

11/03/2021

WORA-ADVIES 2021-05 over Gent Knapt Op: overheidsopdracht van diensten voor renovatiebegeleiding

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 ontwerpbestek overheidsopdracht van diensten voor renovatiebegeleiding.

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 Gentenaren, 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 (WORA-advies 2021-04).

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.

In het kader van de start met de reguliere werking Gent Knapt Op lanceert Gent een overheidsopdracht voor de renovatiebegeleiding. Er zal later nog een overheidsopdracht van diensten volgen voor de sociale begeleiding.

Het ontwerpbestek van de overheidsopdracht van diensten voor renovatiebegeleiding is het voorwerp van dit advies.

Advies en motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad formuleert een GUNSTIG advies zonder voorwaarden over het ontwerpbestek van de overheidsopdracht van diensten voor renovatiebegeleiding in het kader van Gent Knapt Op.

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 de overheidsopdracht van diensten voor renovatiebegeleiding werd in dezelfde vergadering geformuleerd.

Het ontwerpbestek van deze overheidsopdracht werd voorafgaand, ter voorbereiding van de bespreking, in beperkte kring gedeeld. De WORA-leden met risico op voorkennis werden geweerd uit de communicatie. Ze verlieten daarenboven de WORA-vergadering bij de bespreking van het punt en de formulering van het advies.

Hoogachtend

Willy Du Bois
voorzitter Stedelijke Woonraad

