

Stedelijke Woonraad Gent

advies 2018/03

Onderwerp Subsidieovereenkomsten beleidsperiode 2013 - 2018

De leden van de Stedelijke Woonraad verlenen advies op basis van een presentatie van de Dienst Wonen in de plenaire vergadering van de Stedelijke Woonraad op donderdag 17/05/2018 en de bijdrage van de werkgroep Subsidieovereenkomsten van dinsdag 07/08/2018. De werkgroep leverde zijn voorbereiding op basis van een door Dienst Wonen aangereikte overzichtstabel van de in beleidsperiode 2013 - 2018 goedgekeurde subsidieovereenkomsten.

De Gentse Stedelijke Woonraad beraadslaagde op donderdag 20/09/2018 op basis van de overzichtstabel en het door de werkgroep aangereikte ontwerpadvies. De beraadslaging had betrekking op de door de subsidieovereenkomsten gegenereerde tastbare en/of maatschappelijke meerwaarden en beleidseffecten. Geïnvesteerde subsidies en resultaten/effecten werden afgewogen.

Het advies vloeit voort uit een gesprek met Schepen Taeldeman en is bedoeld voor het informeren van de in 2019 aantredende beleidsploeg.

Voorwerp

Dienst Wonen (Stad Gent) ondertekende in de lopende beleidsperiode subsidieovereenkomsten met organisaties voor de uitvoering van (aspecten van) woonbeleid. Het gaat om uiteenlopende organisaties, zowel binnen, als buiten de Groep Gent. De betrokken subsidieovereenkomsten worden hierna opgesomd en voorzien van aanbevelingen.

Situering

De lokale overheid ontleent haar bevoegdheid voor het goedkeuren van beheers- en samenwerkingsovereenkomsten aan het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 6°.

Concluderend advies na beraadslaging

De Stedelijke Woonraad geeft advies over de door de Stad Gent in beleidsperiode 2013-2018 goedgekeurde **Subsidieovereenkomsten** met het oog op het informeren van de nieuwe beleidsploeg over de aanpak in de volgende beleidsperiode 2019-2024.

ORGANISATIE	SUBSIDIE- OVEREENKOMST	EFFECT + ADVIES STEDELIJKE WOONRAAD
1.OCMW Gent (CLT Gent vzw)	Dampoort KnapT OP!	<ul style="list-style-type: none">• 20 structureel slechte woningen zullen conform zijn gemaakt na ingrijpende renovatie (30 000 EUR/woning); het gaat om basiswoningkwaliteit aangevuld met energie-efficiëntie en andere verbeteringen; het budget wordt helemaal uitgeput• meerwaarde ligt daarenboven in dynamiek die in wijk op gang komt door bundeling aanpak wijk + doelgroep• <i>WORA beveelt aan om subsidies met subsidieretentie aan noodkopers voort te zetten</i>• <i>WORA ondersteunt het initiatief om concept uit te rollen tot 100 woningen in het kader van Urban Innovation Actions (UIA)</i>

