



Online Taskforce Wonen en Opvang

De sociale en private huurmarkt

23 juni 2021 Verslag

Entiteit

Departement Stedelijke ontwikkeling (Dienst Wonen) en Departement Welzijn en Samenleving (POOW-cel)

Contactpersoon

Patricia Vanderbauwhede – Dienst Wonen
Steven Vanden Broucke – Precair verblijf, Opvang en Overgang naar Wonen (POOW-cel)
Taskforce.wonenenopvang@Stad.Gent

Voorzitters

Tine Heyse	Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid
Rudy Coddens	Schepen van Sociaal beleid, Armoedebestrijding, Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën

Moderator & chat

Patricia Vanderbauwhede
Steven Vanden Broucke

Verslaggever

Anne Mertens

Aanwezigen:

Zie bijlage: deelnemerslijst

Agenda

- 10:00-10:05** Verwelkoming (Steven Vanden Broucke en Patricia Vanderbauwhede, coördinatoren Taskforce Wonen en opvang)
- 10:05-10:20** Aanpak Taskforce Wonen en Opvang + V&A (schepen Heyse en schepen Coddens)
- 10:20-11:20** Impact van corona op het wonen + V&A
10:20-10:50 impact op de woningprijzen - korte toelichting studie (Frank Vastmans en Stijn Dreesen, KU Leuven)
10:50-11:05 bemiddeling bij betaalachterstand op sociale en private markt (Geraldine Serras, Sociale Woonbegeleiding en Bart De Waele, CAW)
11:05-11:20 evaluatie Gentse huurpremie, coronamaatregel (Charlotte Tytgat, Dienst Wonen)
- 11:20-11:50** Toelichting dienstverlening aan private verhuurders + V&A
- opstart Verhuurderspunt (Irmine Vermandere en Willem Gobeyn, Dienst Wonen)
- premie Verhuurders (Irmine Vermandere en Willem Gobeyn, Dienst Wonen)
- renovatietrajecten (Irmine Vermandere en Willem Gobeyn, Dienst Wonen)
- 11:50-12:20** Sociale huur + V&A
- investeringssubsidies en Sociale Huisvestingsmaatschappijen +Q&A (Kristof Gielen, Dienst Wonen)
- voorbereiding thematische Taskforce Wonen en Opvang over sociaal wonen (Kristof Gielen, Dienst Wonen)
- 12:20-12:30** Varia

Dit verslag dient gelezen te worden met de presentaties van de sprekers.

Verwelkoming

Steven Vanden Broucke en Patricia Vanderbauwhede, coördinatoren Taskforce Wonen en opvang (TFWO) verwelkomen de vergadering.

Steven heet de schepenen en de aanwezigen van harte welkom en licht enkele wijzigingen en veranderingen toe in de structuur van de taskforce. De coronacrisis zorgde ervoor dat dit nog niet eerder kon toegelicht worden aan de leden van de TFWO. Deze wijzigingen komen verder in de presentatie aan bod.

- Eén van de eerste wijzigingen is de coördinatie van de taskforce wonen en opvang. Kathleen Van de Kerckhove wordt vervangen door een duocoördinatorschap dat wordt opgenomen vanuit het departement Stedelijke Ontwikkeling (Dienst Wonen), Patricia Vanderbauwhede en vanuit departement Welzijn en Samenleving (POOW-cel), Steven Vanden Broucke. Beide coördinatoren zijn aanspreekpunten voor leden van de Taskforce.
- Op de agenda vandaag staat er heel wat te bespreken. Veel leden hadden vragen over sociaal wonen/huren. Dit signaal werd gecapteerd en wordt verder door de diensten voorbereid om op een volgende themavergadering in oktober te bespreken.
- De focus vandaag ligt op het thema "wonen", en minder op "opvang". Patricia zal dan ook de vergadering verder voorzitten.

Patricia neemt het woord en overloopt de agenda.

1. Aanpak Taskforce Wonen en Opvang + V&A

Schepen Coddens en schepen Heyse geven verdere toelichting over de aanpak van Taskforce Wonen en Opvang.

