

**renovatie en inhuurname
woning Niklaas Desparsstraat 1**



PERSVOORSTELLING: 31 januari 2011 om 14 uur





**TOESPRAAK VOORZITTER FRANK VANDEVOORDE
PERSCONFERENTIE NIKLAAS DESPARSSTRAAT 1
31 JANUARI 2011**

Geachte heer gedeputeerde De fauw,
Geachte genodigden,
Dhr. en mevr. Bossuyt – De Brouwere,

Ik ben zeer verheugd u hier te mogen ontvangen in deze mooie woning.

Deze woning werd totaal gerenoveerd in samenspraak met onze vereniging SVK en met de steun van de provincie West-Vlaanderen, waarvoor mijn dank aan de provincie.

Ik wil ook alle aannemers en firma's, die hier hun steentje hebben bijgedragen, feliciteren voor het geleverde werk. Daarnaast wil ik ook de architect, mevrouw Sanders, bedanken voor het ontwerp van deze renovatie en de opvolging van de werken.

En last but not least, wil ik mijn grote waardering uitspreken voor de eigenaars van deze woning: dhr. en mevr. Bossuyt – De Brouwere.

U hebt immers het initiatief genomen voor deze grondige renovatie, maar u nam ook de eindverantwoordelijkheid voor deze werken. Zoals bij iedere verbouwing kwam u voor kleinere en grotere problemen te staan. Maar hierbij konden we steeds rekenen op uw constructieve en kordate medewerking.

En het resultaat mag gezien worden, mijn felicitaties hiervoor.

Dames en heren,

Deze woning geeft aan dat de vereniging SVK niet enkel aandacht heeft voor het verhogen van het aantal sociaal verhuurbare woningen. Ook de kwaliteit van de woning dragen we hoog in het vaandel.

Ondertussen heeft de vereniging SVK niet minder dan 174 woningen in beheer, waarvan 118 worden ingehuurd op de private woningmarkt.

Daarnaast verhuurt de vereniging SVK nog 77 seniorenwoningen van het OCMW.

Maar nog altijd staan meer dan 1 000 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een woning van ons SVK

Daarom zijn we nog steeds op zoek naar betaalbare woningen, die we kunnen doorverhuren aan kandidaat-huurders die moeilijk een woning vinden op de private huurmarkt.



Vaak hebben verhuurders echter vragen rond de verhuring via het sociaal verhuurkantoor. Soms zijn ze bang dat de woning niet goed zal onderhouden worden, of vrezen ze dat de huur niet zal betaald worden.

Onze vereniging biedt echter een aantal garanties aan de eigenaars.

Eerst en vooral staat het SVK in voor de begeleiding van de huurders en neemt de vereniging ook alle “beslommeringen” als verhuurder over.

Daarnaast garandeert de vereniging de stipte betaling van de huur (ook als de onderhuurders niet betalen of als de woning leegstaat). Bovendien sloot de vereniging een contract af met een firma die instaat voor kleine herstellingen in de woningen.

Tenslotte kunnen eigenaars die verhuren aan het SVK ook genieten van een aantal voordelen:

- Zo betaalt de eigenaar een belasting op basis van het kadastraal inkomen, en niet op basis van de effectieve huurinkomsten.
- Eigenaars die hun woning verhuren aan het SVK kunnen ook beroep doen op welbepaalde premies voor verbeteringswerken of energiebesparende maatregelen (onder andere de premie van de provincie West-Vlaanderen, maar ook een aantal Vlaamse en federale premies).

De vereniging betaalt dan misschien wel een huurprijs die iets onder de commerciële huurprijs ligt, maar de voordelen voor de eigenaar wegen zeker op tegen deze lagere huurprijs.

Kortom verhuren aan het sociaal verhuurkantoor is zeker een win-win-situatie:

- de verhuurder kan rekenen op een vast inkomen en allerlei andere voordelen;
- kwetsbare kandidaat-huurders krijgen dan weer de kans om een betaalbare, maar kwalitatieve woning te huren.

En de vereniging SVK wil nog verder gaan. Want niet alleen de huurprijs neemt vaak een grote hap uit het budget van mensen met een laag inkomen, ook de kosten voor het energieverbruik wegen vaak zwaar door.

Daarom startte de vereniging SVK de voorbije jaren met een aantal concrete acties om ook dit probleem aan te pakken.

De vereniging sprong mee op de kar van de REG-premie (rationeel energie gebruik). Via deze premie kunnen eigenaars, die hun woning aan het SVK verhuren, een volledige terugbetaling krijgen van energiebesparende ingrepen. Niet minder dan 24 eigenaars gingen hier op in. Helaas heeft de federale overheid niet voldoende budget voorzien, waardoor een aantal eigenaars de premie dreigen te mislopen. We hopen echter dat een nieuwe regering hier verder werk zal van maken, in de vorm van een aangepaste renovatiepremie, specifiek voor SVK's.

