



WORKSHOP PRIVATE HUURMARKT

Toelichting Kenniscentrum Vlaamse Steden | 23 maart 2009

Tinne op de Beeck | Kabinet Karin Temmerman



1. STUDIE HUREN IN GENT

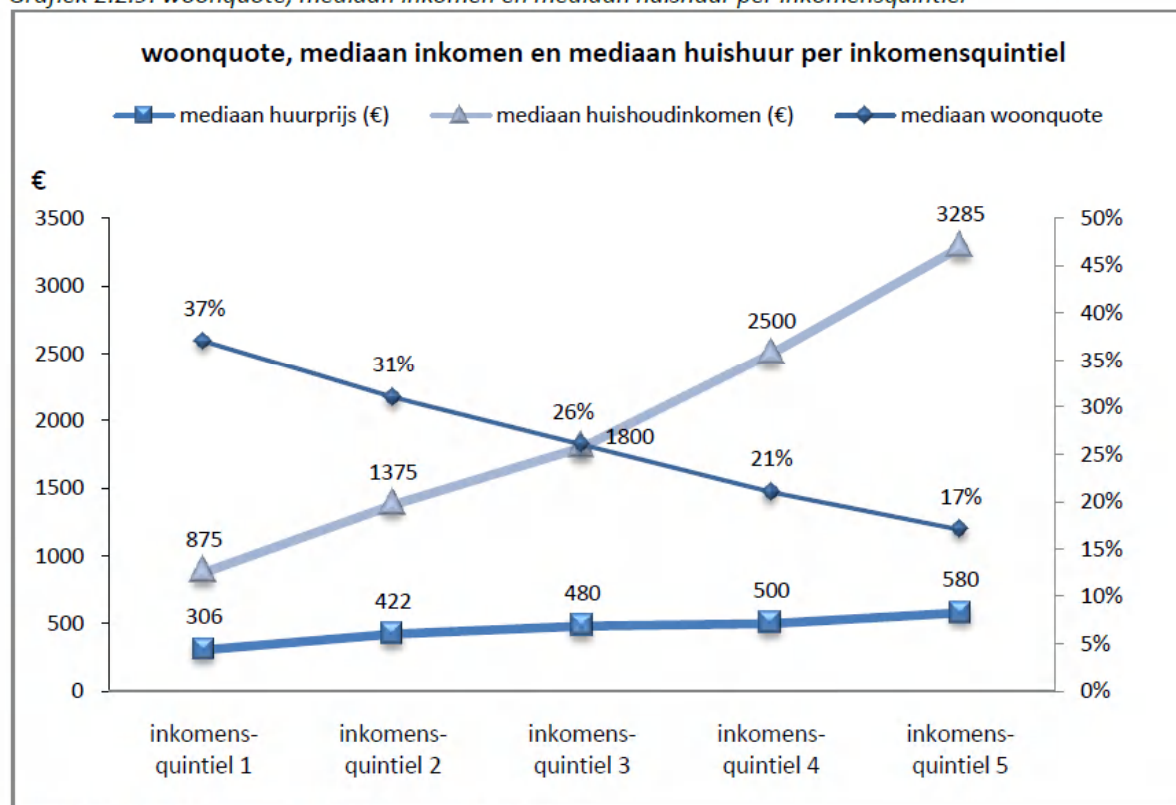
Centrum voor Duurzame Ontwikkeling



RESULTATEN TECHNISCH WOONONDERZOEK

- 34% vertoont risico op onveiligheid
- Bij 22% is dit eenvoudig op te lossen
- Bij 12% is dit niet eenvoudig op te lossen
- 14% is overbewoond

Grafiek 2.2.9: woonquote, mediaan inkomen en mediaan huishuur per inkomensquintiel



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

De woonquote is een belangrijke, zo niet de belangrijkste maat om de betaalbaarheid van het wonen in beeld te brengen. Het is de verhouding tussen het nettohuishoudinkomen en de huurprijs van de woning. De mediaan van de woonquote van alle huurders bedraagt 25%. Dit wil zeggen dat



RESULTATEN BEVRAGING BEWONERS

- 9 op 10 huurders is tevreden over de huurwoning
- 1 op 10 huurders is ingeschreven voor een sociale huurwoning
- 13% zoekt een koopwoning
- Een op vijf huurders heeft de afgelopen 5 jaar een weigering ervaren.