Schepen Coddens neemt het woord:

- De vorige Taskforce Wonen heeft een belangrijke rol gespeeld: als bestuur slaagden we erin om een constructieve dialoog te vormen met het middenveld.
- De Taskforce leverde een sterke analyse inzake problemen rond wonen en opvang in onze stad. De analyse resulteerde in sterke beleidsaanbevelingen die we als bestuur konden gebruiken om verder aan de slag te gaan.
- De focus van de Taskforce lag op snelle oplossingen creëren voor de wooncrisis.
- De samenstelling van de Taskforce kende een ondervertegenwoordiging van woonactoren.

Schepen Heyse neemt het woord en licht de vaststellingen toe die vanuit de evaluatie TFWO werden meegenomen:

- Geformuleerde beleidsaanbevelingen vanuit de Taskforce werden meegenomen in de beleidsnota's.
- Deze legislatuur wenst het bestuur in te zetten op grootschalige en structurele oplossingen op lange termijn, want naast snelle oplossingen is er ook nood aan meer structurele oplossingen.
- Als Stad zijn we vragende partij dat het middenveld de signaalfunctie kan blijven opnemen en focussen op probleemoplossende voorstellen.

- Enerzijds creëert de nieuwe samenstelling zowel de mogelijkheid om in de breedte te gaan maar ook om in de diepte te werken. Dit vertaalt zich in een jaarlijkse dialoog tussen beleid en middenveld.
- De agenda wordt niet enkel door de Stad bepaald, maar wordt samen met de leden van het TFWO bepaald, zoals de agenda van vandaag.
- Daarnaast willen we meer inzetten op thematische vergaderingen, naargelang vragen van leden, de actuele situatie enz. Zo was er bv. ook de vergadering rond de daklozentelling, er zal een vergadering komen rond sociale huur.
- Het bestuur wenst verder in te zetten op de woondialoog kwetsbare burgers in preciaire woonomstandigheden. Hierover volgt zeker nog een uitnodiging.

Schepen Coddens neemt het woord:

- Het systeem van werkgroepen wordt ook herzien. Er wordt meer ingezet op co-creatie: tijdelijke samenwerkingen met focus op concrete oplossingen (zowel wonen als opvang). Elk project heeft eigen timing en pad, de aanwezigheid van nodige expertise is noodzakelijk. De rol van het middenveld is belangrijk: elkaar blijvend informeren over lopende projecten en kennis. Het is vanuit die gezamenlijke kennis dat er verder kan gewerkt worden.

Steven Vanden Broucke neemt het woord en stelt het vervolg van de werkgroepen in de nieuwe structuur voor.

- **Werkgroep Samenhuizen** (niet op slides)
 - o Staat voorlopig on hold. De stedelijke diensten volgen dit thema nauwgezet op en bekijken wanneer de werkgroep opnieuw wordt samen geroepen.
- **Werkgroep Afstemming** (afgeleide van werkgroep Omkadering)
 - o Afstemming tussen tijdelijke opvanginitiatieven, wordt verder opgepikt door werkgroep ROOF.
- **Klankbordgroep Opvang en Oriëntatie**
 - o Trekker: departement Welzijn en Samenleving, verantwoordelijke Stijn De Reu
 - o Doelstelling: informeren, feedback krijgen, samenwerkingsverbanden initiëren en evalueren ivm duurzame toekomstoriëntatie voor dak - en thuislozen zonder wettig verblijf. Co-creatietraject vanuit TFWO:
 - o Timing: najaar 2021: opening 24u-opvang voor dak - en thuislozen zonder wettig verblijf die zich engageren in een traject van duurzame toekomstoriëntering.
- **Werkgroep ROOF**
 - o Trekker: Steven Vanden Broucke, POOW-cel (dep. Welzijn en samenleving), in samenwerking met Patricia Vanderbauwhede, Dienst Wonen (departement Stedelijke Ontwikkeling)
 - o Doelstelling: langetermijnvisie en actieplan voor het wegwerken van dakloosheid via woonoplossingen zodat op termijn chronische dakloosheid kan weggevoerd worden. Co-creatietraject vanuit TFWO.
 - o Timing: oplevering actieplan tegen eind 2021.
- **Werkgroep Casemanagement**
 - o Uitgangspunt werkgroep: aanpak bewerkstellingen voor typecases die door de mazen van het net glippen.
 - o Vaststelling: De typecases die werden besproken zijn danig divers en uiting van een onderliggend structureel probleem. Dit maakt het moeilijk om in één werkgroep deze cases te behandelen. Er is soms overlap met inhoud andere werkgroepen.

