

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

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

06/05/2021

WORA-ADVIES 2021-11 over de financiële ondersteuning van SHM's door middel van investeringssubsidies (subsidieovereenkomsten met 4 SHM's)

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van het college van burgemeester en schepenen

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 de financiële ondersteuning van SHM's door middel van investeringssubsidies (subsidieovereenkomsten met 4 SHM's).

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Een SHM realiseert sociale woonprojecten voor de sociale huurmarkt met Vlaamse financiering volgens het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voorheen Financieringsbesluit FS3). In een stedelijke context met lage gemiddelde huurinkomsten en hoge verwerving- en projectontwikkelingskosten volstaat deze financiering niet voor een financieel sluitende bedrijfsvoering met bijzondere aandacht voor actieve projectontwikkeling en kwalitatief vastgoedbeheer met het oog op sociale verhuring. Voor een gemiddeld project in 2020 wordt dit structureel verlies geschat op 1.500 Euro per nieuw te bouwen woning per jaar. Zonder grondaandeel halveert dit bedrag.

Elke investering in aanbodverruiming en -vernieuwing zet het financiële evenwicht van de SHM onder druk. Voornamelijk in de opstartfase en het voortraject van nieuwe projecten leiden investeringskosten voor o.m. verwerving en de prefinanciering ervan, studiewerk, erelonen en eigen projectmedewerkers tot hoge uitgaven waar nog geen huurinkomsten tegenover staan. Dit remt de activiteit van projectontwikkeling af, niettegenstaande de grote behoefte voor bijkomend sociaal huuraanbod en de vernieuwing van een groot deel verouderd patrimonium in Gent.

Als deel van de Vlaamse financiering is er een gewestelijke sociale correctie (GSC) die SHM's met een structureel tekort aan inkomsten bijkomend subsidieert. Deze GSC wordt toegekend wanneer een

SHM meer GSC-gerelateerde uitgaven heeft dan GSC-gerelateerde inkomsten, en mits er geen overschot is aan GSC-inkomsten over de afgelopen vijf boekjaren. De GSC heeft dus een uitgesteld effect van vijf jaar. Bovendien is de GSC-berekening ongunstig geforfaitiseerd voor SHM's met een grote renovatiebehoefte, waardoor het onevenwicht tussen reële inkomsten en uitgaven onderbelicht is. Flankerend aan de GSC stuurt de VMSW daarom aan op een verkoop van sociale huurwoningen met een bovengemiddelde kost voor renovatie, rekening houdend met een wettelijke herinvesteringsplicht binnen een periode van vijf jaar. Ook SHM's die al recht hebben op een GSC komen dus in een precare financiële toestand terecht door actieve projectontwikkeling voor aanbodverruiming al dan niet gecombineerd met een vernieuwing van het patrimonium, en dit vooral in de steden.

Op de Vlaamse Projectenlijst stonden eind 2020 980 bijkomende sociale huurwoningen in Gent in fase schetsontwerp. Deze woningen zijn onderdeel van een sociaal woonbeleidsconvenant of werden via de éénmalige 'Ronde van Vlaanderen 2017' van de VMSW geprogrammeerd voor Vlaamse financiering. Om deze garantie op financiering niet te verliezen, is de realisatie van deze woningen van primordiaal belang om het aanbod gevoelig uit te breiden. Deze uitbreiding zorgt tevens voor de nodige buffer om de vernieuwing van het reeds aanwezige patrimonium met bijhorende verhuisbewegingen van zittende huurders mogelijk te maken.

Om beter tegemoet te komen aan de toenemende behoefte aan bijkomend en te vernieuwen sociaal huuraanbod in Gent is er nood aan extra financiële ondersteuning voor het verhogen en versnellen van de realisatiegraad van dit sociaal huuraanbod. De Stad voorziet door middel van een subsidieovereenkomst per SHM een aanvullende investeringssubsidie voor sociale woonprojecten van de SHM op het grondgebied van de Stad. Deze investeringssubsidie dient als

- aanvulling van de Vlaamse reguliere financiering,
- overbrugging van het uitgestelde GSC-effect en
- als tegemoetkoming in de financieringslast in het voortraject van sociale woonprojecten.

Advies en motivering van het advies

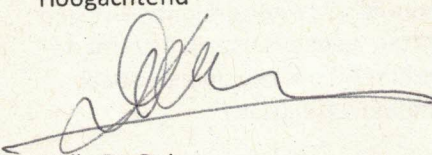
De Stedelijke Woonraad waardeert de inspanningen die Stad Gent levert voor de aanbodverruiming van sociale huurwoningen.

De Stedelijke Woonraad formuleert een GUNSTIG advies zonder voorwaarden over de financiële ondersteuning van SHM's door middel van investeringssubsidies (subsidieovereenkomsten met 4 SHM's).

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

Dienst Wonen lichtte de context toe en gaf een presentatie tijdens de plenaire WORA-vergadering van 06/05/2021. Het WORA-advies over de financiële ondersteuning van SHM's door middel van investeringssubsidies (subsidieovereenkomsten met 4 SHM's) werd geformuleerd in dezelfde vergadering.

Hoogachtend



Willy Du Bois

Voorzitter Stedelijke Woonraad