

Uw kenmerk:

Contactpersoon:  
Petra Verhenne  
056 27 87 70  
Petra.verhenne@kortrijk.be

Ons kenmerk:  
PV/c

Dossiernummer:

De heer Roel Deseyn  
Gemeenteraadslid  
't Rode Paard 44  
8510 Kortrijk-Bellegem

Kortrijk, 9 maart 2018

### **Bulletin van vragen en antwoorden Sociale huisvesting – wachtlijsten en alternatieven**

Geachte heer

Wij hebben uw vraagstelling via e-decision in goede orde ontvangen.

Wij kunnen hierop het volgende antwoord verstrekken.

Het marktverhuurkantoor (MVK) Kortrijk werd opgericht door de stad, het OCMW, het SOK en De Poort vzw als aanvullend initiatief op het sociaal verhuurkantoor (SVK). Het is vanuit de strategie 'Kortrijk Huurt' dat het sociaal verhuurkantoor en het marktverhuurkantoor de krachten bundelen om extra aanbod te creëren op de krappe private huurmarkt. De verhuurder biedt een woning aan aan Kortrijk Huurt, dat de woning toewijst aan ofwel het SVK ofwel het MVK.

Het marktverhuurkantoor vormt hierdoor geen bedreiging voor de onderhandelingspositie van het sociaal verhuurkantoor.

#### **Uitgangspunt voor de oprichting van het marktverhuurkantoor**

Een groot aantal mensen op de wachtlijsten van het SVK kunnen niet geholpen worden omdat ze niet maximaal scoren binnen het gehanteerde puntensysteem. Vaak zijn het jonge gezinnen die op een of andere manier net iets te veel inkomen hebben om kans te maken op een SVK-woning. Met het uitsluiten van deze categorie ontstaat er een nieuwe categorie aan mensen die binnen de hulpverlening geen weg vinden naar kwaliteitsvol wonen. Ze zijn aangewezen op sociale huisvestingsmaatschappijen om een woning te bekommen, maar stoten daar op lange wachtlijsten. Ze kunnen zich vervolgens enkel nog wenden tot de relatief dure particuliere huurmarkt, of ze komen terecht op de koopmarkt van de matig goedkope oude woningen. Na aankoop hebben ze dan geen budget over om de woning te renoveren (kwaliteitsvol, energiezuinig). Met de oprichting van een marktverhuurkantoor kan hier een antwoord op geboden worden.

Aan de andere kant werd het sociaal verhuurkantoor geconfronteerd met potentiële eigenaar-verhuurders die entiteiten wilden realiseren die net iets te duur bleken voor merendeel van het toegewezen SVK-cliënteel (nieuwbouwprojecten).

Om de match te maken tussen deze specifieke vraag en aanbod en dus ook gericht een specifiek deel van onze kandidaat-huurders te kunnen bereiken werd het marktverhuurkantoor opgericht.

### **Wisselwerking tussen het sociaal verhuurkantoor en het marktverhuurkantoor**

Over de hele lijn is er een constante samenwerking tussen het sociaal verhuurkantoor en het marktverhuurkantoor:

- op bestuurlijk vlak
- op directieniveau, waar de beslissingen genomen worden over eventuele inhuurnames en de daaraan gekoppelde huurprijzen
- op operationeel vlak:
  - o inhuurnames: er wordt 1 prospectie gedaan wat leidt tot 1 huurprijzvoorstel naar de geïnteresseerde eigenaar-verhuurder. Hierdoor wordt 'shopgedrag' door geïnteresseerden tussen SVK en MVK vermeden.
  - o inschrijvingen en toewijzingen: er is 1 inschrijfmoment waar mensen ofwel op de SVK-wachttijst geplaatst worden of op de MVK-lijst of in bepaalde situaties op beide lijsten
  - o de maximale huurprijzen werden in overleg besproken en zijn verder ook steeds bespreekbaar. Dit wordt op directieniveau afgetoetst aan verschillende criteria: prijs, ligging, enz...

Door de intense samenwerking tussen het sociaal verhuurkantoor en het marktverhuurkantoor krijgen eigenaars geen betere mogelijkheden op vlak van onderhandeling over de huurprijs. Ze krijgen één voorstel dat rekening houdt met verschillende objectieve factoren. Het marktverhuurkantoor vormt dan ook geen bedreiging voor de onderhandelingspositie van het sociaal verhuurkantoor.

Dat er geen concurrentie is tussen het sociaal verhuurkantoor en het marktverhuurkantoor blijkt ook uit onderstaand cijfermateriaal. Sinds de lancering van het marktverhuurkantoor kende het sociaal verhuurkantoor de grootste netto groei sinds 2009 van het aantal panden in beheer in Kortrijk.