- Het blijft belangrijk dat dergelijke cases kunnen gesignaleerd worden maar een werkgroep is niet de ideale tool hiervoor. We vragen om het kanaal van de TFWO hiervoor te blijven gebruiken.
- Tweede uitgangspunt: een helder kader bieden voor het aanbieden van specifieke cases bij stad/OCMW. (te vermijden dat men van onthaal naar bureau naar onthaal wordt gestuurd). We nemen deze vraag heel serieus maar deze vraag is breder dan enkel wonen en opvang en meer iets voor Lokaal Sociaal Beleid. We hebben dan ook besloten om deze vraag vanuit het Lokaal Sociaal Beleid verder op te nemen. Men onderzoekt of het zinvol is om een communicatielijn te creëren tussen vrijwilligers en diensten om dergelijke cases te signaleren enz.
- **Projectoproep kwetsbare doelgroepen**
 - Co-creatietraject vanuit TFWO: projectoproep ontwerpen in samenspraak met middenveld en op die manier concrete projecten te kunnen realiseren (wonen voor kwetsbare doelgroepen), opgevolgd door Dienst Wonen.

V&A

Vraag: *de Immo's willen alleen verhuren aan mensen die niet meer dan 30% van hun inkomen aan huur besteden. Dat betekent dat iedereen met een minimum inkomen uigesloten wordt. Ad Rem (Harjinder Singh)*

Antwoord: *vandaar het grote belang van de inzet op sociale huisvesting. Daarnaast ook inzet op budgethuur, aanvullende financiële hulp, inzet op huursubsidie,...*

Reactie: *Ik ken veel mensen die van een uitkering of pensioen leven en die een inkomen onder de 1000 Euro hebben. Voor sociale woningen zijn lange wachttijden. Er zijn kleine appartementen/studios die voor eenvoudig levende mensen als ik betaalbaar zijn, maar door deze politiek van de Immo's zijn we daar van uitgesloten.*

Vraag: *Kan er een overzicht gemaakt/gegeven worden van mogelijkheden die Europa biedt mbt financiering dak en thuisloosheid? (bvb. via ROOF overleg) Samenlevingsopbouw (Frank Vandepitte)*

Antwoord: *Funding is inderdaad aspect dat aan bod zal komen in de ROOF werkgroep*

2. Impact van corona op het wonen + V&A

Schepen Heyse leidt het agendapunt in. De impact van corona op het wonen op Vlaams niveau wordt toegelicht door Frank Vastmans en Stijn Dreesen.

De impact van corona op het wonen op Gents niveau wordt toegelicht door Geraldine Serras, diensthoofd Dienst Sociale Woonbegeleiding departement Welzijn en Samenleving en Bart De Waele, CAW.

a. impact op de woningprijzen - korte toelichting studie (Frank Vastmans en Stijn Dreesen, KU Leuven)

De woningprijsrevolutie: regionale verschillen, corona, uitdoven woonbonus, Frank Vastmans

Woningprijsrevolutie: In periode 2018 - 2021 is de woningprijs gestegen maar buurlanden tekenen een grotere prijsstijging op. Daling hypothecaire interestvoet genereert een significante impact op de ontleningscapaciteit.