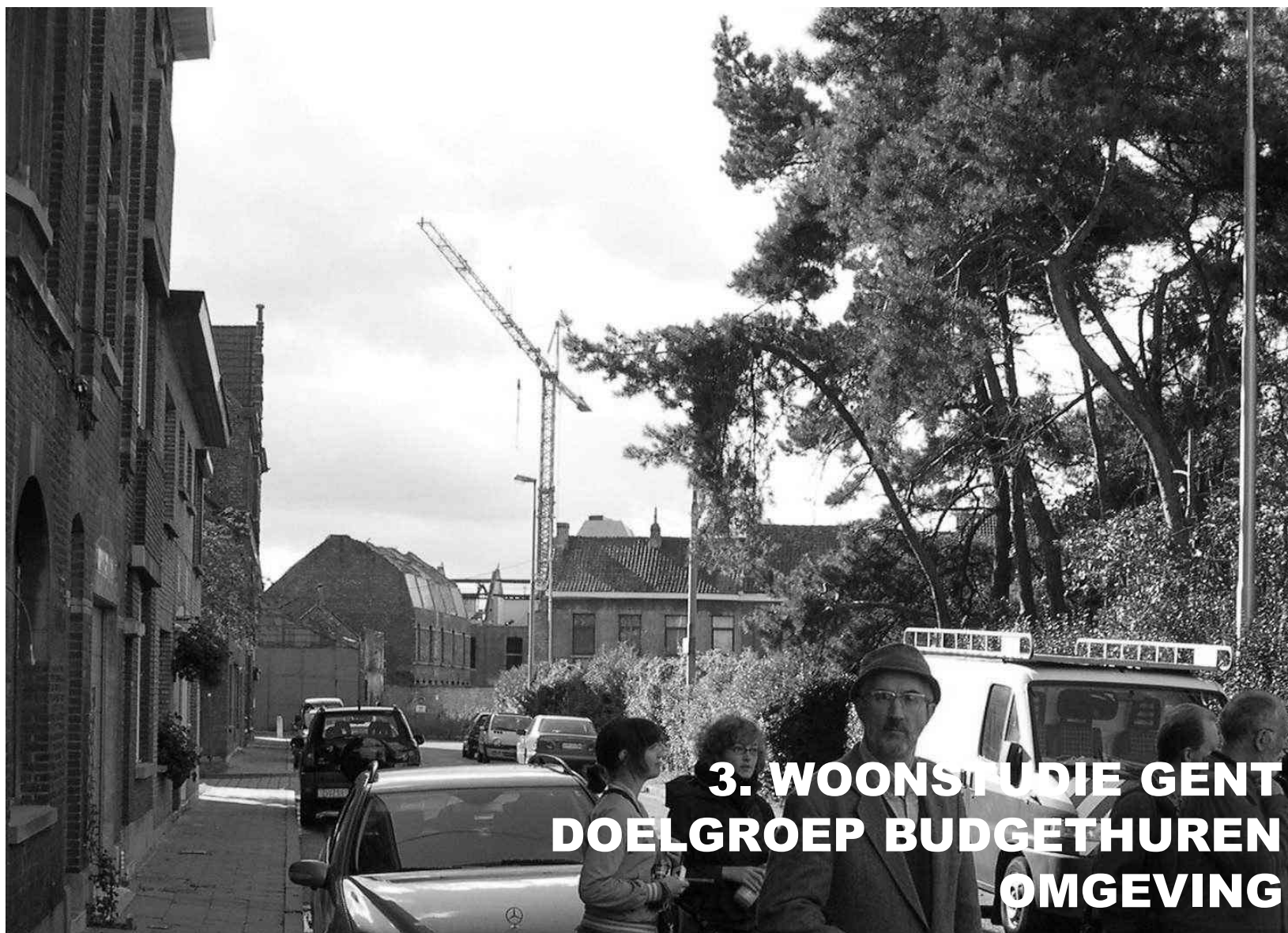


2. PARITAIRE HUURCOMMISSIE



EERLIJK BELEIDSKADER PRIJS / KWALITEITVERHOUDING

- Richthuurprijzen met eerlijke prijs/kwaliteitverhouding zijn ijkpunt voor regelgevend kader op vrijwillige basis
 - Registratie huurcontracten als basis
 - Overgangsfase met rentmeesters en schattingen
- Wie het toepast, krijgt **fiscale steun**
- Wie niet kan betalen, krijgt **huursubsidie**
- **consensus paritaire huurcommissie**
huurders, verhuurders, makelaars en professionelen



