



Taskforce Wonen en Opvang

Themavergadering Sociale huisvesting in Gent

13 oktober 2021



Dank voor alles, Rudi.

Rust zacht.

We zetten je werk
verder.

Programma



Uur	Onderwerp	Spreker
11:30-11:35	Verwelkoming en programma	Schepen Heyse en schepen Coddens
11:35-11:45	Verwelkoming en verloop	Patricia Vanderbauwhede, moderator
11:45-13:00	Toelichting werking SHM WoninGent	Marc Heughebaert en Karin Wouters
13:00-13:45	LUNCH	
13:45-14:10	Toelichting werking SHM De Gentse Haard	Tine Van Hooland
14:10-14:40	Toelichting werking SVK Gent	Koen Van der Jeugt
14:40-15:10	Stavaza traject Woonmaatschappij	Gerd De Keyser (VMSW)
15:10-15:20	Conclusie	Schepen Heyse
15:20-15:30	Varia	allen

Welkom en verloop

Telkens eerst toelichting en dan tijd voor vragen (ook de vragen die jullie instuurden).

Hand opsteken en vraag **luid** stellen zodat iedereen hoort.

Moderator duidt spreker aan.



gent:

Toelichting werking sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent

**Marc Heughebaert
en
Karin Wouters**

gent:

LUNCH
Oostenrijks Salon
13u00 – 13u45

gent:

Toelichting werking sociale huisvestingsmaatschappij Gentse Haard

Tine Van Hooland



De Gentse Haard cvba-so

Leiekaai 340

9000 GENT

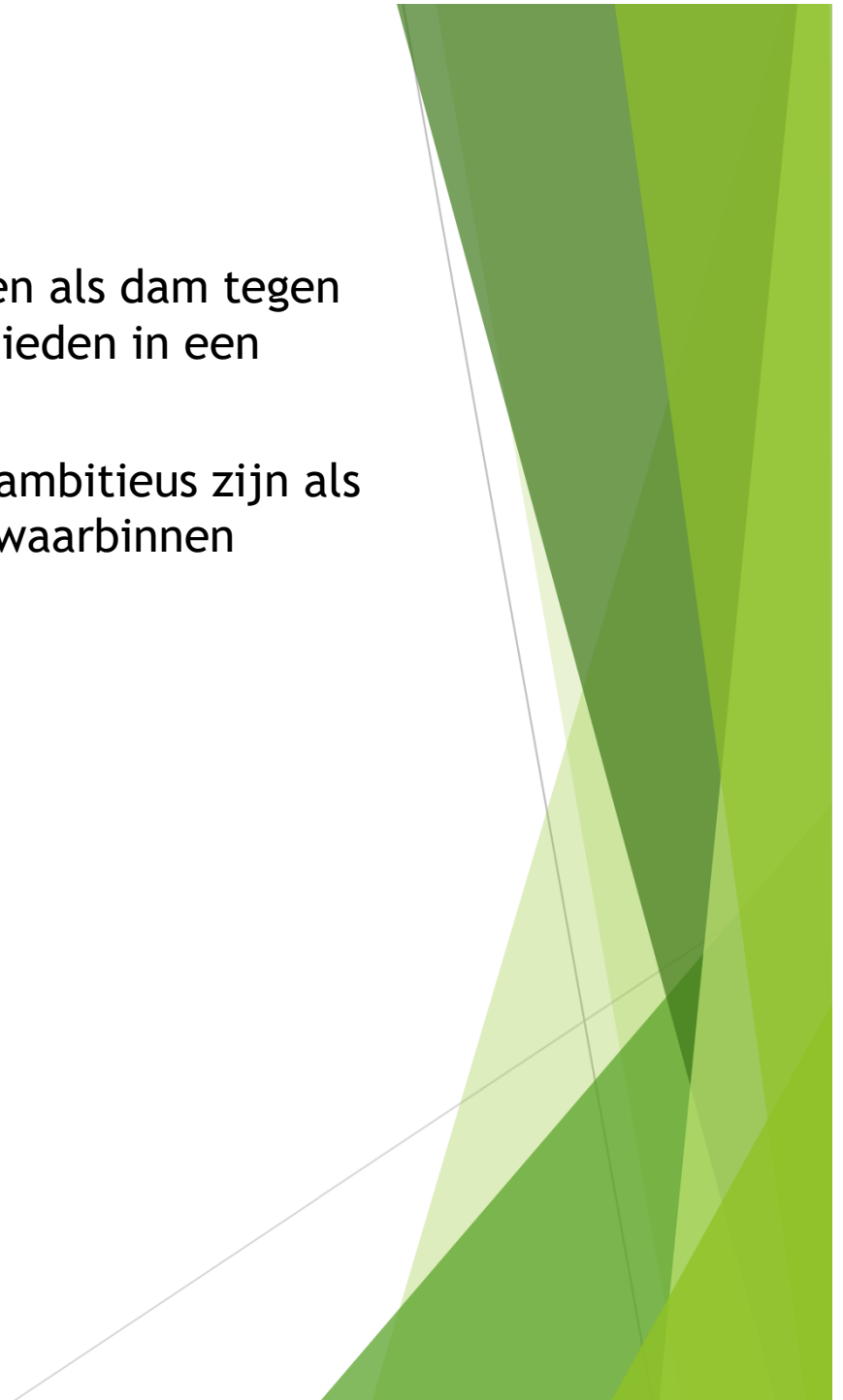
° 1921

www.degentsehaard.be

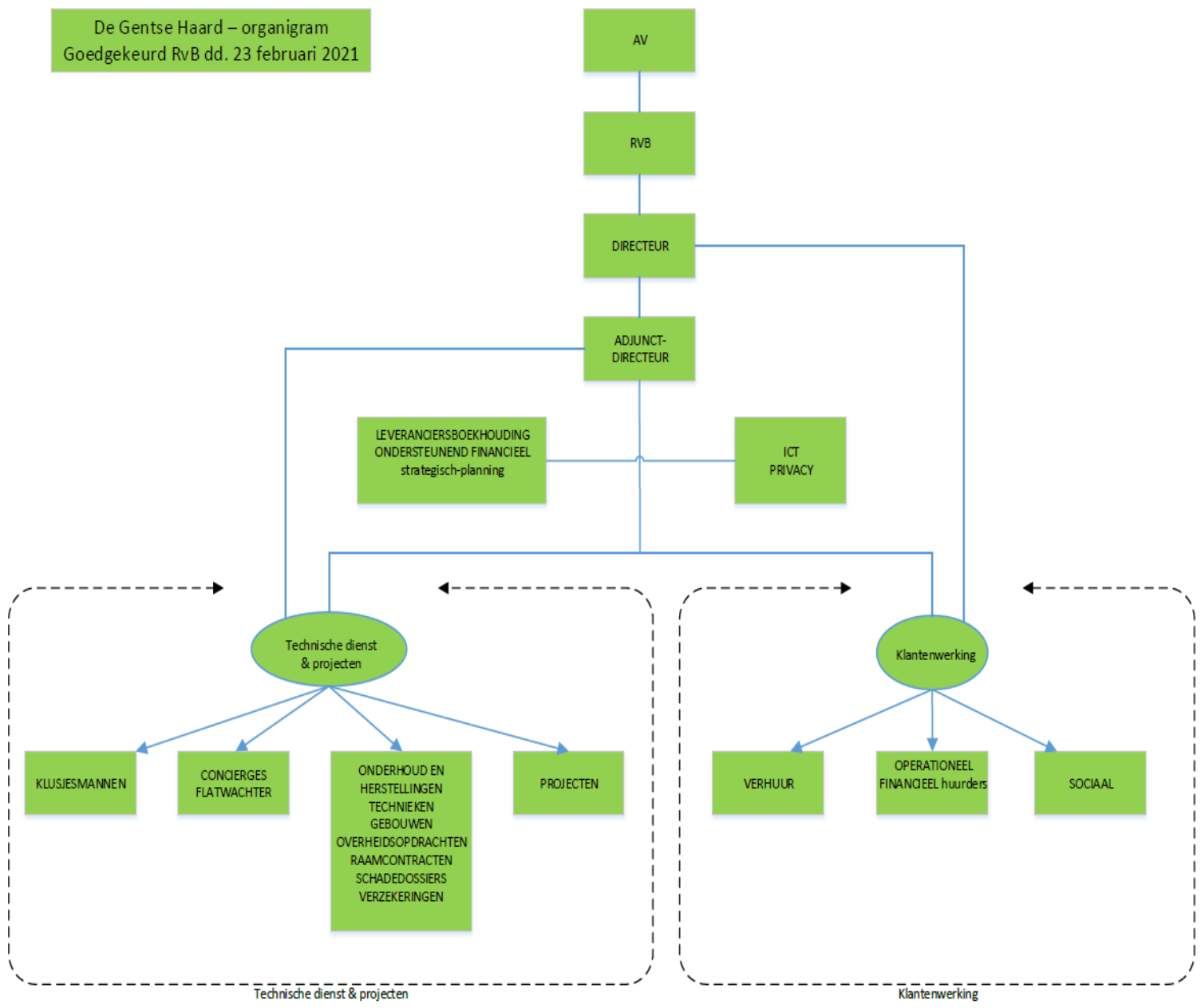
Algemeen

- ▶ 26 medewerkers
- ▶ 12 bestuurders (7-5)
- ▶ Vertegenwoordigers uit privé, Gent, Destelbergen en provincie
- ▶ + 50% aandelen in privéhanden

- ▶ missie/visie: “sociaal wonen inschakelen als dam tegen armoede en iedere huurder een thuis bieden in een betaalbare woning”
- ▶ Kanttekening : “een visie kan maar zo ambitieus zijn als het financiële en reglementaire kader waarbinnen gewerkt moet worden”



De Gentse Haard – organigram
Goedgekeurd RvB dd. 23 februari 2021



Patrimonium

- ▶ 1.696 woongelegenheden
- ▶ Groot Gent en Destelbergen
- ▶ 83% appartementen
- ▶ 75% bouwjaar '50-'80



Verruiming van woningaanbod

- ▶ Geen grondreserve
- ▶ Via private promotor
- ▶ CBO
 - ▶ Constructieve benadering overheidsopdrachten
 - ▶ Via de CBO-procedure stelt de VMSW(*) ondernemers aan die zorgen voor het ontwerp en de bouw van sociale woningen op gronden die ze aan een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) zullen verkopen.
 - ▶ Elk afgesloten contract behandelt de bouw van sociale woningen, inclusief het ontwerp en de verkoop van de grond aan een SHM. De gronden liggen in het Vlaams Gewest.

(*) VMSW = Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

CBO-projecten -in voorbereiding

- ▶ De Nieuwe Dokken - de Koopvaarders
 - ▶ 35 appartementen (vermoedelijke startdatum = medio 2022)
 - ▶ Gedeelde ondergrondse parking
 - ▶ Warmterecuperatie van o.a. Christeyns (Afrikalaan), afvalwaterbehandeling, gedeelde mobiliteit, ...
 - ▶ Vacuümtoiletten (slechts 1,2 liter/spoelbeurt i.p.v. 6 liter)



CBO-projecten -in voorbereiding

- ▶ De Nieuwe Dokken - Kofschip / Tuupetegoare
 - ▶ Kofschip ± 17 appartementen
 - ▶ Tuupetegoare (A+B) ± 26 appartementen
 - ▶ Zelfde technieken / mobiliteit / ...