Inkomen: Inkomensverlies meer dan gecompenseerd door financiële steunmaatregelen. Achter het gemiddeld cijfers zit wel een toegenomen ongelijkheid tussen mensen die hun inkomen sterk zagen dalen en mensen wiens inkomen gelijk bleef.

V&A

Vraag: *zijn er gegevens hoeveel starters een koppel zijn en hoeveel starters alleenstaand zijn en/of hoe vaak een eerste woning aangekocht wordt door een koppel dan wel een alleenstaande? Dienst Wonen (Hilde Reynvoet)*

Antwoord: *Hierover is voor 2013 informatie terug te vinden in volgend rapport:*

https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/WP1_Starters_op_de_eigendomsmarkt

Reactie: *In Gent heb je meer dan 2000 euro nodig om woning aan te schaffen. Hoeveel % van de Gentenaars heeft dit? Woongift.gent (Rudi Van Landeghem)*

Antwoord: *het zijn vooral de hoogopgeleiden die starterswoningen kunnen kopen. Niet enkel door hun inkomen maar ook door de eigen inbreng die men kan ingeven. Hier zijn ook regionale verschillen terug te vinden.*

Schepen Heyse vult aan: *vanuit beleid gaan we ervanuit dat 40% van de Gentenaars geen eigen woning kan kopen.*

Vraag: *wat is het effect van kopers van een tweede woning (die kapitaal hebben uit een eerste woning) op de verkoopprijzen, komt dit ook meer voor in centrumsteden? Dienst Wonen (Hilde Reynvoet)*

Antwoord: *meest recente data is nog niet beschikbaar maar als we kijken naar huizen zijn het vooral eigenaars-bewoners. In grote steden is het aandeel van investeerders iets groter in huizen maar nog niet van die aard als prijsdrijvers.*

Vraag: *Starters van 10 jaar geleden die een tweede woning kopen, bedoelde ik en eerste verkopen dus met opbrengst eerste woning kunnen ze meer bieden voor woning. Dienst Wonen (Hilde Reynvoet)*

Uitdoven woonbonus

- 150 euro minder voor starters
- Prijsdempend effect (work in progress) (die is niet hetzelfde als een prijsdaling) de prijsstijging is minder sterk dan in de buurlanden, mogelijks kan dit hieraan toegewezen worden.

V&A

Opmerking: *woonbonus is sowieso nadelig voor alleenstaande want sedert laatste wijziging gewoon gehalveerd voor alleenstaanden (OCMW, Geraldine Serras)*

Vraag: zal de impact van de uitdoving woonbonus zich niet in dezelfde mate vertalen voor alle soorten van starterswoningen en vooral de goedkopere starterswoningen betreffen? (Johan Billiet)

Antwoord: zie https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_5_Werking_van_de_woningmarkt/WP5-11_TOELICHTING

Hedonische prijsindex: gecorrigeerd voor compositie-effecten: meet de woning van dezelfde kwaliteit.

- Prijzen steden stijgen sterker
- Appartementen stijgen
- Suburbanisatie: op te volgen

Woningprijs vergelijken met ontleningscapaciteit geeft info op langere termijn.

V&A

Vraag: Als de druk er is door eigenaar-bewoners, dan gaat dit steeds over een "specifiek aanbod" dat onder druk komt, toch? De gezinswoningen en grotere woningen? En toch zit er zoveel druk op de onderkant van de huurmarkt....Zijn dat geen aparte categorieën van patrimonium? Odisee (Pascal Debruyne)

Antwoord: het zijn misschien aparte categorieën maar de prijsevoluties van beiden zullen vaak ook samenhangen ook al zijn het geen 'substituten' voor één huishouden. Al die huishoudens die tussen de twee categorieën wonen vertalen deze effecten door en zorgen voor de samenhang tussen verschillende categorieën. Nog een toevoeging: als eigenaars-bewoners geen woning vinden in het bovenste segment van de woningmarkt, is het aannemelijk dat ze gewoon aan de onderkant van de woningmarkt gaan opkopen. Verhuurders zouden evt. renoveren en vervolgens verkopen (of verder verhuren aan kapitaalkrachtigere huishoudens)

