

Betaalbare private huurwoningen

woensdag, 25 oktober 2006

Spirit wil veel meer inzetten op verhuursubsidies. Dit kan volgens ons perfect binnen het systeem van Sociale Verhuurkantoren (SVK's). Vandaag kunnen private verhuurders hun woning verhuren aan een SVK. Het SVK verhuurt dit onder aan een sociale huurder. Deze werkwijze levert een aantal voordelen op voor de eigenaar. De eigenaar is zeker van een gegarandeerde stipte maandelijkse betaling van de huur (zelfs als de woning leegstaat), van een correct onderhouden woning, van een degelijk verzekerde woning tegen brand en andere schade, van een woning die in de oorspronkelijke staat wordt afgeleverd op het einde van de overeenkomst, Het SVK vraagt in ruil een eerlijke huurprijs voor een kwalitatieve woning.

SVK's krijgen hiervoor steun van het de Vlaamse Gemeenschap, de provinciebesturen, gemeenten en OCMW's en ook plaatselijke welzijnsdiensten. Naast een basissubsidie krijgen de SVK's aanvullende subsidies per woning die ze in hun beheer hebben. Hier rijpt het schoentje: $\frac{3}{4}$ van de totale enveloppe moet besteed worden aan het personeelskader. Iets anders is het systeem van huursubsidies. Dit wordt volgende jaar verruimd en vernieuwd. Hiervoor is er 11,5 miljoen euro extra en dit bedrag zal nog stijgen de komende jaren. Het systeem wordt o.a. verruimd met de doelgroep van personen die een woning van een sociaal verhuurkantoor huren. Twee systemen die met dezelfde doelgroep en dezelfde objecten werken nl. mensen met een laag inkomen en huurhuizen van de private markt. Twee systemen die bovendien vanaf 2007 een overlapping krijgen. De overheid zal in bepaalde gevallen dubbel subsidiëren.

De sociale huurkantoren beheren vandaag met 4,5 miljoen euro een 3000-tal woningen. Spirit gelooft dat door een substantiële financiële injectie men snel komen tot een verdubbeling van dit aantal. Die financiële injectie dient niet voor extra personeel. Spirit pleit immers voor een verhuursubsidie voor de sociale verhuurkantoren. Dit biedt voordelen voor zowel de private verhuurder als de huurder. De SVK's kunnen betere prijzen aanbieden aan de private verhuurder, waardoor het aantal beheerde woningen zal stijgen. En voor de huurder kunnen de SVK's betere en meer gedifferentieerde (afhankelijk van het inkomen) huurprijzen aanbieden. Bovendien wordt alles gelokaliseerd binnen één systeem. De doelstelling moet zijn te evolueren naar een continue daling van de huursubsidies en een continue stijging van het aantal verhuursubsidies wat gelijk staat met een stijging van het aanbod van de sociale verhuurkantoren. Het systeem van de huursubsidies dient dan ook niet uitgebreid te worden met de huurders uit het systeem van SVK's. Dit alles zorgt voor een budgettair evenwicht. Zo kunnen we echt komen tot meer huurwoningen die aantrekkelijk zijn door de gematigde prijs en de hun kwaliteit en bovendien tot een veel eenvoudiger systeem voor de huurder en de overheid.

Tenslotte willen we ook de paritaire huurcommissies in ons verhaal een belangrijke rol laten spelen: In de eerste plaats door het wetenschappelijk vaststellen van maximumhuurprijzen en richthuurprijzen. In de tweede plaats kunnen zij in hun bemiddelingsrol eigenaars stimuleren zich in te schrijven in het systeem van de sociale verhuurkantoren. Het is een feit dat de Vlaamse wooninspectie zich richt naar het slechtste segment van de private huurmarkt. Een woning is ongeschikt wanneer er meer dan 18 strafpunten aan de gebreken worden toegekend. uit het rapport van de Vlaamse wooninspectie blijkt dat in ongeveer de helft van de geverbaliseerde wooneenheden meer dan 50 strafpunten werden vastgesteld. Het is logisch en goed dat de Vlaamse wooninspectie zich richt op deze allerslechtste woningen. Er is echter nog een groot deel woningen die zeker niet in goede staat zijn. De paritaire huurcommissies kunnen in samenwerking met de sociale verhuurkantoren een belangrijke rol spelen in dit segment van de private huurmarkt. Fiscale stimuli en renovatiepremies komen hier als wortel in beeld.