

17 oktober 2019

## ADVIES 2019 – 06

### Huuringent vzw: principiële advies in relatie tot subsidieovereenkomst met Stad Gent vanaf 2020

---

#### 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

Rechtsgronden voor WORA-adviezen:

- decreet Lokaal bestuur 22/12/2017, artikel 41, 13°
- WORA-statuten 20/02/2017, artikel 2 § 1)

---

#### Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

In het WORA-advies 2019-03 van 16/05/2019 over Huuringent vzw (extra ondersteuning algemene werking: addendum bij subsidieovereenkomst) zag de Stedelijke Woonraad zich genoodzaakt zich te onthouden van advies op de lange termijn wegens een gebrek aan informatie. De Stedelijke Woonraad formuleerde toen een GUNSTIG advies onder VOORWAARDEN met betrekking tot de korte termijn (tot eind 2019).

Voornoemd advies sloot aan bij een in de vorige beleidsperiode geformuleerd spontaan WORA-advies, waarin ook de subsidiëring van Huuringent vzw aan de orde was (spontaan WORA-advies 20/09/2018 over Subsidieovereenkomsten van Stad Gent aan derden). Dat laatste gaf aanleiding tot een collegebrief van 15/07/2019 met het antwoord van het College op voorstel van de Schepen van Wonen.

De in het WORA-advies 2019-03 van 16/05/2019 over Huuringent vzw gestelde voorwaarde had betrekking op het uitvoeren van een genuanceerde vergelijking tussen het SVK-model, Huuringent vzw en het rentmeesterschap om tot gedegen inzichten te komen. Na de vergelijkende oefening zou

de Stedelijke Woonraad in najaar 2019 een advies formuleren over Huuringent vzw op de lange termijn.

In WORA-werkgroep Verhuurmodellen 07/10/2019 gebeurde een genuanceerde vergelijking tussen het SVK-model en Huuringent vzw. De vergelijking gebeurde op basis van twee profielschetsen die de door SVK Gent en Huuringent vzw ontsloten data visualiseren en vergelijken. Dienst Wonen bereidde de profielschetsen voor in nauw overleg en samenwerking met de betrokken organisaties. Het derde model (rentmeesterschap) kon niet opgenomen worden in de vergelijking: er werden geen data ontsloten.

---

### **Motivering van het advies**

Uit de vergelijking tussen het SVK-model en Huuringent vzw blijkt dat beide modellen, vanuit de invalshoek huurdersprofiel, overwegend complementair zijn op de Gentse huurmarkt. Ze zorgen samen voor een groter betaalbaar woningaanbod in de stad. In dit licht formuleert de Stedelijke Woonraad een **GUNSTIG advies onder VOORWAARDEN** voor de subsidiëring van Huuringent vzw vanaf 2020.

Het advies heeft betrekking op **het principe** van de subsidiëring van Huuringent vzw vanaf 2020.

Het advies is voorwaardelijk en de **voorwaarden** zijn:

- de complementariteit (vanuit invalshoek huurdersprofiel) van beide modellen moet bewaakt worden: er is nood aan concretisering van de respectievelijke doelgroepen en aan een afsprakenkader bij het samen betreden van de private markt
- de geïnvesteerde overheidsmiddelen moeten prioritair gaan naar de gezinnen met de hoogste woonnood: ze voeden bijgevolg prioritair het SVK-groeipad en op aanvullende wijze het groeipad van Huuringent vzw
- de betaalbaarheid van SVK Gent en Huuringent vzw voor de gebruiker moet in kaart gebracht worden (budgetmethode: hoeveel houden de gezinnen over van hun maandinkomen wanneer de woonkost geregeld is?)
- de informatie over de Vlaamse huurpremie en -subsidie moet in kaart gebracht worden
- de ontwerpen van subsidieovereenkomsten die Stad Gent met SVK Gent en Huuringent vzw zal voorbereiden (vanaf 2020) worden aan de Stedelijke Woonraad voorgelegd voor advies.

---

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

De Stedelijke Woonraad formuleert dit WORA-advies 2019-06 spontaan en naar aanleiding van de plenaire WORA-vergadering van donderdag 17/10/2019.

Het ontwerp van dit spontaan WORA-advies werd voorbereid in de WORA-werkgroep Verhuurmodellen van maandag 07/10/2019. De genuanceerde vergelijking van het SVK-model en Huuringent vzw gebeurde in de werkgroep op basis van twee profielschetsen voor de betrokken modellen. Deze profielschetsen werden voorbereid door Dienst Wonen/Stad Gent, in nauw overleg met de betrokken organisaties en op basis van de door hen ontsloten data. Hierbij werd gestreefd naar de maximale vergelijkbaarheid.

De WORA-leden kregen (eerst) de profielschetsen en (naderhand ook) het ontwerpadvies vooraf toegestuurd. Ook wie niet aanwezig kon zijn in de WORA-werkgroep of WORA 17/10/2019 werd uitgenodigd om bemerkingen in te sturen.

Met het aandachtspunt van de Schepen van Wonen en het College, om niet alleen de kostprijs van de (ver)huurmodellen te beschouwen, maar ook de sociale doelen in relatie tot de betrokken doelgroepen, is rekening gehouden (Collegebrief 15/07/2019 als antwoord op spontaan WORA-advies 20/09/2018 over Subsidieovereenkomsten Stad Gent aan derden).

De vraag van de Schepen van Wonen en het College, om ook het klassieke huurwoningenmodel bij de vergelijking te betrekken, wordt verder opgenomen door Dienst Wonen /Stad Gent.

---

Hoogachtend



Willy Du Bois

Stedelijke Woonraad Gent  
voorzitter

