

MARKTVERHUURKANTOOR



- I. Kader woonbeleid**
- II. Waarom AGB SOK en De Poort vzw?**
- III. Probleemstelling**
- IV. Doelstelling MVK**
- V. Afbakening SVK - MVK**
- VI. Werkwijze huurderszijde**
- VII. Werkwijze verhuurderszijde**
- VIII. Bedrijfsvoering**
- IX. Bestuur**

I. Kader woonbeleid

Plan Nieuw Kortrijk



Het ***woonbeleid*** heeft twee evidente doelstellingen:

1. kwaliteit
2. betaalbaarheid

Wat de ***huurmarkt*** betreft:

kwalitatief huuraanbod in Kortrijk vergroten
tegelijk de huurmarkt toegankelijker maken



De oprichting van een **stedelijk verhuurbedrijf** wordt overwogen.

II. Waarom AGB SOK en De Poort vzw?

Beheersovereenkomst AGB SOK

Uitbouw en promotie van Kortrijk als woonstad

*→ Stad ondersteunen om de beleidsdoelstellingen rond wonen,
en in het bijzonder betaalbaar wonen, te realiseren*

→ etalage vormen van de promotie van Kortrijk als woonstad

Samenwerkingsovereenkomst

Partijen: Stad Kortrijk, OCMW Kortrijk, AGB SOK en De poort vzw (2014)

Doel: realisatie van doelstellingen uit het Plan Nieuw Kortrijk m.b.t. wonen gericht op het verhogen van de kwaliteit, de toegankelijkheid en de betaalbaarheid van het woonpatrimonium

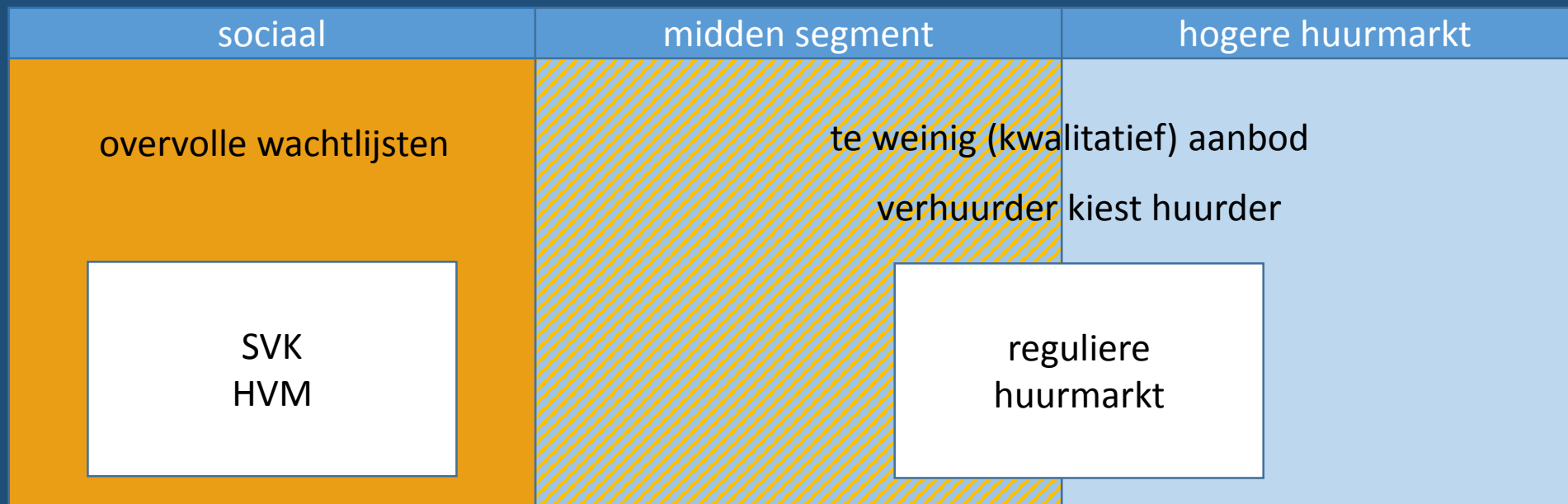
Operationele doelen: **doorstroming huurders
fysiek woningkantoor**

...

III. Probleemstelling

moeilijke toegang tot huurmarkt voor vooral:

- alleenstaanden
- grotere gezinnen
- mensen met een bescheiden inkomen
- starters / potentiële kopers