Ruddershove 4 te 8000 Brugge
Tel. 050 327 430 - Fax 050 327 333
E-mail Stefaan.lambrecht@ocmw-brugge.be
Rek. Nr. 091-0009088-96

SVK

Vereniging onderworpen aan het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de OCMW's



Daarnaast werd ook een samenwerking gestart met de Energiesnoeiers van vereniging De Schakelaar (een OCMW-vereniging). In 2009 kwamen de Energiesnoeiers langs bij bijna alle SVK-huurders. Er werden hierbij gratis een aantal kleine energiebesparende maatregelen uitgevoerd in de woning (bijvoorbeeld radiatorfolie, spaarlampen, spaardouchekop). Daarnaast kregen de huurders tips rond zuinig omgaan met energie. En tenslotte werd ook een advies geformuleerd naar de verhuurders.

Dit jaar staan opnieuw een aantal projecten op het programma. Zo kunnen huurders instappen in het project Energiejacht, waarbij zij de weddenschap aangaan om hun energieverbruik zoveel als mogelijk te verminderen, door middel van allerlei tips en trucs.

Ze krijgen hierbij ondersteuning van twee energiemeesters.

Maar er wordt ook gewerkt aan structurele ingrepen. In samenwerking met de Energiesnoeiers willen we een aanbod rond dakisolatie doen naar de verhuurders van SVK. Een initiatief waar ik als OCMW-voorzitter en schepen van Sociale Economie graag mijn schouders onder zet, want via dit project wordt dienstverlening gekoppeld aan sociale tewerkstelling (Lokale Diensteneconomie). Hierbij krijgen laaggeschoolde langdurig werklozen nieuwe kansen op tewerkstelling.

Beste genodigden,

U hoort het: de vereniging SVK doet er alles aan om zijn doelstellingen te bereiken, namelijk woningen inhuren en verhuren aan een betaalbare prijs.

Maar dit kunnen we enkel dank zij het engagement van eigenaars, en de steun van de lokale, provinciale, Vlaamse en federale overheden.

Ik geef dan ook graag het woord aan dhr. De fauw om het provinciaal beleid hierrond toe te lichten.

F. Vandevoorde
OCMW-voorzitter
Voorzitter vereniging SVK
31 januari 2011

Inhoudiging SVK woning 31 januari 2011

Toelichting door
de heer Dirk De fauw,
gedeputeerde



Geachte aanwezigen

Ik ben verheugd aanwezig te mogen zijn bij de opening van deze nieuwe realisatie van het sociaal verhuurkantoor Brugge. Bij het zien van het resultaat van dit prachtig gerenoveerde appartement, met zicht op de halletoren van het Brugse Belfort, schets ik alleen nog maar liever waarom we, vanuit onze visie op lokaal woonbeleid, sterk geloven in de sociale verhuurkantoren als werkvorm.

Op vandaag zien we dat het beleid van de federale en Vlaamse overheid nog altijd sterk gericht is op het verwerven van een eigen woning. Het bezitten van een (gezins)woning – de welbekende “baksteen in de maag” – wordt nog altijd als het ultieme spaarboekje voor de oude dag gezien. Mijns inziens is dit ook terecht.

We moeten echter vaststellen dat een aanzienlijk deel van onze samenleving, spijtig genoeg, absoluut geen toegang heeft tot dit spaarboekje. In Stad Brugge zijn er zo 22.500 gezinnen aangewezen op de huurmarkt – een kleine vierduizend daarvan kunnen terecht in een sociale huurwoning, waarmee zowel het patrimonium van de SHM, de SVK als Stad en OCMW wordt bedoeld.

Wie in een sociale huurwoning terecht kan heeft geluk. Hij heeft een betaalbaar alternatief met een hoge woonzekerheid. Voor wie aangewezen is op de private huurmarkt ligt dat vaak moeilijker. De meeste studies bevestigen dat net dat segment van de woonmarkt het meest kwetsbaar is. De private huurmarkt kent (sterk veralgemeend) een bedroevende prijs/kwaliteitverhouding, met een eerder beperkte woonzekerheid. Ook de communicatie tussen de eigenaar en de huurder is lang niet altijd even optimaal.

Het is precies op dit spanningsveld dat het sociaal verhuurkantoor zich profileert met als doel meer zekerheden te bieden aan zowel de (kwetsbare) huurder als de verhuurder.

Bij die specifieke positionering en integrale benadering van de woonmarkt wil ik enkele aspecten benadrukken. Niet gemakkelijk te realiseren begrippen als sociale mix worden hier door het sociaal verhuren van dit appartement in het hart van de stad heel concreet gemaakt.

De duidelijke win-win-situatie bij renovatieprojecten via het SVK voor zowel huurder als verhuurder maakt het verhuurkantoor een erg dankbaar instrument binnen het lokaal woonbeleid. Hierbij is de blijvende aandacht, na de eventuele renovatie van een woning, ook voor de verhuurder niet onbelangrijk. Indien een woning aan een sociale prijs ter beschikking

wordt gesteld en er wordt stevig geïnvesteerd in de kwaliteit van de woning, dan moeten de eigenaars ook de nodige garanties krijgen dat de verhuring vlot kan verlopen. Het belang van een goede woonbegeleiding, nog altijd de kerntaak van een SVK, kan daarom moeilijk overschat worden.