Projecten sinds 2019 - uitgevoerd / in uitvoering

- ▶ Wijk Bos, Gentbrugge: renovatie van 10 huurwoningen
- ▶ Hoge Weg
 - ▶ eerste deel: 19 appartementen
 - ▶ tweede deel: 7 woningen
 - ▶ derde deel: 28 appartementen en 1 woning
- ▶ Westveld, Sint Amandsberg: vervangen van 6 wooneenheden naar 5 woningen
- ▶ Renovatie van 5 woningen en vervanging van 1 woning (Tuinwijk ter Heide - F. Snellaertplein - Abdijmolenstraat)
- ▶ Nekkersputstraat : renovatie / nieuwbouw van 66 appartementen naar 56
- ▶ Destelbergen: bouwen van 14 appartementen (CBO)

Beelden projecten - Nekkersputstraat *voor / na*



Beelden projecten - Hogeweg



Ijzertijdweg - 7 wo



Beelden projecten - Hogeweg



Ijzertijdweg - 28
appartementen + 1 wo



Beelden projecten - Hogeweg



Fibulaplein -
19 appartementen



Beelden projecten - Westveld *voor / na*



ERP (energie renovatie programma) (1/3^{de} van het patrimonium):

- ▶ Borluut, Watersportbaan: aanpassingswerken en vervanging van bestaand schrijnwerk naar PVC schrijnwerk - 132 appartementen
- ▶ Marseillestraat-Meulesteedsesteenweg: renovatie - dakafdichting en isolatie - van platte daken - 126 appartementen
- ▶ Marseillestraat-Meulesteedsesteenweg : vervangen van houten ramen en deuren door PVC schrijnwerk - 70 appartementen
- ▶ Nieuw Gent: vervangen van enkel glas naar dubbel hoogrendement beglazing in bestaand PVC schrijnwerk en ventilatie - 279 appartementen en woningen
- ▶ Nieuw Gent: herstellen dakstructuur en - dakbedekking m.o.o. isoleren; plaatsen van isolatie aan de onderzijde van de hellende daken
- ▶ Wielewaal: plaatsen van nieuw schrijnwerk en/of dubbele beglazing - 33 appartementen

Lange termijn projectplanning 2019 - 2032

- ▶ Structurele aanpak bestaand patrimonium (renovatie / vervangingsbouw),
- ▶ Initieel bouwjaar (zonder tussenrenovaties) varieert tussen 1951 - 1973)
- ▶ Totaal van zo'n 676 wooneenheden (± 40 %)
- ▶ Raming € 99.679.000,00

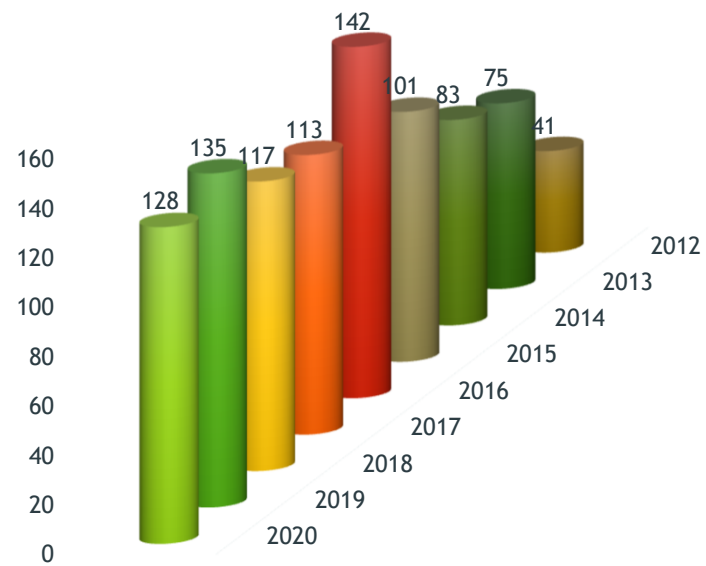
Projecten - in voorbereiding

- ▶ Alois Joosstraat - Witte Kaproenenplein: vervanging van 66 appartementen
- ▶ Oostakker - Veldekenstraat: nieuwbouw van 25 woningen
- ▶ Nieuwe Dokken: CBO (35 + 17 + 26 appartementen)
- ▶ Maeswal: 8 appartementen => vervangingsbouw