3. WOONSTUDIE GENT DOELGROEP BUDGETHUREN OMGEVING



doelgroepen van het woonbeleid naar inkomens

doelgroep sociale huisvesting (huur + koop): ruim, voorrang

+ doelgroep budgethuurwoningen: forse verruiming voor
alleenstaanden (28%) en eenoudergezinnen (27%)

→ onvoldoende betaalbaar aanbod voor deze doelgroep

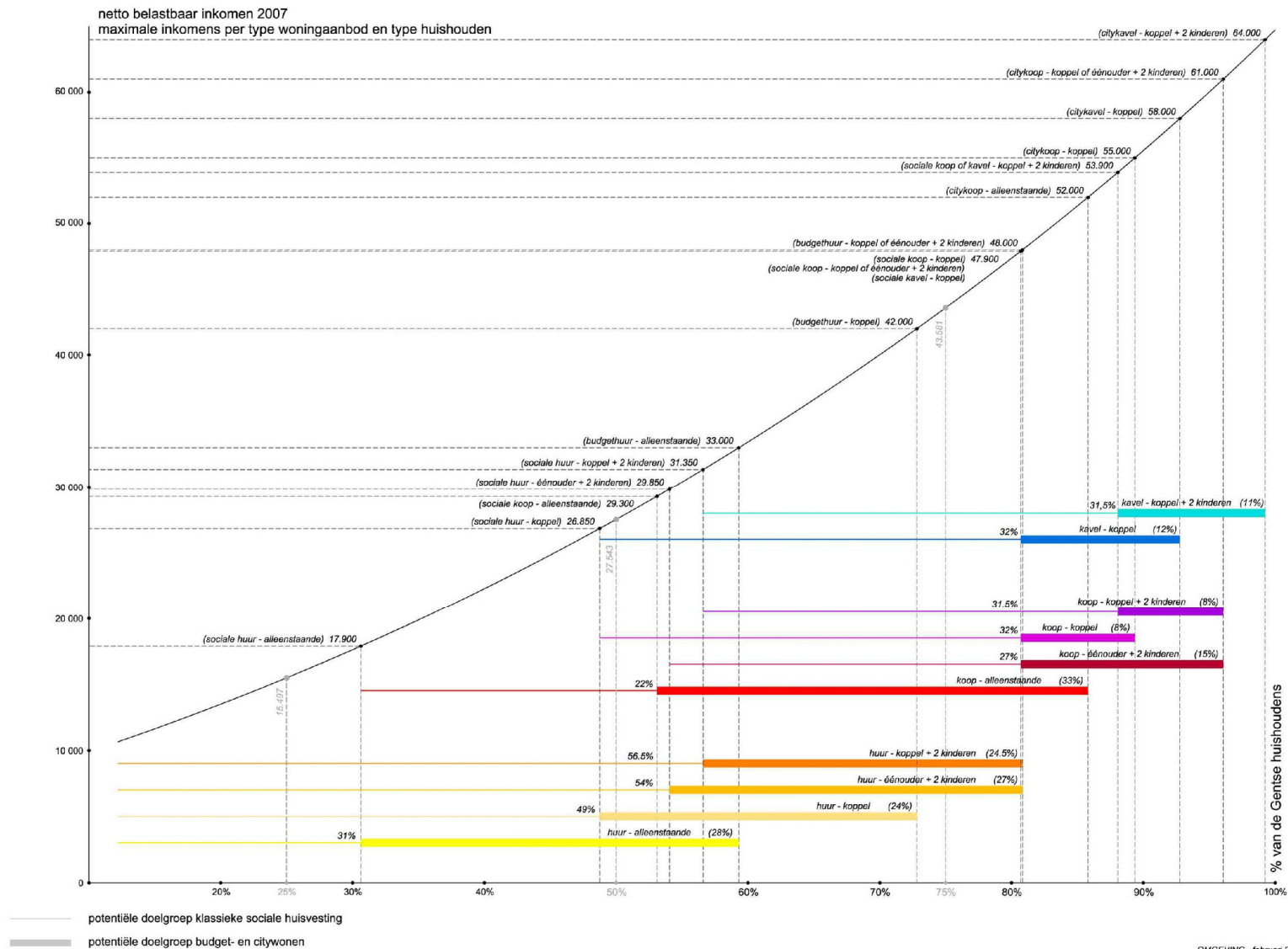
→ krapte op huurmarkt bestrijden

+ doelgroep citykoopwoningen: koppels met (8%) / zonder kinderen
(8%) + eenoudergezinnen (15%)

→ louter voor tegengaan stadsvlucht

→ zonder extra overheidsmiddelen vanuit private ontwikkelaars

doelgroepen van het woonbeleid, naar inkomen en omvang gesitueerd in de gehele gentse bevolking (huishoudens)



HOOFDCONCLUSIES DOELGROEPEN | woonstudie Gent



4. AANBEVELINGEN BUDGETHUREN OMGEVING



aanbevelingen aanboduitbreiding in bestaand patrimonium

- ondersteunen **sociale verhuurkantoren**
- opnemen **intermediaire rol tussen huurder en verhuurder** op vrijwillige basis, ook in hoger segment
- realisatie **studentenwoningen**
- beperkingen voor omvorming van **huur- naar koopwoningen**
- **pleidooi voor fiscale steun** voor grote renovatiewerken in huurwoningen



aanbevelingen aanboduitbreiding budgethuren in nieuwbouwprojecten

- realisatie **budgethuurwoningen** in grote projecten aan (kleiner met tuin/terras, percelen < 180 m², helft < € 6 / m² / maand en helft < € 9 / m² / maand, inkomens < € 42.000+)
- opnemen **intermediaire rol tussen huurder en verhuurder** op vrijwillige basis
- **pleidooi voor 6% btw** voor nieuwbouwhuurwoningen



5. DISCUSSIESTUK | HOE KWALITATIEF AANBOD HUURWONINGEN VERBETEREN ?



