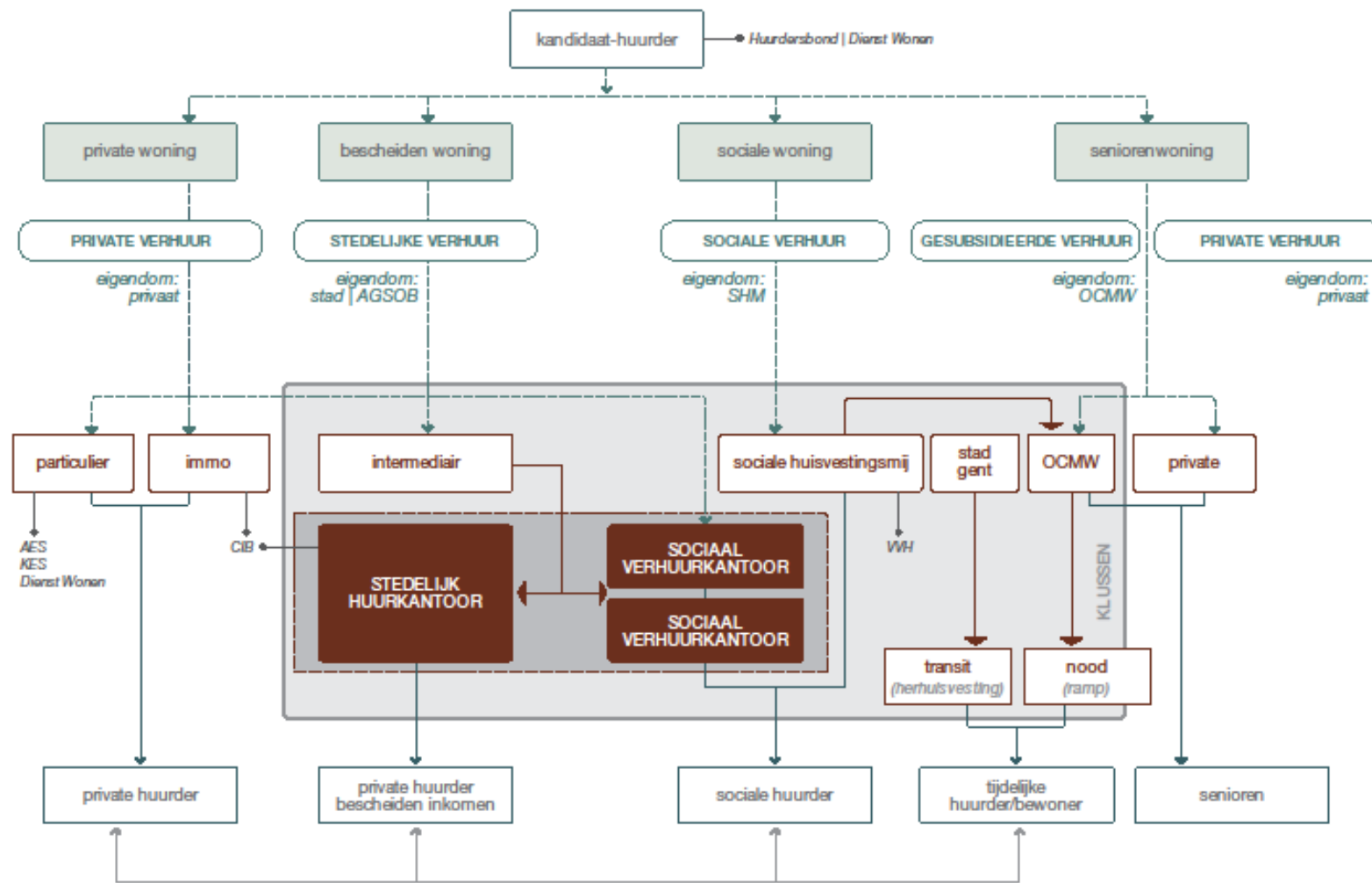
Huurprijsberekening: op objectieve wijze, voorkeur Vlaams huurrooster

