

Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

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

11/03/2021

WORA-ADVIES 2021-04 over Gent Knapt Op: ontwerpreglement en ontwerpovereenkomst tussen OCMW Gent en noodkoper

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 is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief. Hier verleent de adviesraad een advies op vraag van het stadsbestuur over Gent Knapt Op, in het bijzonder over het ontwerpreglement en de ontwerpovereenkomst tussen OCMW Gent en de noodkoper.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Sinds 2019 ontwikkelt Gent het ICCARus-project (goedkeuring 2018) in het kader van het Urban Innovative Actions-initiatief van de Europese Commissie. Het gaat om een project waarbij woningen van kwetsbare Genteraren, die niet meer voldoen aan de huidige woningkwaliteitsnormen, gerenoveerd worden via financiering uit een rollend fonds en met volledige ontzorging. ICCARus wil tegemoetkomen aan een nood die is ontstaan door de hoge vastgoedprijzen en de vaststelling dat bepaalde woningen onvoldoende kwaliteit bieden voor een gezond en energiezuinig gebruik.

Per geselecteerde woning wordt er in ICCARus een tussenkomst van 30 000 EUR voorzien voor het uitvoeren van de renovatiewerken. Dit leidt tot een hefboomeffect, zowel qua realisatie van een aantal subsidies en fiscale voordelen, als qua meer energiezuinige en duurzame woningen. De gerenoveerde woningen zijn een stap in het globale stadsvernieuwingsplan. Die 30 000 EUR moet terugbetaald worden aan OCMW Gent op het moment dat de woning vervreemd wordt, met een beperkt deel van de gecreëerde meerwaarde.

Vanaf 2021 zijn er ook middelen voorzien om ICCARus verder te zetten als reguliere werking, onder de naam Gent Knapt Op.

In het kader van het ICCARus-project bereidt een onderzoeksgroep beleidsaanbevelingen voor tegen het einde van de projectperiode. Omdat ICCARus (door corona) wellicht met zes maanden verlengd zal worden loopt de projectperiode vermoedelijk uit tot 30/04/2022. Dat is nog lang wachten. Daarom gaat

Gent, met het oog op de uitrol van de reguliere werking Gent Knapt Op, zelf aan de slag om de voorwaarden voor de klassieke noodkopers beperkt te herwerken. Dat geeft aanleiding tot een ontwerpreglement Gent Knapt Op en een bijhorende ontwerpovereenkomst tussen OCMW Gent en de noodkoper. Deze documenten zijn het voorwerp van dit advies.

Later, na oplevering van de resultaten van de onderzoeksgroep, volgt er een grondige herwerking, waarin alle nieuwe doelgroepen geëvalueerd en eventueel bevestigd worden (senioren, mensen met een fysieke beperking, mede-eigenaars en verhuurders). Ook andere aspecten, zoals de meerwaardebepaling bijvoorbeeld, zullen dan onderzocht worden en eventueel aangepast.

De aanpassingen die vandaag aan de orde zijn gaan voornamelijk over versoepelingen in de voorwaarden op basis van de ervaringen uit het ICCARus-project. Zo vielen alleenstaanden en mensen zonder lopende hypotheek vaak uit de boot door het laag referentiebudget. Er is verder sprake van de uitbreiding van het renovatiebudget (werken met een vork van 15 000 tot 30 000 EUR als standaard en mogelijkheid tot uitzondering tot 40 000 EUR).

Om praktische redenen verdwijnen de rangschikkingscriteria van de kandidaten: de inschrijvingsvoorwaarden zijn voldoende strikt, de rangschikkingscriteria dienden in de praktijk nooit toegepast te worden en gingen gepaard met een grote administratieve last.

In het kader van de start met de reguliere werking Gent Knapt Op lanceert Gent daarenboven een overheidsopdracht voor de renovatiebegeleiding (WORA-advies 2021-05). Er zal later nog een overheidsopdracht van diensten volgen voor de sociale begeleiding.

Advies en motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad formuleert een GUNSTIG advies zonder voorwaarden over het ontwerpreglement Gent Knapt Op en de daarbij horende ontwerpovereenkomst tussen OCMW Gent en de noodkoper.

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

Dienst Wonen lichtte Gent Knapt Op en de voorbereidende documenten toe tijdens de plenaire WORA-vergadering van 11/03/2021. Het WORA-advies over het ontwerpreglement en de ontwerpovereenkomst tussen OCMW Gent en de noodkoper werd in dezelfde vergadering geformuleerd.

De adviesraad kreeg het ontwerpreglement en de ontwerpovereenkomst voorafgaand aan de vergadering, ter informatie en voorbereiding, toegestuurd.

Hoogachtend

Willy Du Bois
voorzitter Stedelijke Woonraad

