

13/10/2022

WORA-ADVIES 2022-11 over de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst met sogent met betrekking tot de realisatie van budgethuurwoningen

Aard van het advies

- Gunstig
 Gunstig onder voorwaarden
 Ongunstig
 Onthouding

Soort advies

- Verplicht
 Spontaan
 Op vraag van ...

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*.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

De Stad Gent heeft de ambitie om de betaalbaarheid van wonen op de private huurmarkt te vergroten. Ze streeft naar een verdubbeling van het aantal woningen verhuurd door het Sociaal Verhuurkantoor en een verdrievoudiging van het aantal woningen verhuurd via Huuringent. Ook in eigen projecten van de Groep Gent worden er budgethuurwoningen voorzien voor lagere en modale inkomensgroepen. Hierbij zetten ze voor lopende projecten waar mogelijk in op de omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen.

Om dit mogelijk te maken, wil de Stad 6 miljoen euro ter beschikking stellen aan sogent om 45 budgethuurwoningen te realiseren/verwerven en deze gedurende 50 jaar te verhuren aan Huuringent vzw. Huuringent verhuurt deze budgethuurwoningen op haar beurt voor 50 jaar aan een welbepaalde doelgroep tegen een welbepaalde huurprijs.

Sogent onderzocht binnen welke lopende projecten zij budgethuurwoningen (bv. door een shift van budgetkoop naar budgethuur) kan realiseren/verwerven. De volgende projecten komen in aanmerking:

- Perceel 1: De Nieuwe Dokken, Bouwveld Zuid – mogelijkheid tot aankoop van 40 budgethuurwoningen (hierna perceel 1)
- Perceel 2: Kaai 24 – mogelijkheid tot realisatie van 45 budgethuurwoningen (hierna perceel 2)

Om dit mogelijk te maken is een Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst nodig tussen de Stad en sogent.

Op basis van lopende onderhandelingen zal bepaald worden hoeveel budgethuurwoningen er per perceel gerealiseerd zullen en kunnen worden. Momenteel zijn er nog meerdere scenario's mogelijk. Het is de bedoeling het uiteindelijk scenario te kiezen alvorens deze BSO ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Het verkozen scenario zal ook de timing meer in detail bepalen.

Indien sogent het minimum aantal budgethuurwoningen (40) niet op voormelde percelen kan verwerven/realiseren, zal zij de Stad hier onmiddellijk over informeren en op zoek gaan naar 1 of meerdere alternatieve percelen om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken. Afspraken hierover moeten het voorwerp uitmaken van een addendum of een nieuwe overeenkomst.

Binnen de BSO zijn enkele aspecten gemarkeerd in het geel. Deze zijn nog onderhevig aan onderhandeling en financiële haalbaarheid.

Aan de woonraad wordt advies gevraagd om de BSO ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad van 19 december 2022.

Advies en motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad formuleert een GUNSTIG over de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst met sogent met betrekking tot de realisatie van budgethuurwoningen.

Enkele aanbevelingen die de stedelijke woonraad graag overmaakt:

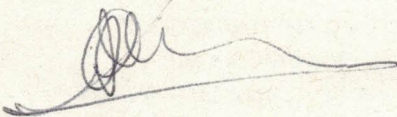
- Garandeer betaalbare huur op zo lang mogelijke termijn;
- Onderhandel zo scherp mogelijk over de aankooprijzen van grond en/of woningen;
- Leg normen voor energiezuinigheid vast;
- Evalueer de werkwijze en pas ze ook op andere percelen en projecten toe.

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

Dienst Wonen lichtte de context en de inhoud van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst toe tijdens de plenaire WORA-vergadering van 13/10/2022.

De adviesraad is vertrouwd met de Beleidsnota Wonen.

Hoogachtend,



Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad