

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

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

18/04/2023

WORA-ADVIES 2024-03 over het gemeentelijk toewijzingsreglement voor budgethuurwoningen op Gents grondgebied

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.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

De Stad Gent zet in op een betaalbare huurmarkt, door het aanbod sociale huurwoningen, budgethuurwoningen en betaalbare studentenhuisvesting op te schalen.

Vanaf 1 oktober 2023 werden diverse decreten gewijzigd en het stelsel geconventioneerde verhuur ingevoerd. Onder dit stelsel kunnen private initiatiefnemers en woonmaatschappijen subsidies krijgen voor het verhuren van geconventioneerde verhuurwoningen en voor het verhuren van sociale woningen via de woonmaatschappij. Op deze manier wil Vlaanderen zorgen voor een ruimer aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen.

Het stelsel kan enerzijds zorgen voor extra sociale woningen. De geconventioneerde huurwoningen kunnen zorgen voor een opschaling van de werking van huuringent indien deze de rol opneemt van geconventioneerde verhuurorganisatie, maar kunnen tot op heden enkel via het Vlaamse toewijzingskader, met een willekeurige rangschikking van kandidaten, worden toegewezen.

Daar komt nu verandering in. De Vlaamse Regering keurde een decreetswijziging goed waarin wijzigingen staan voor het stelsel geconventioneerde verhuur. Deze wijzigingen betreffen onder andere de mogelijkheid om als lokaal bestuur een gemeentelijk reglement op te stellen voor de

geconventioneerde huurwoningen. De bedoeling is dat de bepalingen voor het gemeentelijk reglement in werking treden op 2 mei 2024.

Om de geconventioneerde huurwoningen op Gents grondgebied gerichter toe te kunnen wijzen is het noodzakelijk een gemeentelijk reglement op te stellen. Het 'toewijzingsreglement voor budgethuurwoningen op Gents grondgebied' wordt opgebouwd volgens de principes van het huidige reglement van huuringent. Het toepassingsgebied van het reglement is uitgebreider dan het huidige reglement van huuringent:

- Ook alle geconventioneerde huurwoningen op Gents grondgebied dienen via het reglement te worden toegewezen.
- Verhuurders kunnen de geconventioneerde woningen ook rechtstreeks verhuren aan de huurders, mits er een samenwerkingsovereenkomst is met huuringent.

Advies en motivering van het advies

Vooraf betreurt de stedelijke woonraad dat de Vlaamse Regering niet méér inspanningen doet om betaalbare sociale woningen te laten realiseren en vindt ze het niet correct als private actoren door Vlaanderen gesubsidieerd zouden worden met middelen die aanvankelijk voorzien waren voor sociale huur.

De stedelijke woonraad waardeert de inspanning van de Stad Gent om via het gemeentelijk toewijzingsreglement budgethuurwoningen toe te wijzen aan alleenstaanden en gezinnen die er het meest behoefte aan hebben en geen vrijemarkthuursprijzen kunnen betalen.

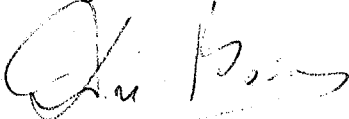
De leden geven mee dat het reglement complex is en stelt nog de vraag of actoren die verhuren aan bijzondere doelgroepen ook kunnen ontzorgd worden door te verhuren via huuringent vzw. Het is aan te bevelen om gerichte communicatie te voeren waarbij private initiatiefnemers aangemoedigd worden om te verhuren aan enerzijds Thuispunt Gent en anderzijds huuringent vzw, al dan niet via het stelsel van geconventioneerde verhuur.

De Stedelijke Woonraad formuleert een positief advies zonder voorwaarden over het gemeentelijk toewijzingsreglement voor budgethuurwoningen op Gents grondgebied.

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 18/04/2024.

Hoogachtend



Willy Du Bois

Voorzitter Stedelijke Woonraad