



Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad Gent
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan
College van Burgemeester en Schepenen
Schepen Tine Heyse

16 mei 2019

ADVIES 2019-04

**Project Leegstand door CAW Oost-Vlaanderen vzw: verlenging
subsidieovereenkomst tot 31-12-2019**

Aard van het advies

- Gunstig**
- Gunstig onder voorwaarden**
- Ongunstig**
- Onthouding**

Soort advies

- Verplicht**
- Spontaan**
- Op vraag van ...**

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad Gent geeft advies op vraag van de schepenen bevoegd voor wonen ten aanzien van beleidsbeslissingen ter uitvoering van het woonbeleid.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Sinds 1 oktober 2014 sloot de Stad Gent opeenvolgende subsidieovereenkomsten af met CAW Oost-Vlaanderen vzw (verder genoemd CAW) voor het project 'Tijdelijke inzet leegstaande sociale woningen in Gent'.

Op 15 december 2015 gaf de gemeenteraad zijn goedkeuring aan de subsidieovereenkomst 'Gebruiksklaar maken van leegstaande sociale woningen in functie van tijdelijke opvang mensen met woonproblemen' voor een bedrag van 30.000 euro te besteden in 2016. Hiervan werd beperkt gebruik gemaakt.

Aanvankelijk werd CAW gesubsidieerd voor de inzet van een 0.8 organisatie-ondersteuner en een 0.5 VTE vrijwilligerscoach en dit voor het beheer van 45 woningen; aangezien er weinig vrijwilligers gerekruteerd konden worden, is de 0.5 VTE voor vrijwilligerscoach stopgezet.

Voor het werkingsjaar 2017 ontving CAW een subsidie voor de inzet van een 0.8 VTE organisatie-ondersteuner voor het administratief, technisch en financieel beheer van 35 woningen en het rekruteren en aansturen van de vrijwilligers/woonbuddies.

Voor 2018 werd een andere wijze van financiering afgesproken nl. een forfaitaire vergoeding van 1.800 euro/jaar per woning die een volledig jaar in huur is, rekening houdende met een maximale leegstand van 2 maand bij het in huur nemen en een maximale frictieleegstand van 1 maand tussen twee verhuringen in.

Eind 2018 werd deze subsidieovereenkomst onder dezelfde voorwaarden verlengd en dit tot 30 juni 2019.

Eind maart 2019 diende CAW zijn evaluatierapport over de werking van 2018 in.

In 2018 had CAW in totaal 60 woningen in huur waarbij 15 nieuwe woningen werden opgenomen en 15 woningen uit huur gingen.

Rekening houdend met de toelaatbare leegstand, verantwoordden ze 70.500 euro, zijnde 39.16 panden die een volledig jaar in huur en in gebruik zijn.

CAW bezorgde ook een 'Overzicht van de exploitatiekosten huren en verhuren leegstaande sociale woningen' waaruit blijkt dat het project, los van de personeelskost, verlieslatend is en dat het verlies jaar na jaar toeneemt. Het verlies voor het werkingsjaar 2018 is 42.216,94 euro. Het totale verlies sinds 2015 tot eind 2018 is 64.609,27 euro.

De Provincie Oost-Vlaanderen kende dit jaar een verlenging van de subsidie aan CAW voor de projecten leegstand, die ze in de provincie Oost-Vlaanderen (met uitzondering van Gent) hebben. Het bedrag is 85.155 euro.

De provincie wil tegen het najaar 2019 een vergelijkend overzicht maken van de projecten leegstand in Oost-Vlaanderen en van analoge projecten in de provincies West-Vlaanderen en Antwerpen. Alle partners (de verschillende projecten, Wonen Vlaanderen, VMSW, huisvestingsmaatschappijen, SVK, ...) worden hierbij betrokken. Deze modelvergelijking kan eventueel nieuwe inzichten opleveren of leiden tot aanpassing van afspraken en/of regelgeving, zodat deze projecten meer financiële leefbaarheid krijgen.

Verlenging van de overeenkomst met zes maanden en dit binnen de beschikbare kredieten van de Dienst Wonen en dit onder de voorwaarde dat tegen 15 oktober een grondige inhoudelijke en financiële evaluatie met alle partners is gebeurd, zodat op basis daarvan het project bijgestuurd wordt en het een leefbaar project wordt.

De evaluatie, met voorstellen ter bijsturing, worden voorgelegd aan de Woonraad van oktober.

De subsidieovereenkomst voor het project loopt af eind juni 2019. Verlenging is noodzakelijk, zo niet stopt het project en dienen gebruikers uit de woningen gezet te worden.

In het bestuursakkoord maakt Stad Gent de keuze: 'We zetten het project leegstand verder, en voorzien in bijkomende nood- en transitwoningen'.

Motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad Gent gaat akkoord met de verlenging in huidige vorm voor zes maanden waarbij een grondige evaluatie op latere datum kan besproken worden met als doel gemotiveerd advies te kunnen geven voor 2020 en volgende.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

Bijeengekomen op **16 mei 2019** verleent de Stedelijke Woonraad Gent een advies op vraag van schepen Tine Heyse. De leden van de Stedelijke Woonraad kreeg daartoe een omstandige en heldere toelichting van de stadsdiensten.

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Willy Du Bois', written over a horizontal line.

Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Adviesraad Gent