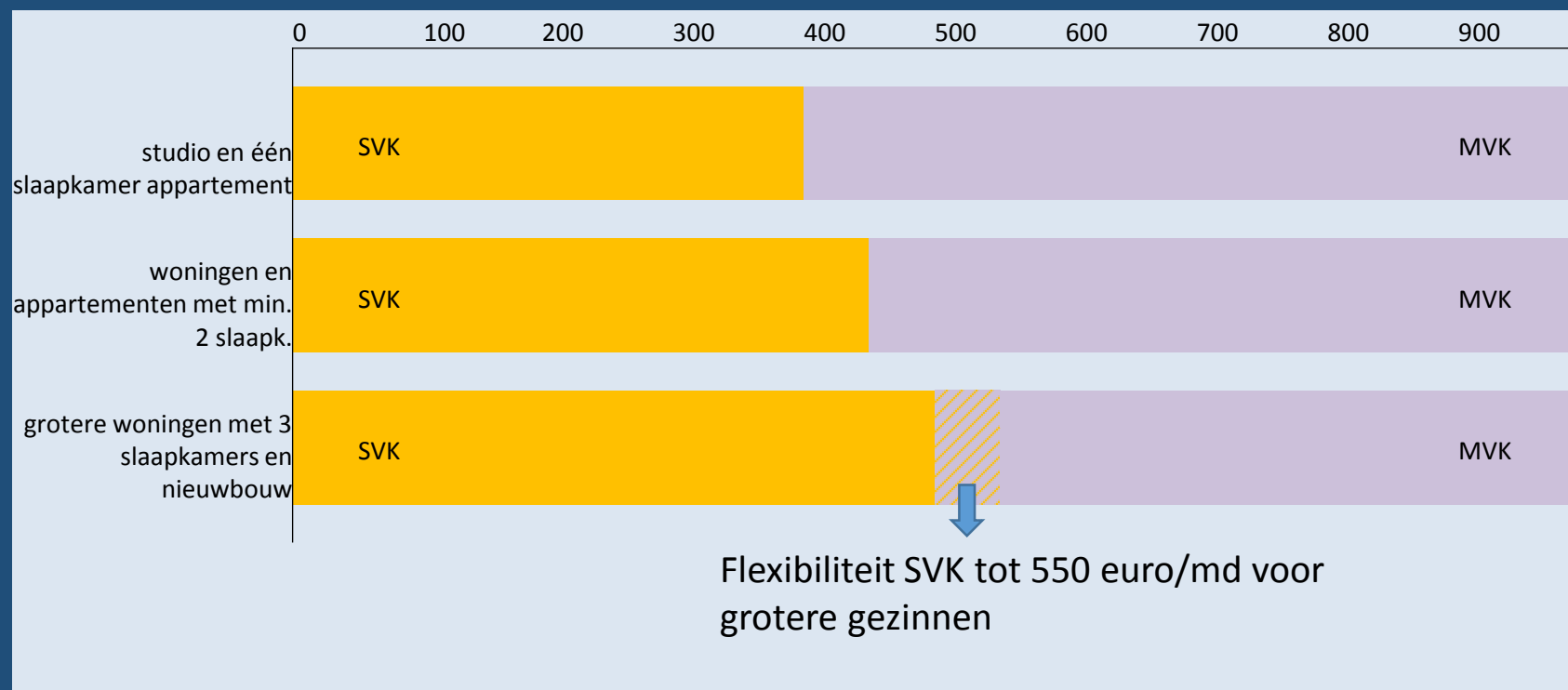


IV. Doelstelling MVK

Oprichting Marktverhuurkantoor vzw

- *verbeteren van het aanbod aan private huurwoningen*
 - *streven naar betaalbaarheid van private huurwoningen*
 - *verbeteren van de doorstroming tussen de sociale huur en de reguliere markthuur in Stad Kortrijk*
 - *verbeteren woningkwaliteit : renovatie / rollend fonds*
- + creatie van één locatie (woningkantoor)
- *waar de kandidaat-huurder of de eigenaar terecht kan voor huurwoningen (svk + mvk)*
 - *tevens etalage voor nieuwbouwprojecten (koop en huur)*

V. afbakening SVK – MVK



VI. Werkwijze

HUURDERS



gezin zoekt
huurwoning



screening

- ° *inkomenstoets*
- ° *wilsbekwaam*
- ° *legaal verblijf*
- ° *geen eigenaar*



Inschrijving
SVK/MVK
wachtlijst



toewijzing

matching aanbod

- ° *rationele bezetting*
- ° *1/3 gezinsinkomen*
- ° *chronologie*



contract

huurcontract
borgstelling
domicilie



huurwoning

VII. Werkwijze

VERHUURDERS



eigenaar biedt
woning aan



prospectie
woning

huurwaarde
ingeschat



intake
SVK/MVK
voorstel
huur/marge

renovatie-voorstel



contract
9 jaar huur
beheer
(ev. renovatie)

opname in
bestand

VIII. Bedrijfsvoering

inkomsten

150 woningen	per woning		totaal MVK
	<i>per maand</i>	<i>per jaar</i>	<i>per jaar</i>
gemiddelde huur	€ 550	€ 6.600	€ 990.000
marge (17%)	€ 94	€ 1.122	€ 168.300
bijdrage stad Kortrijk		€ 333	€ 50.000
			€ 218.300

uitgaven

150 woningen	per woning		totaal MVK
	<i>per maand</i>	<i>per jaar</i>	<i>per jaar</i>
<u>variabele kosten:</u>		€ 1.023	€ 153.450
huurfonds (2,5%)	€ 14	€ 165	€ 24.750
verhuurkosten (4%)	€ 22	€ 264	€ 39.600
beheerkosten (9%)	€ 50	€ 594	€ 89.100
<u>vaste kosten</u>			€ 62.000
			€ 215.450

startjaren

350.000 euro uit het renovatiebudget 2015-2018

IX. Bestuur MVK vzw

algemene vergadering

6 effectieve leden
(12 stemgerechtigden)

AGB SOK (4 stemg.)
Pandenfonds nv (1 stemg.)
Ben Mertens (1 stemg.)

De Poort vzw (4 stemg.)
Ethimmo cvba (1 stemg.)
Thomas Raes (1 stemg.)

raad van bestuur

4 bestuurders
(10 stemgerechtigden)

AGB SOK (4 stemg.)
Pandenfonds nv (1 stemg.)

De Poort vzw (4 stemg.)
Ethimmo cvba (1 stemg.)

dagelijks bestuur

directiecomité

Ben Mertens

Thomas Raes

Start MVK vzw : april 2016

Opening Woningkantoor : mei 2016

Vragen ?