Vraag: Huurprijzen stijgen mee met de woningprijzen. Het is toch onmogelijk om dat huuraanbod zo sterk te doen groeien dat de prijs zou dalen? Op welke manier kan die huurmarkt dan volgens jullie best gereguleerd worden? 100 Huizen van de Brugse Poort (Laura Baets)

Antwoord: Bijzonder complexe vraag (maar een erg belangrijke). Aanbod vergroten helpt, maar in aantrekkelijke locaties zal vraag vaak groter blijven dan aanbod, met hogere prijzen tot gevolg. Toevoegen huuraanbod zorgt in ieder geval voor een prijsdempend effect (niet per se prijsdaling) van huurprijzen ten opzichte van de tegenfeitelijke situatie (waar geen huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd). Maar je moet er rekening mee houden dat aantrekkelijke locaties zoals Gent altijd huishoudens aantrekken, dus een prijsdruk gaat er nagenoeg altijd zijn. Aanbod kan die prijsdruk verlichten. Daarnaast ga je niet alles met de marktwerking kunnen oplossen: voor een deel van huishoudens blijft wonen onbetaalbaar. Daar is het aan de sociale huisvesting, huursubsidies, huurpremies om dit op te vangen. Dat is een beknopt antwoord op jouw vraag; de realiteit is complexer.

Impact van COVID-19 op de woonsituatie van Vlamingen (Stijn Dreesen)

Mate van impact naar huurders en eigenaar. (Figuur 4)

- Er was een verschil naargelang economische sector. Huurders zijn oververtegenwoordigd in de zwaarst getroffen sectoren. Eigenaren zijn dan weer oververtegenwoordigd in sectoren die het minst werden getroffen.
 - 9 % van de huurders gaf aan dat er betalingsmoeilijkheden zijn;
 - 1/5 van de huurders had problemen met beperkte grootte woning;
 - Woononzekerheid was ook groter bij huurders alsook het risico op dakloosheid
- grote verschillen tussen eigenaars en huurders!
- Huurders van appartementen hebben tijdens corona vaker problemen gehad met de beperkte grootte van hun woning.

Conclusie

- 3% van de eigenaars heeft betalingsmoeilijkheden, 9% van de huurders;
- Problemen met grootte woning worden uitvergroot door covid 19, ook in steden;
- Onzekerheid en risico op dakloosheid bij kwetsbare huurders;
- Huurders harder getroffen dan eigenaars.

V&A

Vraag: Een lid uit de taskforce merkt op dat de enquête is afgenomen in mei 2020. Zijn de verschillen ondertussen niet groter geworden?

Antwoord: Het is te verwachten dat de kloof groter zal geworden zijn. De impact zal vermoedelijk groter geworden zijn maar het ontbreekt voorlopig aan gegevens om in te schatten hoe groot.

De rapporten van de onderzoeken zijn terug te vinden op <https://steunpuntwonen.be>. Bij vragen kan u steeds contact opnemen met de onderzoekers: Stijn.dreesen@kuleuven.be en frank.vastmans@kuleuven.be

b. bemiddeling bij betaalachterstand op sociale en private markt (Geraldine Serras, Sociale Woonbegeleiding en Bart De Waele, CAW)

Geraldine Serras neemt het woord en licht de werking van Dienst Sociale Woonbegeleiding en een aantal vaststellingen van het afgelopen jaar toe.

Dienst Sociale Woonbegeleiding zet in op de ondersteuning en begeleiding van kwetsbare huurders (sociaal/privaat). Binnen Dienst Sociale Woonbegeleiding zetten het team Woonbemiddeling en het team Woonondersteuning zich hiervoor in.

- Team Woonbemiddeling is een tweedelijnsdienst en vormt het aanspreekpunt voor de wijkwerkers van welzijnsbureau. Zij bieden ondersteuning bij huurachterstallen sociale huur (reguliere werking) in het kader van preventie uithuiszetting.
- Team Woonondersteuning private huur: dit team behelst zowel herhuisvestingsbegeleider (bewoners noodwoningen) en wooncoaches die op de private huurmarkt huurders bijstaan (corona relance middelen).

