

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad Gent
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan:
College van Burgemeester en Schepenen
Schepenen Tine Heyse

17 oktober 2019

ADVIES 2019 – 07

CAW Oost-Vlaanderen vzw: project Leegstand - pistes voor toekomst

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 2019-04 van 16/05/2019 over Project Leegstand door CAW Oost-Vlaanderen vzw (verlenging subsidieovereenkomst tot 31/12/2019) vraagt de Stedelijke Woonraad een evaluatie met voorstellen tot bijsturing van het project Leegstand. De Stedelijke Woonraad formuleerde toen een GUNSTIG advies onder VOORWAARDEN met betrekking tot de korte termijn (tot eind 2019).

Voor genoemd advies sloot aan bij een in de vorige beleidsperiode geformuleerd spontaan WORA-advies, waarin ook de subsidiëring van CAW Oost-Vlaanderen vzw aan de orde was (spontaan WORA-advies 20/09/2018 over Subsidieovereenkomsten van Stad Gent aan derden). WORA plaatste toen een kanttekening bij de rol van CAW Oost-Vlaanderen vzw als huisvester. CAW Oost-Vlaanderen vzw wordt erkend als professionele welzijnsactor, maar niét als professionele huisvester.

Motivering van het advies

Uit de evaluatie van het project Leegstand door CAW Oost-Vlaanderen blijkt dat het project wel een antwoord biedt op een maatschappelijke nood, maar dat het financieel niét leefbaar is.

CAW Oost-Vlaanderen vzw geeft er de voorkeur aan om het project verder te zetten, maar in een groeipad (van 25 naar 50 woningen) en met een alternatief financieringsplan (hogere subsidiëring + exploitatiebuffer).

De Stedelijke Woonraad stelt vast dat de voorkeerpiste van CAW Oost-Vlaanderen vzw geen oplossing biedt voor het knelpunt dat deze welzijnsactor de rol van huisvester toegemeten krijgt, wat niet behoort tot zijn kerntaken.

De Stedelijke Woonraad stelt daarenboven vast dat CAW Oost-Vlaanderen vzw er niet altijd in slaagt om de aangeboden leegstaande sociale huurwoningen naar het project toe te leiden. Daardoor gaan er woningen verloren voor mensen in woonnood.

In dit licht formuleert de WORA-werkgroep Verhuurmodellen een **GUNSTIG advies onder VOORWAARDEN** voor de hertekening van een project Leegstand na afloop van de subsidieovereenkomst tussen CAW Oost-Vlaanderen vzw en Stad Gent (in 2020).

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

- Stad Gent gaat opnieuw onderhandelen met de sociale huisvestingsmaatschappijen over de aan deze laatste te betalen huurgelden (hoeveel en voor welke perioden precies)
-er worden geen huurgelden betaald aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor leegstaande sociale huurwoningen die nog geen C-attest behaalden en waar in de praktijk nog geen huurder kan intrekken

-er wordt aandacht gevraagd voor de wijziging aan het Sociaal Huurbesluit vanaf 01/01/2020: sociale huisvestingsmaatschappijen zijn dan niet meer verplicht om een bezettingsvergoeding te vragen voor sociale huurwoningen die verhuurd worden 'buiten stelsel'
- Stad Gent doet onderzoek naar potentiële projectpartners die als huisvester kunnen fungeren: het gaat hier om de louter technische aspecten van het conform maken en onderhouden van de woningen.
-er is een actor nodig die kort op de bal kan spelen wanneer zich leegstaande sociale huurwoningen aanbieden
-er is een actor nodig die het aantal aangeboden leegstaande sociale huurwoningen de baas kan en ze maximaal naar het project kan toeleiden, zodat het verlies van woningen voor de mensen in woonnood minimaal blijft
- Stad Gent doet onderzoek naar de meest geschikte procedure om die potentiële projectpartner (huisvester) opdracht te verlenen (overheidsopdracht?)
- Stad Gent en CAW Oost-Vlaanderen vzw onderzoeken de samenwerkingsmodaliteiten voor een hertekend project Leegstand, waarin CAW Oost-Vlaanderen vzw níet meer fungeert als huisvester, maar wél verantwoordelijkheid draagt voor de omkadering van het project (vb. projectcoördinatie, rol sociale huisbaas, begeleiding doelgroepen).

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

De Stedelijke Woonraad formuleert dit WORA-advies 2019-06 naar aanleiding van de plenaire WORA-vergadering van donderdag 17/10/2019. Dat gebeurt na een presentatie door CAW Oost-

1

Vlaanderen vzw in dezelfde vergadering, waarin het project Leegstand inhoudelijk en financieel geëvalueerd werd en er voorstellen tot bijsturing werden gegeven.

Hoogachtend



Willy Du Bois
Stedelijke Woonraad Gent
Voorzitter

