

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad Gent
Botermarkt 1
9000 Gent

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

20/01/2022

WORA-ADVIES 2022-01

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding
- Signaal

Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van 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 spontaan advies op eigen initiatief over de oprichting van de Woonmaatschappij tegen 1 januari 2023 en de mogelijk ongewenste gevolgen daarvan.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

In het Vlaamse Regeerakkoord 2019-2024* staat vermeld dat de sector sociale huisvesting gereorganiseerd wordt. De Vlaamse Regering voorziet deze reorganisatie in voege te laten treden op 1 januari 2023.

De intenties van de Vlaamse regering leken in de beleidsnota wonen 2019-2024 van minister Diependaele** aanvankelijk een stimulans en steun voor sociale huisvesting.

*Vlaams regeerakkoord pagina 90: Voor wie geen eigen woning bezit is het betalen van de maandelijkse huur vaak de grootste uitdaging om de eindjes aan elkaar te kunnen knopen. Daarom worden in het hoofdstuk wonen een aantal maatregelen genomen om de sociale en private huurmarkt verder te versterken. Zo worden lokale sociale huisvestingsmaatschappijen beter ondersteund vanuit de Vlaamse overheid, volgen we gemeenten op die onvoldoende inspanningen leveren voor het bereiken van het bindend sociaal objectief, en worden bijkomende middelen vrijgemaakt om aangepaste sociale woningen te bouwen voor mensen met een beperking en ouderen.

*Vlaams regeerakkoord pagina 173: We voegen tegen 1 januari 2023 sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen in één woonactor met maar

één speler per gemeente. Projecten die vóór 1 januari 2023 opgestart worden, mogen door de betrokken woonactoren afgewerkt worden. Tegelijkertijd en uiterlijk tegen 1 januari 2023 versterken we de impact van de publieke aandeelhouders in een SHM, met respect voor de historische participaties van de private aandeelhouders.

**Beleidsnota minister Diependaele pagina 5: Ten slotte ga ik ook de nodige bestuurlijke uitdagingen niet uit de weg. Omwille van klantvriendelijkheid en een gedegen lokaal woonbeleid vorm te kunnen geven, worden er sociale woonmaatschappijen gecreëerd door het samengaan van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

**Beleidsnota minister Diependaele pagina 22-23: Ik wil dan ook verder inzetten op maatregelen om mensen in armoede te ondersteunen bij het realiseren van hun recht op wonen, zoals onder meer de tegemoetkoming in de huurprijs om de betaalbaarheid van een kwaliteitsvolle woning op de private huurwoningmarkt te verbeteren (zie OD 2.2), de toegankelijkheid van de private huurwoningmarkt voor de socio-economisch kwetsbare groepen via onder meer de huurwaarborglening (zie OD 4.1), een voldoende ruim en toegankelijk aanbod van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren (zie 4.2), een voldoende aanbod van huur- en woonbegeleiding om mensen met problemen te begeleiden en ondersteunen bij het effectief realiseren van hun rechten en nakomen van hun plichten en dit zowel binnen de sociale huisvesting als op de private huurwoningmarkt (zie OD 3.2 en OD 4.3), e.a. Alleenstaanden en eenoudergezinnen kennen een relatief hoog armoederisico. In het kader van de armoedetoets zal ik daarom bijzondere aandacht besteden aan de impact van de bestaande en nieuwe beleidsmaatregelen op deze groepen.

**Beleidsnota minister Diependaele pagina 30: Ik onderzoek hoe sociale huisvestingsmaatschappijen binnen het bestaande ruimtebeslag meer mogelijkheden kunnen krijgen om hun doelstelling en opgave op het vlak van sociaal wonen te kunnen realiseren.

**Beleidsnota minister Diependaele pagina 35: In de vorige regeerperiode werden de subsidies voor sociale koop afgebouwd; enkel voor gemengde woonprojecten zijn nog infrastructuursubsidies mogelijk. De middelen voor sociale huisvesting konden daardoor volop naar de sociale huur gaan, waar de nood het hoogste is.

**Beleidsnota minister Diependaele pagina 36: Verschillende spelers bieden sociale woningen aan, en vaak zijn meerdere spelers actief binnen eenzelfde gemeente. Elk heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, taakstelling en juridisch statuut, maar er zijn ook veel overlappings, vb. tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, tussen huurmaatschappijen en koopmaatschappijen,... Dit belemmert de vlotte toegang van burgers tot die markt en is bovendien niet efficiënt. Ik zet een traject uit om tegen 01/01/2023 te komen tot woonmaatschappijen, waarbij de activiteiten van SHM's en SVK's geïntegreerd zijn in één woonactor met maar één speler per gemeente.

De uitvoering van de beleidslijnen is minder rooskleurig dan gehoopt.

De grootschalige reorganisatie van de sociale huisvestingssector zal hoe dan ook een impact hebben op de ambitieuze doelstellingen van Stad Gent, méér nog: de kans bestaat dat de reorganisatie een impact heeft op de bestaande woningvoorraad van woningen en appartementen die als sociale woning verhuurd worden.

