

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

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

09/09/2022

WORA-ADVIES 2022-10 over het nieuw reglement en de nieuwe tussenkomstovereenkomst voor Gent knapt op

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 nieuw reglement en de nieuwe tussenkomstovereenkomst voor "Gent knapt op".

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Het nieuw reglement en de nieuwe tussenkomstovereenkomst voor Gent knapt op dat hier wordt voorgesteld, vloeit voort uit het UIA-project ICCARus dat goedgekeurd werd in 2018 en tussen 2019 en 2022 uitgevoerd werd. In mei 2021 startte het eerste jaar van de reguliere werking, die loopt tot 2026.

Gent knapt op is een project waarbij woningen van kwetsbare Gentenaren die niet meer voldoen aan de huidige woningkwaliteitsnormen gerenoveerd worden aan de hand van een rollend fonds en volledige ontzorging. Het project wilt tegemoetkomen aan een nood die ontstaan is door de hoge vastgoedprijzen enerzijds en de vaststelling dat bepaalde woningen onvoldoende kwaliteit bieden voor een gezond en energiezuinig gebruik.

Per geselecteerde woning werd er in ICCARus een tussenkomst van 30.000 euro voorzien voor het uitvoeren van de renovatiewerken. Dit leidt tot een hefboomeffect, zowel qua realisatie van een aantal subsidies en fiscale voordelen als qua meer energiezuinige en duurzame woningen. De gerenoveerde woningen zijn een stap in het globale stadsvernieuwingsplan. Die 30.000 euro moet terugbetaald worden aan het OCMW Gent op het moment dat de woning vervreemd wordt, met een beperkt deel van de gecreëerde meerwaarde.

In de lente van 2022 formuleerde de onderzoeksgroep verbonden aan Gent knapt op een aantal beleidsaanbevelingen m.b.t. het reglement en de tussenkomstovereenkomst. Deze werden reeds voorgesteld op de WORA van april 2022. Naar aanleiding van deze beleidsaanbevelingen, rekening houdend met de praktijkervaring, worden wijzigingen aan het huidige reglement vooropgesteld.

Algemeen kunnen we stellen dat grotere flexibiliteit en impact wordt voorzien in het nieuw reglement, met behoud van het beoogd doel nl. streven naar een gezonde, veilige, energiezuinige en levensloopbestendige woning om menswaardig leven te garanderen en armoede te bestrijden :

- Verruimde selectie van deelnemers is mogelijk, steeds blijvend binnen de beoogde doelgroep van noodeigenaars en noodkopers. Na onderzoek van een multicriteria-systeem, werd geopteerd voor een aantal eenvoudige criteria, met extra check van het belastbaar inkomen en met behoud van inschatting van een totaalbeeld door de maatschappelijk werkers. Voor mensen met een verhoogde tegemoetkoming wordt de doorstroom sterk vereenvoudigd.
- Grotere flexibiliteit bij het bepalen van de renovatiewerken is mogelijk zodat op maat van het pand en de eigenaar kan gewerkt worden. Doelstelling is de kwaliteit van de woning te verbeteren en de energieprestatie te verhogen. De woning moet verplicht veilig en gezond zijn na de renovatie.
- Het maximum investeringsbedrag van de werken wordt verhoogd tot 45.000 euro per woning, jaarlijks te indexeren, om meer woningen te kunnen betrekken, structurelere renovaties te kunnen doen, meer te kunnen inzetten op energiezuinigheid en als aanpassing aan algemene en bouwgerelateerde prijsstijgingen. Dit heeft natuurlijk een impact op het aantal woningen dat kan deelnemen, maar hier kiezen voor kwaliteit boven kwantiteit en bovendien is het aantal deelnemers in de afgelopen jaren steeds lager geweest dan het aantal beschikbare plaatsen.
- Op heden wordt er geen rekening gehouden in de meerwaardebepaling met eventuele eigen investeringen van de eigenaar na Gent knapt op. Dit zorgt ervoor dat eventuele latere (energetische) renovaties ontmoedigd worden. Om dit te vermijden wordt een corrigerende benadering aan de hand van de evolutie in de Gentse vastgoedprijzen meegenomen in de meerwaardebepaling. Hierdoor zal het fonds in sommige gevallen minder meerwaarde terugvorderen maar hierdoor zal Gent knapt op verdere (energetische) renovaties niet in de weg staan. Tevens krijgt de deelnemer de mogelijkheid tot een extra terugbetalingsmoment (in totaal twee momenten) snel na de Gent knapt op renovatie, wat het rollend karakter van het fonds bevordert.
- Administratieve vereenvoudigingen om de overhead te beperken.

Advies en motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad formuleert een GUNSTIG advies zonder voorwaarden over het nieuw reglement en de nieuwe tussenkomstovereenkomst voor Gent knapt op.

De leden van de woonraad formuleren hun waardering voor de zorgvuldige aanpassingen die vanuit grondig studiewerk gebeurd zijn. De uitwerking en toepassing van het verhoogd tarief wordt zeer positief onthaald. De vereenvoudigingen in het reglement zijn een goede zaak. De gedane voorstellen over rationele bezetting krijgen positieve feedback.

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

Dienst Wonen lichtte de context en de voorgestelde wijzigingen toe tijdens de plenaire WORA-vergadering van 08/09/2022. Het WORA-advies "2022-10 over het nieuw reglement en de nieuwe tussenkomstovereenkomst voor Gent knapt op" werd geformuleerd in dezelfde vergadering.

De adviesraad is vertrouwd met de Beleidsnota Wonen.

Hoogachtend

Willy Du Bois, Voorzitter Stedelijke Woonraad