OP ZOEK NAAR NIEUWE INSTRUMENTEN

- Verruiming sociale verhuurkantoren
- Richthuurprijzen met fiscale steun en huursubsidies
- Gemeentelijke woonbedrijven
- Inkomensgrenzen sociale huurwoningen optrekken
- Bevak



VERRUIMING SOCIALE VERHUURKANTOREN

- Ondersteuning **back-office functies** is nodig: technische medewerkers, logistiek, enz.
- Momenteel 3 aanvragen per week in Gent: svk kan stijgende vraag niet aan
- Lokale ondersteuning blijkt nodig om **schaalvergroting** mogelijk te maken



RICHTHUURPRIJZEN

- Op **vrijwillige basis** → fiscale stimuli
- **Referentiedatabank** is nodig voor uitwerking van righthuurprijzen in functie van de kwaliteit
 - databank registratie huurcontracten
 - databank schattingen VMSW
- Alternatief: werken met **rentmeesters**
 - privaat
 - sociale verhuurkantoren



GEMEENTELIJKE WOONBEDRIJVEN

- Aanbodverruiming budgethuur en –koopwoningen via intermediaire rol
 - Objectivering van prijzen, instroom, enz.
 - Filiaal Stadsontwikkelingsbedrijf of samenwerkingsverband
 - Belangenorganisaties huurders zijn vragende partij
 - Afroming svk-patrimonium vermijden
 - Makelaars zijn fel tegen het voorstel gekant
- Vlaams kader is nodig om dit te kunnen realiseren.



INKOMENSGRENZEN SOCIALE HUURWONINGEN OPTREKKEN

- Nood budgethuurwoningen vooral bij alleenstaanden en eenoudergezinnen.
- Inkomensgrenzen van deze doelgroepen zijn laag
- Kan optrekken inkomensgrenzen de nood aan budgethuurwoningen overbodig maken?
- Vraag versus aanbod: gevolgen voor wachtlijsten



WORKSHOP PRIVATE HUURMARKT

Toelichting Kenniscentrum Vlaamse Steden | 23 maart 2009
Tinne op de Beeck | Kabinet Karin Temmerman