

09/09/2021

**WORA-ADVIES 2021-14 over de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst tussen sogent en Stad Gent/OCMW Gent inzake project erfpachtnieuwbouw SVK**

---

**Aard van het advies**

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

---

**Soort advies**

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van het stadsbestuur

---

**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 Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst tussen sogent en Stad Gent/OCMW Gent inzake het project erfpachtnieuwbouw SVK.

---

**Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)**

Conform de beleidsnota Wonen wordt de klemtoon gelegd op betaalbare en sociale huur en wordt er geëxperimenteerd met het concept erfpacht.

Beleidsnota Wonen vermeldt:

- (p. 12): betaalbaar woonaanbod met klemtoon op huurmarkt, lage inkomens en grote gezinnen
- (p. 19): verdubbeling SVK Gent tot 532 woningen
- (p. 22): 4.2.5 - bijkomende SVK-woningen via erfpachtrenovatie

Dit dossier behelst een erfpachtnieuwbouw. Sogent zal het project uitvoeren.

De behoefte/uitdaging voor dit project:

- De ondersteuning van de huurmarkt
- Toch een onrendabele investering doen in grote gezinswoningen van SHM/SVK/sociale investeerders omwille van de behoefte (extreem lange wachttijden)

De opportuniteit voor dit project:

- Het uitproberen van een businessmodel (erfpachtsysteem)
- Het verdubbelen van het woonaanbod via SVK Gent
- Het inzetten van eigen woonpatrimonium voor sociale huisvesting
- Een pilootproject realiseren via de toepassing van het zakelijk recht (erfpacht) bij nieuwbouw door een intermediaire private partner die zal verhuren aan SVK Gent (erfpachtnieuwbouw)
- Een sterkere rol voor sogent in de realisatie van sociale huisvesting
- De uitbouw van expertise en capaciteit binnen de stad en sogent voor de toepassing van zakelijke rechten (erfpacht) in combinatie met nieuwbouw woningen én alternatieve bouw- en financieringsmethoden

De extrapolatie naar andere opportuniteiten door dit concept uit te rollen.

---

#### **Advies en motivering van het advies**

De Stedelijke Woonraad waardeert de inspanningen die de stad levert voor dit project en zeker voor de formule die uitgewerkt wordt.

De Stedelijke Woonraad wil aandacht vestigen op:

- De restwaarde die kan betaald worden na afloop van de opstal moet vooraf ingeschat worden en mag niet tot bijkomende winst leiden voor de inschrijver
- Een bestek dat plafonds oplegt aan de bouwkost en waarin financiële concrete clausules opgenomen worden
- De stedelijke randvoorwaarden die nog niet gekend zijn

Voor de leden van de woonraad lijken de financiële risico's of verplichtingen voor Stad Gent onvoldoende ingeschat te worden met inzage in de gegevens die zij tijdens de woonraad kregen.

De Stedelijke Woonraad formuleert een GUNSTIG advies over de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst tussen sogent en Stad Gent/OCMW Gent inzake het project erfpachtnieuwbouw SVK.

---

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

Dienst Wonen lichtte de context en de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst tussen sogent en Stad Gent/OCMW Gent inzake het project erfpachtnieuwbouw SVK toe tijdens de plenaire WORA-vergadering van 09/09/2021. Het WORA-advies werd geformuleerd in dezelfde vergadering.

De adviesraad is vertrouwd met de Beleidsnota Wonen.

---

Hoogachtend



Willy Du Bois  
Voorzitter Stedelijke Woonraad