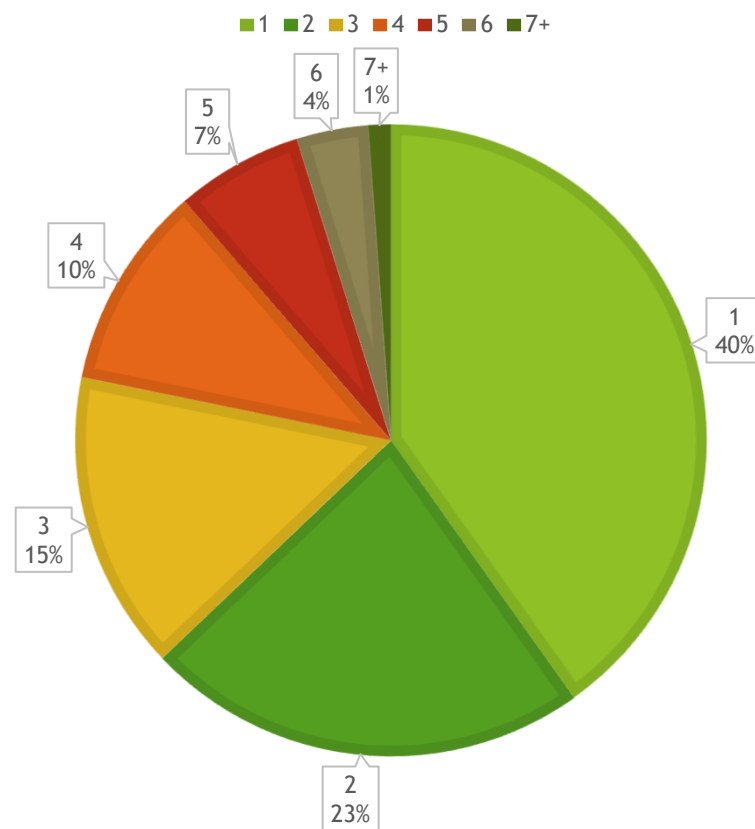
Enkele principes bij projecten

- ▶ DGH werkt enkel nog met ontwerpteams (architect, ingenieur technieken, ingenieur stabiliteit, VC, ...)
 - ▶ Voordeel is een kortere doorlooptijd van het project
- ▶ DGH tracht steeds bij renovatie / vervangingsbouw minimaal hetzelfde aantal woningen opnieuw te voorzien.
- ▶ DGH beschikt over specifieke aanvullende ontwerprichtlijnen voor het ontwerpteam,
 - ▶ Uniformere uitvoering
 - ▶ Verhouding kostennorm (lening) vs. Energiezuinig/circulair bouwen
 - ▶ “Éénvoudig” gebruik van technieken - gebruiksgemak huurders,
- ▶ Na analyse/studie toepassen nieuwe technieken
 - ▶ Vloerverwarming (= lage temperatuur = voorbereiding warmtepomp)
 - ▶ Éénvoudige regenwaterpomp voor toiletten met dubbele vulling (regenwater / stadswater)
 - ▶ Warmtepompen
 - ▶ Zonneboiler voor sanitair warm water / Photovoltaïsche panelen (zonnepanelen),

Structurele leegstand

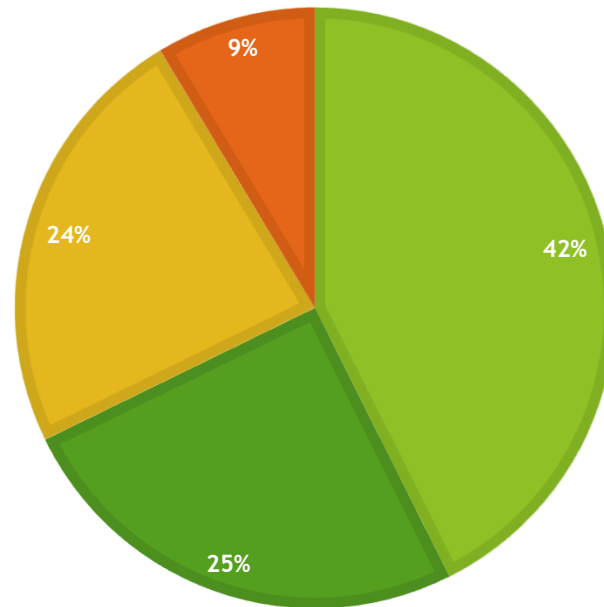


Huurders volgens gezinsgrootte



Huurders volgens gezinstype

■ alleenstaand ■ 1oudergezin ■ paar met kinderen ■ paar zonder kinderen



Toewijzen 2020

▶ NIEUWE KANDIDATEN IN 2020

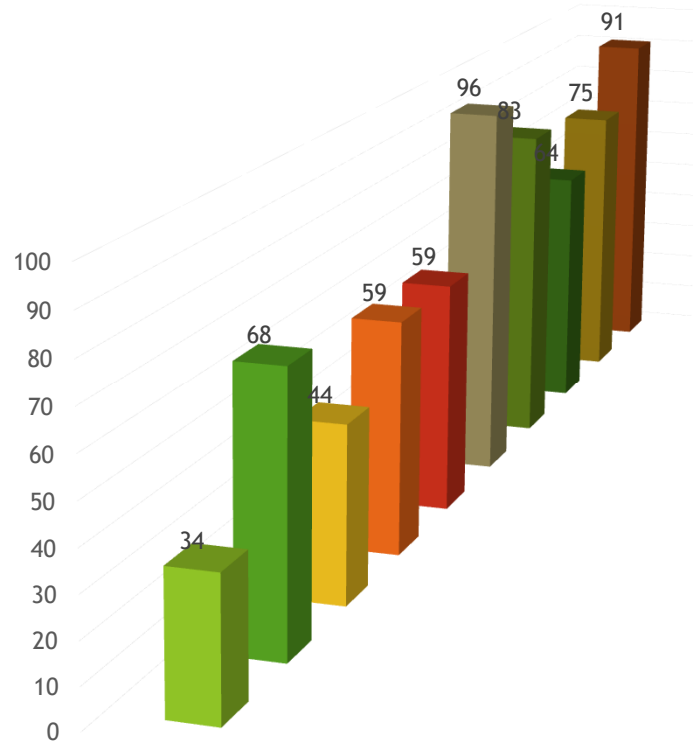
▶ Nieuwe aanvragen	731
2019	826
2018	1.007
2017	1.061
2016	953
2015	879