Bart de Waele neemt het woord.

- Woonbegeleiding CAW met focus op preventie uithuiszetting.
- Kortdurende aanklampende begeleiding die in het begin intens is (wekelijkse huisbezoeken, mobiel, aanklampend, outreachend, bemiddeling en begeleiding aangeboden op maat van de cliënt). Zorg wordt afgebouwd bij stabilisatie woonsituatie.
- Minder aanmeldingen sociaal bij CAW o.a. omwille van minder huisbezoeken door SHM's en SVK's. Bepaalde mistoestanden of situaties worden hierdoor wellicht niet of later opgemerkt.

Zowel OCMW als CAW verwacht een grote toestroom van hulp - en ondersteuningsvragen in najaar 2021.

c. Evaluatie Gentse huurpremie, coronamaatregel (Charlotte Tytgat, Dienst Wonen)

Charlotte Tytgat licht de evaluatie van de Gentse huurpremie toe.

V&A

Vraag: *Lijst van Wonen Vlaanderen met kandidaat-huurders: worden deze mensen die langer dan 4 jaar op de lijst staan, verder gecontacteerd zodat ze een aanvraag kunnen indienen voor de Vlaamse huurpremie?*

Antwoord: *Dienst Wonen onderzoekt de mogelijkheden om te kijken hoe mensen die langer dan 4 jaar op de wachtlijst staan kunnen worden bereikt.*

Vraag: *Wat gebeurt er met de overschot van het geld*

Antwoord: *er zijn een aantal scenario's:*

- *De middelen stadsbreed: kan het geld verder gebruikt worden voor coronamaatregelen?*
- *De Gentse huurpremie verlengen maar ons huidige voorkeur (discussie loopt nog) is om dit niet te doen omdat we merken dat we jammer genoeg toch een groep mensen niet bereiken. Kunnen we in die zin meer inzetten op diegene die recht hebben op de Vlaamse premie, deze ook krijgen.*
- *Hoe kunnen we dit geld op een andere manier gebruiken om kwetsbare huurders te ondersteunen.*

--> Een definitieve beslissing wordt teruggekoppeld naar TFWO.

3. Toelichting dienstverlening aan private verhuurders

Schepen Heyse leidt dit onderwerp in. Een goede, kwalitatieve, betaalbare private huurmarkt zijn heel belangrijk binnen het woonbeleid. Daarom wordt de dienstverlening naar verhuurders meer uitgewerkt met als doel ondersteuning te bieden om de woningkwaliteit te bereiken.

Irmine Vermandere en Willem Gobeyn lichtten de dienstverlening verder toe.

Verhuurderspunt (dienstverlening Dienst Wonen)

Voor wie: huurders in renovatietraject, kotbazen, particuliere verhuurders

Doelstelling: de private huurmarkt professioneel versterken en ondersteunen en de woonkwaliteit op de private huurmarkt verbeteren.

- Verhuurders informeren en adviseren over alle aspecten van het verhuurproces: alle vragen welkom;
- Objectief en laagdrempelig aanspreekpunt voor verhuurders;
- Samenwerkingspartners: promoten en ontsluiten van dienstverlening van partners (eigenaarspunt, huuringent, SVK);
- Ondersteunen bij renoveren van de huurwoning;
- Inzetten op betaalbare huurwoningen (premie).