De leden van de woonraad willen reageren op de onrechtstreeks ontvangen berichtgeving over mogelijke scenario's ten nadele van de sociale huursector in Gent. Eén van die scenario's bestaat erin

dat enkele sociale huisvestingsmaatschappijen niet wensen over te gaan tot splitsing en fusie om nadien hun patrimonium tegen aandelen in te brengen in de nieuwe woonmaatschappij maar dat deze sociale huisvestingsmaatschappijen hun sociale woningen enkel willen verkopen aan de nieuwe woonmaatschappij. Omdat in de regelgeving bepaald is dat een eventuele verkoop dient te gebeuren tegen venale waarde, maakt de woonraad zich grote zorgen over de financiële haalbaarheid van deze verkoop. De dreiging is dan ook reëel dat een verkoop van naar schatting 3.500 sociale woningen ten eerste de nieuwe woonmaatschappij financieel een ondraaglijke last oplegt en ten tweede het verlies van een aanzienlijk aantal sociale huurwoningen in Gent aankondigt. Dit alles in een context waarbij tienduizend gezinnen in Gent jarenlang wachten op een sociale woning. Voor een woning met drie slaapkamers wordt door de sociale huisvesting gewag gemaakt van 12 jaar wachten, voor een woning met vier slaapkamers zou de wachttijd oplopen tot 20 jaar. Dit is onaanvaardbaar.

Motivering van het advies

De stedelijke woonraad neemt kennis van het bestaand aantal sociale huurwoningen in Gent van resp. Woningent, SVK, Vlaams Woningfonds, De Gentse Haard, ABC, Volkshaard en Habitare+. Het betreft in totaal 14.517 sociale huurwoningen. De laatstgenoemde twee sociale huisvestingsmaatschappijen bezitten samen 3.557 sociale huurwoningen en kondigen aan deze woningen niét via splitsing en fusie in te brengen in de woonmaatschappij maar te koop aan te bieden aan de nieuwe Gentse Woonmaatschappij. Dat is bijna 25% van het huidige sociale huurpatrimonium in Gent.

De leden van de stedelijke woonraad vragen aan het stadsbestuur om erover te waken dat:

- 1) Het aantal sociale huurwoningen in Gent op peil blijft;
- 2) De aankoop van sociale woningen door de nieuwe woonmaatschappij aan de gekende -1% lening kan gebeuren en niet tegen renteloze of marktconforme leningen;
- 3) De Vlaamse Regering op haar verantwoordelijkheid te wijzen dat alle kwalijke gevolgen van de Vlaams genomen beslissingen door de Vlaamse Regering moeten opgelost worden;
- 4) De toegang tot sociale huur niet in het gedrang komt voor kwetsbare huishoudens: de vorming van woonmaatschappij gebeurt op hetzelfde moment dat er een grote (ver)nieuwbouw en renovatiebeweging is in het Gentse sociale huurpatrimonium;
- 5) De projecten die voor aanbodverruiming van sociale huurwoningen zorgen, geen vertraging oplopen door de oprichting van de Gentse woonmaatschappij;
- 6) Geen enkele sociale huurder de dupe wordt van de Vlaamse beslissing tot oprichting van de woonmaatschappij;
- 7) Geen kandidaat-huurders de dupe worden van de Vlaamse beslissing tot oprichting van de woonmaatschappij;
- 8) Vlaanderen geen goedkeuring verleent voor een grootschalige verkoop van sociale woningen aan private partijen, hetzij door Vlaanderen op haar maatschappelijke verantwoordelijkheid te wijzen, hetzij door verdere stappen te ondernemen.

Stad Gent is een stad die inspanningen levert om een sociale woonbeleidsconvenant af te sluiten en bijkomende projecten te realiseren, die investeringssubsidies verleent aan de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen en die dat doet omdat de wooncrisis tot actie aanzet.

De leden van de stedelijke woonraad willen niet dat Vlaamse beslissingen lokale inspanningen teniet doen. 10.000 gezinnen wachten op een sociale woning in Gent.

Kortom: als er sociale woningen in Gent verkocht worden ten gevolge van de reorganisatie van de sociale huisvesting in Gent, betekent dit een catastrofe. De Vlaamse Regering dient tijdig in te grijpen en het slechts mogelijke scenario te verhinderen op elke regelgevende wijze.

De stedelijke woonraad zal haar bezorgdheden overmaken aan minister Diependaele en aan de Vlaamse Regering.

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

Dit advies kwam tot stand na debat over de vorming van de nieuwe Gentse woonmaatschappij, met toelichting van medewerkers van Dienst Wonen, zowel in deze vergadering als in vorige toen de woonraad advies uit bracht op vraag van het stadsbestuur over de afbakening van het grondgebied en de ondersteuning van de procesbegeleiding in functie van de op te richten woonmaatschappij.

Hoogachtend

Willy Du Bois
voorzitter Stedelijke Woonraad

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Willy Du Bois', written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.