▶ Tijdens de eerste lockdown van 2020 waren er beduidend minder inschrijvingen

▶ Nieuwe mutatieaanvragen	34
2019	68
2018	43
2017	59
2016	60
2015	90

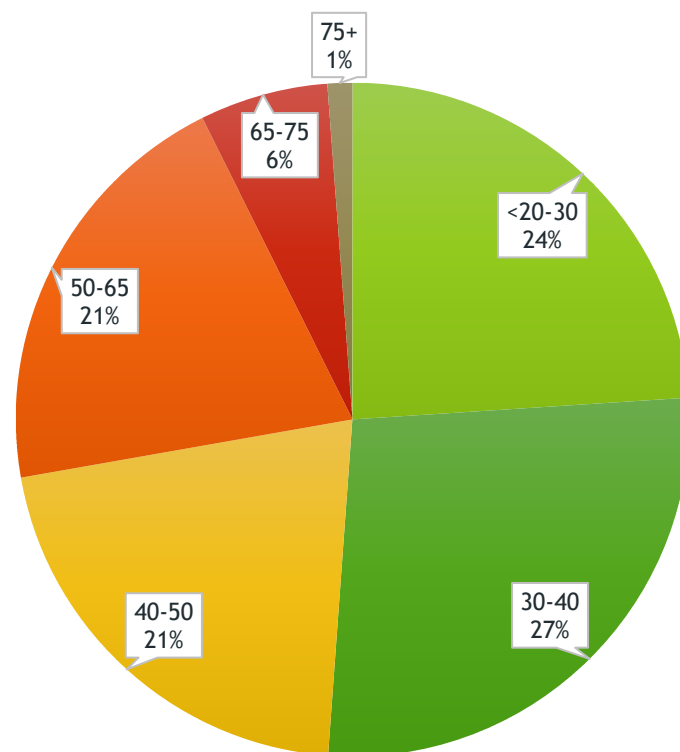
▶ gemiddelde wachttijd	2.073	dagen
2019	1.289	
2018	1.576	
2017	1.687	
2016	1.081	
2015	1.358	

Evolutie mutatieaanvragen



■ 2020 ■ 2019 ■ 2018 ■ 2017 ■ 2016 ■ 2015 ■ 2014 ■ 2013 ■ 2012 ■ 2011

Kandidaten volgens leeftijd



■ <20-30 ■ 30-40 ■ 40-50 ■ 50-65 ■ 65-75 ■ 75+

Bewonersondersteuning

- ▶ Klantenwerking
- ▶ Sociale dienst
 - ▶ Leefbaarheid
 - ▶ Individuele benadering (verhuisbeweging)
- ▶ Flatwachter
- ▶ Huisbewaarders
- ▶ Ondersteunende rol voor diverse actoren
- ▶ Klachtenbehandelaar

Bereikbaarheid huurders

- ▶ Telefonisch => 09/216 75 75
- ▶ Distributielijsten
 - ▶ **Klantenwerking** - inschrijvingen, huur van woningen, huur van garages, actualisaties, betalingen, opzeg en afsluiten contracten,...
verhuur@degentsehaard.be
 - ▶ **Sociale dienst** - problemen of klachten van sociale aard, bemiddeling, leefbaarheid, wijkinitiatieven, controles via huisbezoeken en herhuisvesting bij renovaties.
socialedienst@degentsehaard.be
 - ▶ **Technische dienst** - technische vragen of problemen, herstellingen van defecten en nazicht of onderhoud van installaties, renovatieprojecten.
technisch@degentsehaard.be
 - ▶ **Flatwachter Brugse Poort**
flatwachter@degentsehaard.be
 - ▶ **Privacy**
privacy@degentsehaard.be
 - ▶ **Algemeen**
info@degentsehaard.be

gent:

Toelichting werking Sociaal Verhuurkantoor Gent

Koen Van der Jeugt

**WERKING
SOCIAALVERHUURKANTOOR
GENT**

SVK Gent

Kerntaken

Huren/verhuren

Huurbegeleiding

Dienstverlening (kandidaat-)verhuurders

Samenwerking lokale besturen/woon-welzijnsactoren

Dochter van OCMW Gent

Erkend door Vlaamse Overheid

Betalingsgarantie

Wat lichten we er vandaag uit?

Toewijsregels

Begeleiding van de huurders

Dienstverlening naar eigenaars

Lopende projecten bij SVK Gent

Impact vorming woonmaatschappij op 1/1/2023

Welke regels passen we toe bij toewijs?

Vrije woning: bepaling rationele bezetting

Spelen er absolute voorrangregels?

Toepassing lokaal toewijsreglement

SVK-puntensysteem

1. Absolute voorrangregels

Zelf een woning aanbrenge

Wie verhaal indiende tegen een beslissing SVK Gent en gelijk kreeg

Woning aangepast aan fysieke handicap

Als **SVK Gent** grote renovatiewerken uitvoert en herhuisvesting nodig is

2. Lokaal toewijsreglement

Doelgroep	Aanbod SVK Gent
65+ in een preciaire woonsituatie, maar kan zelfstandig wonen	47 1-slaapkamerwoningen op gelijkvloers of bereikbaar met een lift
Alleenstaande 45+, structureel thuisloos en niet in staat zelfstandig te wonen	32 kamers in De Baai
Mensen met autismespectrumstoornis	8 woningen in Oud-Begijnhof St-Amandsberg

3. SVK-puntensysteem

Het actueel besteedbaar inkomen (max. 20 punten)

Woonnood (max. 20 punten)

Kinderlast (max. 6 punten)

SVK-huurder (max. 17 punten)

Inwoner Gent (max. 3 punten)

2 ongegronde weigeringen → 3 minpunten

Bij gelijke punten: chronologie van de inschrijving

Toewijzen in de praktijk

Aantal toewijzen de afgelopen jaren

	2016	2017	2018	2019	2020
Nieuwe huurders	42	45	46	50	26
Interne mutaties	2	5	4	10	6
Overname andere sociale verhuurder	31	1	0	28	0
Totaal	75	51	50	88	32

Toewijzen in de praktijk

Woonnood	Alleenstaande / koppel	Gezin	65+'er	De Baai
Dakloos	6	4	1	5
> Bezettingsnorm VCW	1	3		
verlies woonrecht, tijdelijke opvang bij vrienden/familie		1	2	
noodwoning, crisisopvang & opvangtehuis		2		
woning onbewoonbaar		1		
interne mutatie (opzeg hoofdhuurcontract of (> bezettingsnorm))		6		

Wat lichten we er vandaag uit?