V&A

Vraag: *Frequente vaststelling: Wonen Vlaanderen weigert vaak huursubsidie omwille van bepaalde tekortkomingen. In Gent stuurt men dit door naar de Stad Gent die dan een ongeschiktverklaring aanplakt na 6 maanden. Grote ontevredenheid bij verhuurders die op den duur niet meer willen verhuren aan mensen die huursubsidie aanvragen. Komen verhuurders bij verhuurderspunt terecht voor hulp in deze gevallen? Deze werkwijze Wonen Vlaanderen komt terug neer op meer problemen en minder huurkansen voor kwetsbare huurders. (Hilde Van Haecke, Woongift, Thope)*

Antwoord: *deze verhuurders zijn uiteraard ook welkom bij ons. Het is niet altijd mogelijk om een besluit nog te vermijden, maar ook in die gevallen ondersteunen we de verhuurder in het conform maken van zijn woning.*

Opmerking: *het verhuurderspunt is zeker nog niet gekend bij verhuurders en immokantoren. Het zou goed zijn mochten bij meldingen van Wonen Vlaanderen over weigering huursubsidie, die gemeld worden aan de Stad Gent, deze verhuurders automatisch verwezen worden naar verhuurderspunt en de mogelijkheden voor hulp. Het gaat inderdaad soms om zeer kleine gebreken, of een optelsom van kleine gebreken. Maar de zware brief die volgt van stad Gent over ongeschiktverklaring, zonder aanbieden van hulp of verwijzing naar steun stad Gent, leidt tot zeer kwade reacties verhuurders. (Hilde Van Haecke)*

Antwoord: *wij werken nauw samen met de collega's van dienst Toezicht en hebben via die weg ook zicht op dossiers O/O. We nemen je suggestie zeker mee. Op dit moment wordt een brede communicatiecampagne nog opgezet en ook een toer van de immokantoren staat op de planning.*

Reactie: *Een Verhuurderspunt is zeker voor vrijwilligerswerkingen die het steeds moeilijker hebben om betaalbare woningen te vinden voor preciaire groepen, een goede zaak. (Ria Willems)*

Gratis renovatie-advies, -begeleiding en een premie voor verhuurders (Willem Gobeyn)

Doelstelling: het aanbieden van een ontzorgingstraject voor de Gentse particuliere verhuurders met als finaliteit een betaalbare en kwalitatieve huurwoning met conformiteitsattest.

Willem legt aan de hand van de schema in de slides uit welke verschillende trajecten verhuurders kunnen doorlopen en welke ondersteunende modules hierbij van toepassing zijn.

Vanuit de chat komt de opmerking dat veel kwetsbare huurders hun huurpremie of huursubsidie mislopen doordat de woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten. Dit heeft als bijkomende effect dat verhuurders van zulke panden minder geneigd zijn om te verhuren aan mensen die in aanmerking komt voor bv. de huursubsidie.

Vraag: *ik ben fan van het Verhuurderspunt: aanbod en ondersteuning van verhuurders. Hoe kan/zal het punt actief inzetten op het verlenen van c-attest bij 'wisseling van huur' (beëindigen huur zittende huurder), een 'oudere' vraag vanuit deelnemers aan de woondialoog? Samenlevingsopbouw (Frank Vandepitte)*

Antwoord: *Dit is een aspect dat we meenemen op onze toer met de immokantoren, zij zijn dikwijls als eerste op de hoogte van een mogelijke wissel in huurders. Ik neem de suggestie ook zeker intern nog mee in de verdere uitbouw*

Vraag: *Hoe wordt betaalbaarheid zittende huurder gegarandeerd? SOI (Dominique Martens)*

Antwoord: *Wanneer huurder echt niet kan blijven tijdens de werken: we onderzoeken nog of we tussen kunnen komen in de huurdering en we zoeken nog uit hoe bemiddeling van huurprijs kan toegevoegd worden bij de dienstverlening van het verhuurderspunt. Deze ondersteuningsmaatregelen voor de huurder worden normaal gezien in januari 2022 operationeel.*

Vraag: *Wanneer wordt premie uitgebreid naar kamerwoningen? (Johan Billiet)*

Antwoord: *Het doel is op termijn dit uit te breiden naar kamerwoningen maar dit dient eerst verder uitgezocht te worden. De normen rond kamerverhuur zijn complexer.*

Vraag: *is er een overgangsregeling tussen oud en nieuw premiesysteem voor renovaties? Pandschap (Bert Van den Broele)*