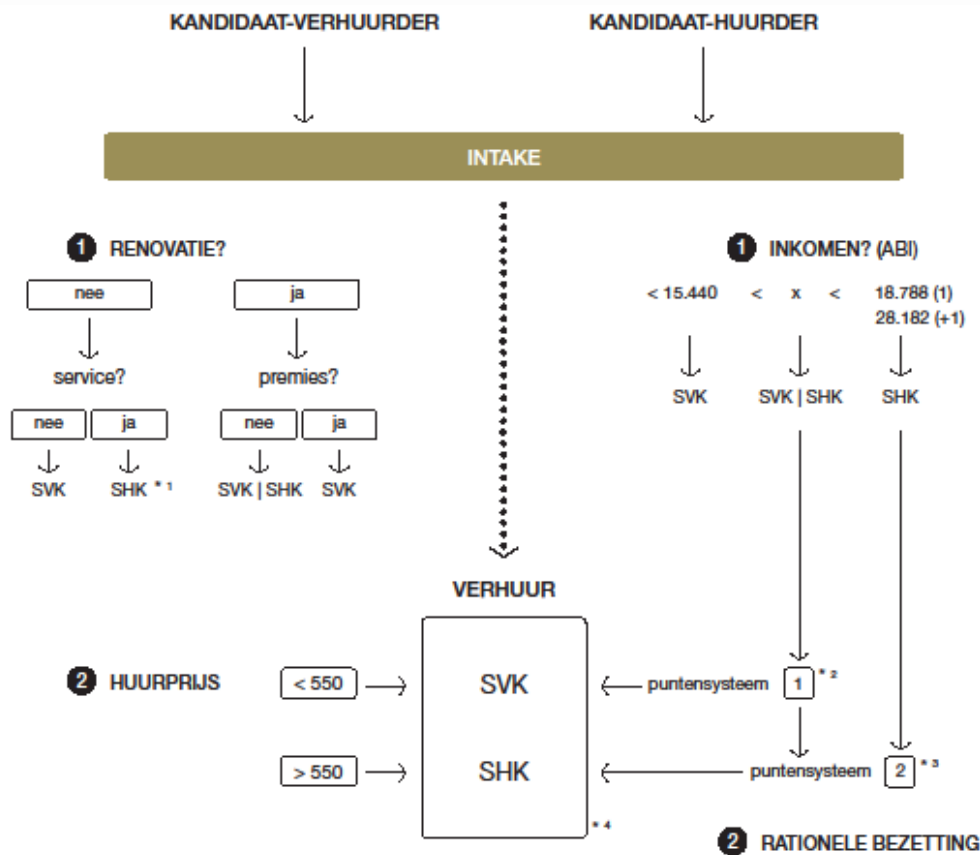
Huurwaarborg: volgens private huurwetgeving

Inschrijvingsvoorwaarden kandidaat-huurders: geen

Puntensysteem

Toewijzing





*1 convenant SHK-verhuurder | *2 kaderbesluit sociale huur | *3 nieuw puntensysteem | *4 gezamenlijk intern huurregime



Drie ondersteuningspakketten

Volledige dienstverlening

- a. Administratieve huurovereenkomst
- b. Zekerheid huurinkomsten
- c. Begeleiding huurder
- d. Nazicht onderhoud woning
- e. Opvolgen veiligheid nutsvoorzieningen en basisisolatie
- f. Opvolgen herstellingswerken
- g. Begeleiding bij premieaanvragen
- h. Bemiddeling

Optimale ondersteuning

a+b+e+f+h

Administratieve opvolging (basispakket)

a+b+e



3. Kosten en opbrengsten



Vergoedingen betaald door de eigenaar-verhuurder

Kosten voor eigenaar op basis van de huurprijs van de woning:

- 11% van de jaarlijkse huurprijs voor basispakket
- 20% van de jaarlijkse huurprijs voor pakket optimale ondersteuning
- 25% van de jaarlijkse huurprijs voor pakket volledige ondersteuning

Gemiddelde huurprijs: 550 Euro

Mits overheidssteun in de experimentele fase volstaan deze percentages voor een kostendekkende werking van het huurkantoor.

Na de experimentele periode is het de bedoeling om de vergoeding te verlagen, rekening houdend met de schaalvergroting, en kostendekkend te zijn zonder grote overheidssteun.



Kosten voor de huurder

Een kleine vergoeding van 2% van de huur wordt verrekend in de huurprijs in ruil voor:

- Gegarandeerde woonzekerheid
- Herstellingen
- Woningisolatie
- Advies

Besluit

In experimentele fase niet mogelijk zonder bijkomende financiering.
Nadien moet, door schaalvergroting, het huurkantoor zelfstandig operationeel zijn.