Toewijsregels

Begeleiding van de huurders

Dienstverlening naar eigenaars

Lopende projecten bij SVK Gent

Impact vorming woonmaatschappij op 1/1/2023

Huurbegeleiding

2 pijlers van de woonzekerheid



Wat lichten we er vandaag uit?

Toewijsregels

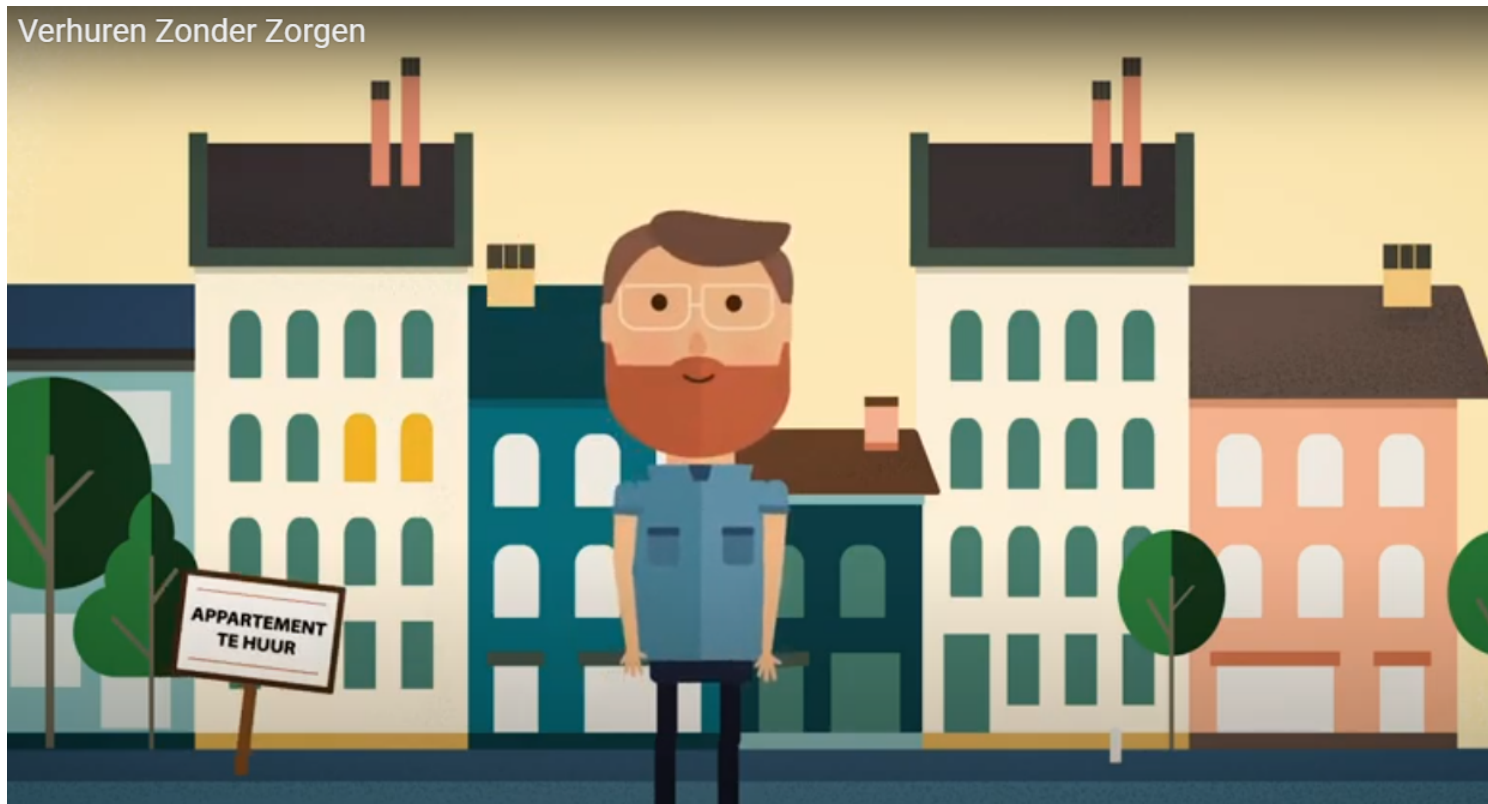
Begeleiding van de huurders

Dienstverlening naar eigenaars

Lopende projecten bij SVK Gent

Impact vorming woonmaatschappij op 1/1/2023

Dienstverlening eigenaars



Wat lichten we er vandaag uit?