Het sociaal verhuurkantoor blijft voor verhuurders vaak nog interessant omwille van bepaalde voordelen die een eigenaar krijgt door verhuring aan het sociaal verhuurkantoor, die hij niet krijgt bij verhuring aan het marktverhuurkantoor.

### **Cijfermateriaal**

Overzicht van de sociale huisvestingsmaatschappijen, werkzaam op grondgebied Kortrijk

Overzicht van het aantal personen uit Kortrijk die op een wachttijst staan bij de huisvestingsmaatschappijen

31.12.09	31.12.10	31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
1293	1603	1531	1672	1732	2015	1937	2266

Overzicht van het aantal personen dat op zoek is naar een woning in Kortrijk (per deelgemeente):

	31.12.09	31.12.10	31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
Aalbeke	0	0	0	143	179	182	189	196
Bellegem	100	139	85	110	93	109	73	107
Heule	0	0	0	0	0	0	0	0
Kooigem	0	0	10	7	10	7	11	17
Kortrijk (*)	1221	1565	1419	1721	1710	2081	2116	2516
Marke	0	0	0	100	106	91	92	84
Rollegem	0	0	0	21	22	19	21	20
Totaal voorkeur-gemeente Kortrijk	1292	1655	1473	1971	1989	2336	2343	2759

(\*) kandidaten ingeschreven bij ZWV voor Heule/Bissegem staan niet apart, maar onder de kandidaten voor Kortrijk

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de VMSW-databases. In deze databases zijn de gegevens van 31.12.2017 nog niet beschikbaar.

	Wonen Regio Kortrijk	CVBA De Leie (Kooigem) (31.12.2017)	Eigen Haard (Bellegem) (31.01.2018)
Aantal woningen verhuurd in Kortrijk	2515	15	154
Aantal opgeleverde koopwoningen in Kortrijk	0 in 2017, 2 in 2016	0	0
Aantal personen uit Kortrijk op wachtlijsten	2266 (*)	8	153
Aantal personen op zoek naar een woning in Kortrijk	2759 (*)	26	272
Aantal personen dat in aanmerking komt voor prioritaire toewijzing	10 op basis van lokaal toewijzingsreglement + prioriteit voor senioren voor specifieke woningen	5 met prioriteit "inwoner van Groot-Kortrijk in de laatste 10 jaar"	120 met prioriteit "inwoner van Groot-Kortrijk in de laatste 10 jaar"

(\*) globale cijfers op basis van databases VMSW

Overzicht van het sociaal verhuurkantoor De Poort

Totaal aantal woningen in beheer in Kortrijk:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
317	341	380	385	399	405	398	408	411	413	437

Sinds de lancering van het MVK is er geen terugval in de groei. In 2017 werd zelfs de grootste netto groei gerealiseerd sinds 2009.

#### Overzicht van het marktverhuurkantoor

- aantal woningen in huur : 8 (sedert 1/05/2017)
- aantal woningen effectief verhuurd: alle 8 (sedert 1/02/2018)

Overzicht van de woningen :

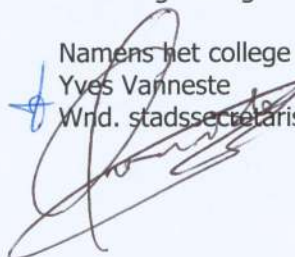
	datum in huur	adres	kenmerken
1	1/05/2017	Rekollettenstraat 100 A, 0.1	1-slk app.
2	1/05/2017	Rekollettenstraat 100 A, 1.1	2-slk app. met terras
3	1/05/2017	Rekollettenstraat 100 A, 2.1	2-slk app. met terras
4	1/08/2017	Gullegemsesteenweg 48	3-slk woning met tuin- gar
5	1/08/2017	Theodoor Sevenslaan 62	2-slk woning met tuin- gar
6	1/10/2017	Veldstraat 119	2-slk woning met terras
7	1/10/2017	Burg. Nolfstraat 9, bus 33	2-slk app.
8	1/10/2017	Overbekeplein 14, bus 22	1-slk app.
	vermoedelijk 03/2018	Tombroekstraat 51, Rollegem	2-slk woning met tuin
	vanaf 1/09/2018	Stasegemsestraat 105	11 appartementen
	vermoedelijk eind 2018	Vlamingenstraat 25	23 appartementen

De eerste 8 woningen zijn op vandaag reeds in huur genomen. Voor de woning in de Tombroekstraat is een intentieverklaring ondertekend, deze wordt zeer binnenkort in huur genomen. Voor de twee laatste appartementen werden reeds overeenkomsten getekend. Deze worden later in huur genomen.

Wij hopen dat u hiermee een afdoende antwoord heeft gekregen.

Met hoogachting

Namens het college van burgemeester en schepenen  
Yves Vanneste  
Wrd. stadssecretaris



Vincent Van Quickenborne  
Burgemeester