2.SVK Gent-SVK Woonfonds* *SVK Gents Woonfonds vzw slechts betrokken tot medio 2015; nadien in vereffening 15/12/2015 tot 31/12/2017	bevorderen veiligheid en basiskwaliteit in Gentse SVK-woningen 2014-2015-2016	<ul style="list-style-type: none"> • vereffening van SVK Gents Woonfonds vzw maximaal opgevangen door Stad/OCMW Gent om zoveel mogelijk sociale verhuringen te behouden; eenmalige onvoorziene tussenkomst
3.SVK Gent	ondersteuning SVK Gent voor herstellingen in relatie tot overname huurovereenkomsten Gents Woonfonds vzw	<ul style="list-style-type: none"> • eenmalige investering met hoge rentabiliteit in relatie tot conformiteit (130 000 EUR/61 woningen; ca. 2 000 EUR/woning) • <i>WORA beveelt SVK Gent aan als zinvol woonbeleidsinstrument (betaalbaar en kwaliteitsvol wonen)</i>
4.SVK Gent	ondersteunen algemene werking 01/01/2016-31/12/2019	<ul style="list-style-type: none"> • SVK Gent rekent met groeipad 15 woningen/jaar • publicatie 2016 over financiering SVK's toont aan dat er slechts één Oost-Vlaams SVK bestaat dat het +/- zonder gemeentelijke ondersteuning kan stellen • <i>WORA beveelt aan om subsidiëring werking SVK Gent voort te zetten</i>
5.SOGent	<ul style="list-style-type: none"> • project Woonkavels • krotbestrijding (sinds 2015) 	<ul style="list-style-type: none"> • sinds 2008 tot 2015 zijn er jaarlijks gemiddeld 10-tal bouwrijpe kavels op de markt gebracht voor gezinnen met een gemiddelde subsidie van ca. 100 000 EUR/kavel (aanvankelijk ook met middelen Grootstedenbeleid) • transitie naar 'krotbestrijding' impliceert een verruiming van de finaliteit: het gaat niet alleen meer om het aanbieden van bouwrijpe kavels, maar ook om de sloop van krotten, al dan niet door SOGent zelf • gaat om aankoop 12 krotten die reeds jaren op leegstand of o/O stonden met nieuw budget + saldo budget project Woonkavels • <i>WORA beveelt lokale overheid aan om meer gronden/panden te verwerven en haar grondpositie te versterken</i> • <i>WORA staat negatief tegenover het vervreemden van gronden/panden v ia SOGent en het aldus verzwakken van de grondpositie. Wora is daarentegen voorstander deze gronden op de markt te brengen via een formule van erfpacht of recht van opstal.</i>
6.SOGent	pilootproject CODAK-Samen onder dak (2018-2019)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>WORA beveelt aan om het project verder te ondersteunen</i> • <i>WORA beveelt aan om het te evalueren eens operationeel</i>
7.SOGent + Huuringent vzw	ondersteunen werking 01/01/2014-31/12/2017 opstart en bestendiging	<ul style="list-style-type: none"> • Huuringent vzw huurt 177 woningen op de private huurmarkt en onderverhuurt ze aan gezinnen tegen een billijke huurprijs; Huuringent ontzorgt de verhuurder en garandeert zijn/haar huurinkomsten
8.Huuringent vzw	ondersteunen bekendmaking 15/12/2015-31/12/2017	<ul style="list-style-type: none"> • de Deputatie van Oost-Vlaanderen wees op 06/10/2016 een subsidieaanvraag van Huuringent vzw af (reglement Experimentele woonprojecten; van toepassing sinds 28/02/2016) met als motivering dat het project betrekking had op de reguliere werking van het stedelijk verhuurkantoor. Daarenboven rezen er vragen over de leefbaarheid op lange termijn. De aanvraag werd verwezen naar het provinciaal reglement voor ondersteuning van Sociale verhuurkantoren (van toepassing sinds 22/06/2016). In het kader daarvan verleent Provincie Oost-Vlaanderen 2 000 EUR extra per bijkomende SVK-woning in Oost-Vlaanderen
9.Huuringent vzw	ondersteunen algemene werking 01/10/2016-31/12/2019	<ul style="list-style-type: none"> • de lokale overheid is enige subsidieverlener; >4 000 EUR/woning; geen perspectief op Vlaamse subsidies
10.Huuringent vzw	bijkomende ondersteuning algemene werking 01/10/2018-31/12/2018	<ul style="list-style-type: none"> • <i>WORA vindt Huuringent vzw een té duur instrument in vgl. met</i>