Toewijsregels

Begeleiding van de huurders

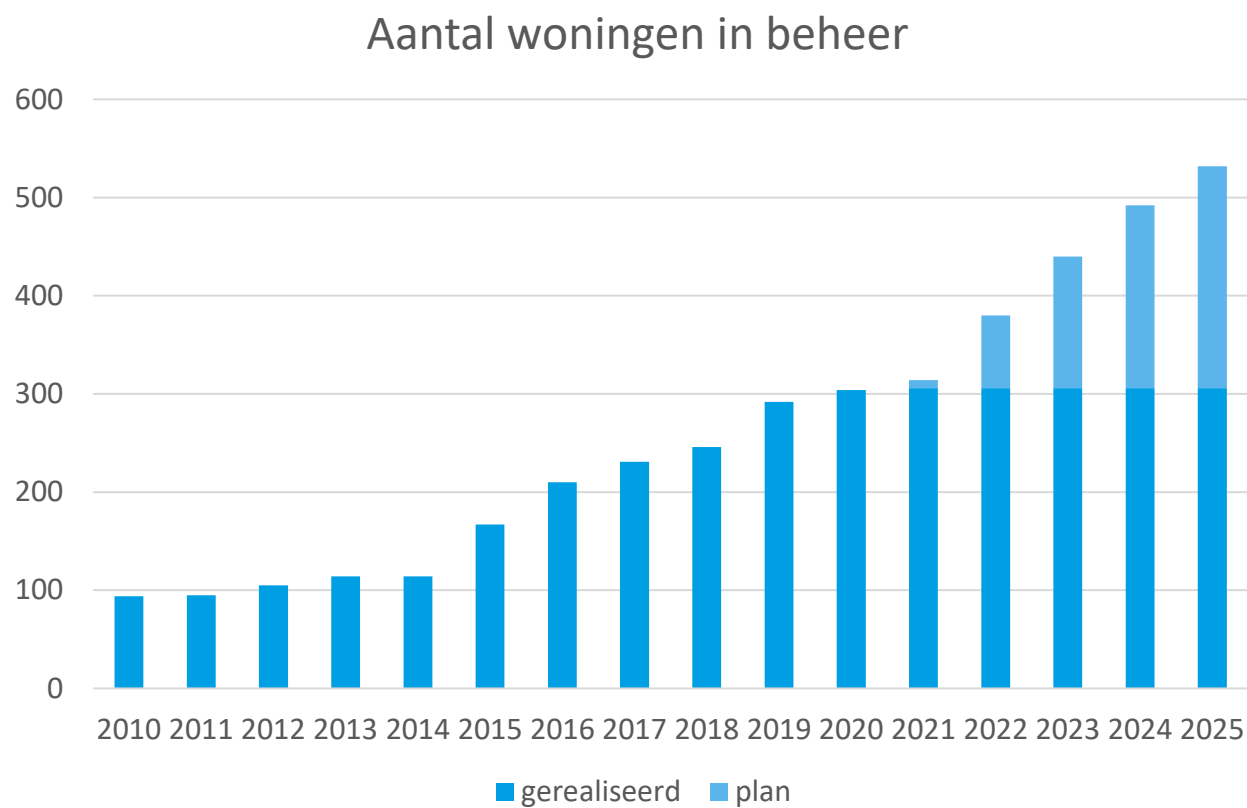
Dienstverlening naar eigenaars

Lopende projecten bij SVK Gent

Impact vorming woonmaatschappij op 1/1/2023

Lopende projecten bij SVK Gent

Grootste uitdaging blijft uitbreiding patrimonium



Hoe groei realiseren?

Netto-groei \neq aantal nieuwe hoofdhuurcontracten

Inzetten op 3 sporen

Private huurmarkt : 50%

- > De traditionele verhuurder
- > Samenwerking met Verhuurderspunt, Huuringent, Het Pandschap,...

Investeerders (SVK Pro): 25%

Groep Gent: 25%

Projecten groep Gent

Erfpachtrenovaties

7 woningen verspreid in Gent i.s.m. Sogent

8 woningen Abrikoosstraat i.s.m. Stad Gent

10 woningen als uitbreiding gepland

Robuuste woningen

11 woningen in St-Amandsberg i.s.m. OCMW Gent

SVK-woonmodel

Model van erfpacht op gronden Stad en OCMW Gent

24 + 16 nieuwbouwwoningen

Wat lichten we er vandaag uit?

Toewijsregels

Begeleiding van de huurders

Dienstverlening naar eigenaars

Lopende projecten bij SVK Gent

Impact vorming woonmaatschappij op 1/1/2023

Impact op organisatie SVK Gent

Erkenning als sociaal verhuurkantoor eindigt op 30/06/2023

Werking wordt overgedragen naar nieuwe woonmaatschappij

Belangrijk: hoofd- en onderhuurcontracten blijven doorlopen

Impact op zittende huurders en eigenaars zou minimaal moeten zijn

Quid toewijssysteem SVK?

Puntensysteem zoals gepresenteerd wordt **niet** behouden!

Systeem van 4 toegangen, waarbij 20% van de toewijzen wordt voorbehouden aan 'versnelde toewijzen'

Hierin zit oa doelgroep SVK

gent:

Stand van zaken Traject Woonmaatschappij

Gerd De Keyser (VMSW)



Vlaanderen
is sociaal wonen

Van SVK's en SHM's tot Woonmaatschappijen

Taskforce Wonen & opvang Gent 13/10/21



Inhoud

Woonmaatschappijen

- ⊙ 1. Wat is de ambitie?
- ⊙ 2. Werkingsgebieden en regiovorming
- ⊙ 3. Hoe ziet de woonmaatschappij er uit?
- ⊙ 4 Welke ondersteuning wordt voorzien?



1. Wat is de ambitie?

Ambities

dienstverlening

complementariteit

transparantie

Regierol gemeente



2. Werkingsgebieden en regiovorming

Werkingsgebieden

- ▶ **Eerste stap om te komen tot woonmaatschappijen: voorstel voor 31/10/2021**

- ▶ **Belangrijke elementen:**
 - Op voorstel van (groep van) gemeenten, beslissing Vlaamse Regering
 - Minimaal 1000 SHM huurwoningen (zonder SVK woningen)
 - Advies sociale woonactoren, besproken op lokaal woonoverleg
 - Gemeenteraadsbeslissing (of bij delegatie: college)
 - Geen overlappingsen
 - Aaneensluitend
 - Binnen referentieregio (volgende slide)

- ▶ **Andere aspecten:**
 - SVK woningen en SVK werking
 - Voldoende kritische massa en expertise voor huidige taken SHM's en SVK's