De West-Vlaamse sociale verhuurkantoren slagen beslist in hun opzet. Dit schets ik graag aan de hand van enkele cijfers uit het SVK-voortgangsrapport voor 2009, een uitgave van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw (VOB): Eind 2009 waren er in West-Vlaanderen 15 erkende SVK-werkingen (waarvan 13 reeds gesubsidieerd) op een totaal van 51 erkende werkingen in Vlaanderen. Daarmee heeft provincie nog altijd, na een pioniersrol die we hier ook hebben in gespeeld, het hoofdaandeel erkende SVK's in Vlaanderen.

Ook voor wat betreft het aantal SVK woningen spannen we nog altijd de kroon: 1707 verhuurde woningen in West-Vlaanderen op 4.913 voor heel Vlaanderen. Dit betekent dat maar liefst 34,7% van alle Vlaamse SVK woningen in de provincie West-Vlaanderen gelegen zijn. We zijn ook de enige provincie die een nagenoeg gebiedsdekkend netwerk van sociale verhuurkantoren realiseerde. Dit was een beleidsdoelstelling tijdens de vorige legislatuur en met enige trots kan ik stellen dat we deze doelstelling zo goed als bereikt hebben. Slechts 5 West-Vlaamse gemeenten behoren niet tot een werkingsgebied van een erkende SVK werking (2 gemeenten staan wel op het punt om dit te doen namelijk De Haan en Zuienkerke). In minder dan 10 gemeenten wordt momenteel nog geen enkele woning door een erkend SVK verhuurd. In enkele van die gemeenten verhuurt het OCMW wel woningen volgens het SVK principe maar heeft het hiervoor (nog) geen Vlaamse erkenning verkregen.

West-Vlaanderen voert dus duidelijk het Vlaams peloton aan wat betreft sociale verhuurkantoren. Al zijn we uitgegroeid tot de regionale leider, toch wil het provinciebestuur blijvend de sector ondersteunen door instrumenten aan te reiken die hen helpen de typische pijnpunten van onze West-Vlaamse woningmarkt verder weg te werken. Het traditioneel hoge percentage (huur)woningen van slechte kwaliteit is immers nog lang niet weggewerkt.

Eigenaars die hun woning renoveren en deze voor minstens 9 jaar verhuren via het SVK kunnen een provinciale subsidie krijgen tot €12.000 voor een individuele woning (met 3 slaapkamers). In sommige gevallen kan daar nog toeslag van 10 % bij komen. Met deze premie krijgen de SVK's een instrument in handen om de eigenaar te overtuigen de woning niet te verkopen, maar deze te renoveren en tegen een redelijke prijs op de sociale huurmarkt te brengen.

Ook voor de woning waarin we vandaag te gast zijn, werd een provinciale premie aangevraagd. Door deze tussenkomst in de renovatie kwamen eigenaar en verhuurkantoor een erg gematigde huurprijs overeen.

Ook de Vlaamse overheid – met het openstellen van de nieuwe renovatiepremie voor projecten van sociale verhuurkantoren – en de federale overheid – met een grotere fiscale aftrek aan eigenaars die renoveren/verhuren aan SVK's – trekken volop deze kaart.

Dat de hogere overheden de nodige steunmaatregelen nemen, mag de provincie er niet toe verleiden om zich hier terug te trekken. Ik ben er van overtuigd dat ook wij deze kaart moeten blijven trekken. De al te krappe huurmarkt verdient blijvende steun en ook de provincie moet de markt verruimen met meer betaalbare kwalitatieve woningen.

De provincie neemt daartoe ook nog andere initiatieven. Zo werd in 2010 een Rollend Fonds van zes miljoen euro opgestart. Dit Rollend Fonds geeft renteloze leningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen die hiermee in versneld tempo sociale koopwoningen kunnen realiseren.

Dames en heren,

Tot slot wens ik de eigenaars, de aannemers, de medewerkers en bestuursleden van het SVK van harte feliciteren met de verschillende keuzes die hier gemaakt zijn. Het resultaat van dit samenspel mag zonder twijfel zeer geslaagd worden genoemd.

Ik wens alle betrokken partijen bij dit verhuurproject ook in de toekomst het allerbeste toe: de eigenaars, het begeleidende SVK, maar vooral ook de huurders die hier straks hun intrek kunnen nemen. Ik ben er van overtuigd dat zij dit schitterend gelegen, prachtig duplex-appartement naar waarde zullen kunnen schatten.

Proficiat!

Dirk De fauw

Gedeputeerde voor Jeugd, Huisvesting en Welzijn

Info : Provinciale Dienst Huisvesting, lieven.veulemans@west-vlaanderen.be 050 40 35 55.