Antwoord: *nee, eind juni loopt de oude premie af, de nieuwe start op vanaf 1 juli. Het maximumbedrag van de nieuwe premie zal wel verminderd worden met het bedrag van de oude premie die men reeds ontvangen zou hebben.*

Vraag: *is er mogelijkheid om met eigenaars op lijst leegstand aan te schrijven met uitleg van dit mogelijke trajecten. Woongift (Rudi Van Landeghem)*

Antwoord: *Het is de bedoeling om nav jullie actie en de resultaten en conclusies die we daar kunnen uit afleiden, opnieuw even te focussen op het al dan niet extra inzetten op leegstand. Wordt vervolgd dus.*

4. Sociale huur

Schepen Heyse leidt kort dit thema in. De rode draad vandaag is huurmarkt, meer dan terecht. Daarnet ging het over de private huurmarkt, over mensen die niet breed hebben. De sociale huurmarkt biedt voor deze mensen een menswaardige woning. We hechten veel belang aan de sociale huursector.

Investeringsubsidies en Sociale Huisvestingsmaatschappijen + V&A (Kristof Gielen, Dienst Wonen)

De sociale huursector heeft een financieringsmodel waaraan nog moet gewerkt worden. Als we op aanbod willen inzetten, vernieuwen van bestaand aanbod, dan zijn we als lokaal bestuur gedwongen om niet te wachten op Vlaanderen. Het doel is om 1.200 nieuwe woningen te realiseren en 2.200 woningen te vervangen deze legislatuur om het aanbod te verruimen.

Twee aspecten: meer aanbod creëren, en het aanbod moet er sneller komen (deze legislatuur moet er X 3 versneld worden in nieuwbouw, in renovatie X 1,6).

De inspanningen moeten we ook aanhouden om tegen 2030 2.500 nieuwe woningen te bouwen en 4000 woningen te vervangen.

Ondanks de financieringsystemen vanuit Vlaanderen geeft het verhuren van een sociale woning in Gent een financieel tekort per woning en per jaar (Gent 2020) van ongeveer 1.500 Euro voor nieuwbouw (incl. grondverwerving) of 750 Euro bij vervangingsbouw of structurele renovatie.

(zie slides)

V&A

Vraag: *gezinnen moeten meer dan 20 jaar op wachtlijst: kunnen SHMs niet meer inzetten om alleenstaanden in grote sociale woningen een gepast kleiner aanbod aan te bieden?*

Antwoord: *Dit is niet eenvoudig maar kan verder uitgediept worden in de thematische sessie.*

Reactie: *Alle cijfers gaan eenzelfde jammerlijke richting uit: de wooncrisis verdiept (ondanks de vele gerichte inspanningen!), voor kwetsbare groepen wordt de toegang tot het grondrecht wonen minder gegarandeerd. Vandaar het verder en toegenomen belang om grootschalig vrijgekomen stedelijke sites als DEEL van een mogelijke oplossing te zien voor betaalbaar wonen en daarop in te grijpen (o.a. verhoging capaciteit sociale huur). Lijkt me een belangrijk signaal vanuit de Taskforce wonen-opvang. Samenlevingsopbouw (Frank Vandepitte)*

Vorbereiding thematische Taskforce Wonen en Opvang over sociaal wonen (Dieter Somers, kabinet schepen Heyse)

- Dieter licht verder toe hoe de themavergadering kan voorbereid worden.
- Vorming van de woonmaatschappij: effect op de huurder, effect van het verschuiven van het patrimonium,...
- Timing: half oktober i.s.m. met middenveld en SHM's. Opmerkingen en vragen vanuit de leden van de taskforce wonen en opvang die kunnen dienen als voorbereiding voor de themavergadering welkom.

5. Varia

Volgende stappen:

- 17/09 vergadering ROOF werkgroep
- Half oktober: themavergadering sociale huisvesting
- Einde dit jaar: Projectoproep renovatie: reglement zal bijgestuurd worden mede op basis van input TFWO-leden