Band met regiovorming

- ▶ **Wat:** beslissing Vlaamse Regering van 12/03/2021 over referentieregio's
- ▶ **Doel:** meer efficiënte samenwerking tussen lokale besturen:
 - samenwerking op kleine schaal in samenwerkingsverbanden tussen gemeenten om bestuurskracht te versterken;
 - coördinatie van maatschappelijke systemen die de gemeentegrenzen en beleidssectoren overschrijden.
- ▶ **Impact op de werkingsgebieden van woonmaatschappijen:**
 - Binnen een referentieregio kunnen één of meerdere werkingsgebieden worden afgebakend
 - Werkingsgebieden moeten volledig binnen de referentieregio vallen
 - Brief minister van 18 maart: afwijkingen slechts in zeer uitzonderlijke situaties

3. Hoe ziet de woonmaatschappij er uit?

Woonmaatschappij = dé partner

- ▶ **Woonmaatschappijen: private vennootschappen**
 - Bouwen voort op huidige juridische situatie van SHM's
 - Autonoom
 - Functionerend binnen Vlaams erkenningenkader
- ▶ **Rechtsvorm en aandeelhouders**
 - Besloten Vennootschap of BV (naar model van de huidige vennootschap met sociaal oogmerk)
 - Aandeelhouders-huurders worden verplicht uit te treden vóór de omvorming tot WM
 - Andere private aandeelhouders worden gedoogd voor maximaal het aantal aandelen die ze hadden in een erkende SHM.
 - Gemeenten en OCMW's van het werkingsgebied moeten altijd over 50%+1 van de stemrechten beschikken



Woonmaatschappij

▶ Erkenningsvoorwaarden

→ Uitgangspunt: huidige erkenningsvoorwaarden SHM's én SVK's

→ Erkennung enkel voor afgebakend werkingsgebied:

- × Op voorstel van lokale besturen (uiterlijk 31/10/2021)
- × Beslist door Vlaamse Regering
- × 1 gemeente of aaneensluitende gemeenten (maar uitzondering mogelijk)
- × Minstens 1.000 sociale huurwoningen (excl. SVK-woningen)
- × Slechts 1 woonmaatschappij / werkingsgebied
- × Beschikken over expertise op het vlak van SHM én SVK werking
- × Binnen referentieregio, in principe



Woonmaatschappij

► Overdrachten van patrimonium

- Gronden en woningen buiten werkingsgebied verplicht overdragen aan de WM die daar erkend wordt
- Gronden en woningen van SVK's, SHM's en VWF in het werkingsgebied verplicht overnemen
- Gronden en woningen van gemeenten uit werkingsgebied: verplicht overnemen als lokaal bestuur ze aanbiedt
- Overdrachten van SHM's naar de woonmaatschappij
 - × Overdrachten (via splitsing en) fusie van vennootschappen
 - × Onderhandelingen tussen de actoren
 - × Verkoop: tegen venale waarde (rekening met doelpubliek sociaal wonen)
- Overdrachten van SVK's naar de woonmaatschappij
 - × Overdracht van bedrijfstak (deel van SVK) of algemeenheid (heel SVK): omvat hoofdhuurcontracten, personeel, vermogen, ...
 - × Overdracht van individuele hoofdhuurcontracten



Woonmaatschappij

► Gevolgen voor SHM's en SVK's

→ SHM's

- × Tot 31/12/2022: alle huidige regels blijven van toepassing
- × Erkenning SHM eindigt van rechtswege vanaf 01/01/2023 (ook voor SHM die enkel koopwoningen realiseren)
- × SHM kan een tijdelijke erkenning als woonmaatschappij krijgen tot 30/06/2023 (als er zicht is op de omvorming tot WM)
- × Aandeelhouders kunnen uittreden bij omvorming tot WM
- × Niet erkende SHM's die zich niet hebben omgevormd tot WM worden vereffend:
 - Aandeelhouders krijgen maximaal hun nominale inbreng terug
 - Vlaamse Regering draagt het resterend vermogen over aan een andere SHM of WM

→ SVK's

- × Tot 30/06/2023: alle huidige regels blijven van toepassing
- × Erkenning SVK eindigt van rechtswege op 30/06/2023
- × Daarna neemt VMSW hoofdhuurcontracten over tot ze overgedragen kunnen worden aan een WM



**4. Welke ondersteuning
wordt voorzien?**

Ondersteuning

- ▶ Specifiek woonmaatschappij@vmsw.be voor alle vragen
- ▶ Exclusieve woonmaatschappijen-pagina op Woonnet met alle informatie (o.a. nieuwsflash, FAQ) die betrekking heeft op samengaan SVK's en SHM's
- ▶ Datatool met per gemeente: actoren, sociale woningen, grondreserves, BSO en gezinnen (opvragen via woonmaatschappij@vmsw.be)
- ▶ Externe facilitators voor het uitwerken werkingsgebieden voor gemeenten samen uit dezelfde referentieregio
- ▶ Per referentieregio: een uniek en persoonlijk aanspreekpunt binnen de administratie



Ondersteuning

- ▶ Specifiek voor woonmaatschappijen (of SHM's en SVK's die zich omvormen tot WM)
 - Draaiboek vorming woonmaatschappij, gepubliceerd op website VMSW
 - Externe begeleiding vorming woonmaatschappijen opstartfase
 - Fusiesteun (bedoeld om alle herstructureeringskosten te dekken)
 - VMSW-hulp bij aggregeren van cijfergegevens in functie van financiële planning, woningkwaliteit, prestaties, in WM
 - Leningen voor overdrachten patrimonium (nog te beslissen wat voor soort lening),



gent:

Conclusie

Schepen Heyse

gent:

Varia