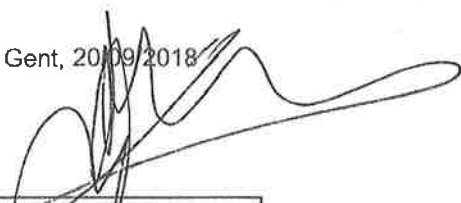
		<p><i>het instrument SVK; het beoogde doel wordt grotendeels niet gehaald wat zich vertaalt in leegstaande huurwoningen en achterstallige huurinkomsten wegens te duur.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>het budget dat nu gaat naar Huuringent kan rendabeler ingezet worden (lagere huurprijzen via versnelde groei SVK en/of huursubsidie)</i>
11.CAW Oost-Vlaanderen vzw	project Leegstand: leegstaande sociale huurwoningen worden tijdelijk verhuurd aan kwetsbare gezinnen met woonproblemen	<ul style="list-style-type: none"> het is duidelijk dat Gent nog decennialang zal moeten investeren in renoveren/vervangen van verouderd patrimonium; daarbij zijn de omvang van het probleem en de betrokken wijken bekend; ook de woonnoden en de impact van een effectief leegstandsbeleid kunnen geraamd worden.
12.CAW Oost-Vlaanderen vzw	project Leegstand: renovatiebudget voor gebruiksklaar maken van leegstaande sociale huurwoningen	<ul style="list-style-type: none"> <i>de vraag naar wat er met leegstand gebeurt in tijd van hoge woonnood is relevant: WORA beveelt aan om een lokaal platform te organiseren om leegstand in de stad tegen te gaan; functie Leegstandcoach kan daarin een rol vervullen</i>
13.CAW Oost-Vlaanderen vzw	project Doorgangswoningen: erkende vluchtelingen/subsidiair beschermden die Gents Lokaal OpvangInitiatief moeten verlaten kunnen tijdelijk leegstaande sociale huurwoning huren	<ul style="list-style-type: none"> <i>WORA stelt vast dat CAW Oost-Vlaanderen vzw zijn meerwaarde als begeleider bewijst (100 % woonoplossingen project Doorgangswoningen)</i> <i>los van die vaststelling vindt Wora het geen goed idee dat de rol van huisvester en begeleider in handen van eenzelfde organisatie zit. Wora stelt vast dat er momenteel geen actor is die de rol van huisvester kan opnemen.</i> <i>WORA vraagt aandacht voor het bewaken van gezond evenwicht tussen draagkrachtige en kwetsbare huurders in sociale woonprojecten</i>
14.Huurdersbond Oost-Vl. vzw	project <i>Jong geleerd, goed gehurd</i> : vorming-op-maat over huren aan doelgroepen en juridisch advies aan	<ul style="list-style-type: none"> de Gentse huurmarkt maakt ongeveer de helft uit van de Gentse woningmarkt Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw is een relatief goedkope en noodzakelijke ondersteuning voor de Gentse huurder
15.Huurdersbond Oost-Vl. vzw	structurele subsidie voor werking (2018 – 2020)	<ul style="list-style-type: none"> <i>WORA beveelt aan om de subsidies aan Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw voort te zetten</i>
16.(4) Sociale huisvestingsmaatschappijen	renovatie sociale huurwoningen om leegstand versneld terug te dringen	<ul style="list-style-type: none"> het gaat om 4 van de 5 in Gent actieve sociale huisvestingsmaatschappijen: SHM ABC ontbreekt wegens geen leegstand; 20 000 EUR/woning <i>WORA beveelt aan om deze subsidie verder te zetten</i>
17.(3) Sociale huisvestingsmaatschappijen	materiële verhuishulp voor sociale huurders die moeten muteren in kader van gedwongen verhuis door renovatie	<ul style="list-style-type: none"> het gaat om de 3 van de 5 in Gent actieve sociale huisvestingsmaatschappijen die gedwongen verhuis inplanden: SHM WoninGent, SHM Volkshaard, SHM Gentse Haard <i>WORA beveelt de SHM's aan om duidelijk te communiceren naar de huurders en apprecieert dat de subsidies rechtstreeks de sociale huurder tegemoet komen en slechts voor een beperkt deel besteed worden aan verhuisdozen bijvoorbeeld</i>
18.WoninGent cvba-so	begeleiding bij tijdelijke/definitieve herhuisvesting huurder in relatie tot renovatie (01/01/2016-31/12/2018)	<ul style="list-style-type: none"> gaat over 50 000 EUR voor personeelskost Vermits deze rij ontbrak in de tabel heeft de werkgroep zich hierover niet kunnen uitspreken.
19.WoninGent cvba-so	project Flatwachter in Nieuw Gent (2016-2017-2018-2019)	<ul style="list-style-type: none"> <i>WORA vraagt naar een globale evaluatie van het instrument Flatwachter, zowel m.b.t. Nieuw Gent, als de site Watersportbaan</i>
20.WoninGent cvba-so	centraal inschrijvingssysteem, naderhand	

	geheroriënteerd naar project Flatwachter site Watersportbaan (2018-2019-2020)	
21.WoninGent cvba-so	kapitaalsinjectie in variabele kapitaal door intekening op aandelen (december 2017)	<ul style="list-style-type: none"> • Stad Gent is hoofdaandeelhouder in SHM WoninGent • <i>WORA vraagt of de Stad verantwoordelijkheid moet dragen voor financiële problemen door ontoereikende Vlaamse financiering?</i> • <i>zolang dit structureel probleem niet opgelost is staat WORA positief tegenover deze steun aan SHM.</i>
22.Stichting Community Land Trust (CLT)	vastgoedactor die CLT-patrimonium beheert (sinds december 2017)	<ul style="list-style-type: none"> • gaat hier over startkapitaal 28 000 EUR • verder stelt SOGent via erfpacht een terrein ter beschikking (Meulestede); het terrein blijft in eigendom van SOGent
23.Community Land Trust vzw	subsidie ter ondersteuning vertaling Angelsaksisch CLT-model naar Vlaamse context (tot eind 2017)	<ul style="list-style-type: none"> • gaat hier over 30 000 EUR voor inkopen juridische expertise • Samenlevingsopbouw Gent vzw krijgt via convenant met de Stad Gent vanuit Dienst Wonen een subsidie voor opbouwwerk in relatie tot Wonen; het gaat o.m. over het Community Land Trust-project • Provincie Oost-Vlaanderen verleent een subsidie voor het aanwerven van medewerker die financiële middelen zoekt en financieringsplan maakt voor CLT-project • <i>WORA beveelt aan dat Stad Gent het CLT-project blijft ondersteunen tot het operationeel is</i> • <i>WORA beveelt aan om het CLT-model, eens operationeel, te evalueren met het oog op eventuele uitrol in de stad</i> • <i>WORA beveelt aan om, in een latere fase wanneer CLT-model positief geëvalueerd wordt, méér SOGent-gronden ter beschikking te stellen</i>
24.Domus Mundi vzw	stadsvernieuwingsproject Wijk in de Steigers (WIS) 2015-2018 opdracht 1: ontzorging en trajectbegeleiding; in praktijk vnl. aan verhuurders opdracht 2: informatie en advies aan de burger opdracht 3: begeleiden groepsaankopen	<ul style="list-style-type: none"> • <i>WORA beveelt aan dat Domus Mundi vzw verder ondersteund wordt voor het verhogen van de basiskwaliteit van woningen in stadsvernieuwingsprojecten</i> • <i>WORA vraagt aanhoudende aandacht voor het optimaliseren van samenwerking met organisaties die werken aan energieprestaties van woningen (REGent vzw/ de Energiecentrale en Energent cvba); Domus Mundi vzw heeft momenteel al samenwerkingsafspraken met REGent vzw en Energent cvba.</i>
25.Domus Mundi vzw	technische begeleiding van gezinnen die renoveren dit gebeurt stadsbreed en in wijk Dampoort	
26.Op Krot vzw	studenten juristen-in-spe geven juridisch advies aan Gentse kotstudenten in relatie tot hun woonsituatie	<ul style="list-style-type: none"> • het gaat om 106 geholpen studenten in academiejaar 2017-2018 • <i>WORA beveelt aan dat Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw en Op Krot vzw afstemming bespreken en organiseren; er is een contactpersoon voor Op Krot vzw gekend</i>

<p>27. Samenlevingsopbouw Gent vzw</p>	<p>convenant met Stad Gent voor opbouwwerk rondom verschillende thema's</p> <p>globaal in 2018: 608 141 EUR</p> <p>Dienst Wonen subsidieert fractie daarvan voor luik Wonen in convenant; gaat om 100 000 EUR per jaar ongeveer, waarvan 75% voor personeel, 25% voor werking, 15% overhead inclusief</p>	<ul style="list-style-type: none"> • luik Wonen gaat over bewonersparticipatie in stadsontwikkelingsprojecten, sociale woonprojecten en aandachtswijken (cluster 1: buurtgerichte participatie stadsontwikkelingsprojecten; cluster 2: bewonersparticipatie sociale woonprojecten) • luik Wonen heeft concreet betrekking op o.m. basisopbouwwerk in diverse wijken en projecten: in sociale woonprojecten Rabot, Nieuw Gent, Leiekaai, in CLT-project Meulestede, in Dampoort in relatie tot wijkrenovatie. • <i>WORA beveelt aan dat opbouwwerk meer afstemming organiseert met Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw en de SHM's; het gaat om afstemming op inhoudelijk en organisatorisch terrein; zo is er inhoudelijk afstemming nodig over het begrip 'participatie': hoe begrijpt Samenlevingsopbouw Gent vzw dat precies?</i>
---	---	--

De Stedelijke Woonraad geeft positief advies voor de in de tabel (derde kolom) geformuleerde aanbevelingen met betrekking tot de geïnventariseerde subsidieovereenkomsten.

Gent, 20/09/2018



Willy Du Bois
voorzitter

