



Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad Gent
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan
College van Burgemeester en Schepenen
Schepen Tine Heyse

16 mei 2019

ADVIES 2019-03

Subsidieovereenkomst Huuringent vzw – extra ondersteuning van de algemene werking in 2019

(addendum bij de subsidieovereenkomst)

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 Gent geeft advies op vraag van de schepenen bevoegd voor wonen ten aanzien van beleidsbeslissingen ter uitvoering van het woonbeleid.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

De Stad Gent kampt met een tekort aan kwalitatieve en betaalbare woningen op de private huurmarkt.

In 2013 richtte de Stad Huuringent vzw op met als specifieke opdracht betaalbare en kwalitatieve woningen in te huren op de private huurmarkt om die vervolgens onder te verhuren aan doelgroepen die hier volgens een toewijsreglement in aanmerking komen. Hierbij worden extra woonkansen geboden aan kandidaat-huurders met een bescheiden inkomen, alleenstaanden en Gentenaren.

Het nieuwe bestuursakkoord zet uitdrukkelijk in op een verruiming van het aanbod op de private huurmarkt en wil hiervoor verschillende instrumenten inzetten. Naast een verdubbeling van het aantal door het SVK verhuurde woningen mikt Stad Gent op een verdriedubbeling van het aantal door Huuringent verhuurde woningen. Deze instrumenten vullen elkaar aan wat betreft het patrimonium (sociaal versus bescheiden wonen) en de doelgroepen waarop ze richten (respectievelijk Q1 en Q2 en Q3).

Om Huuringent vzw in staat te stellen het vooropgestelde groeipad te verwezenlijken wil de Stad een éénmalige verhoging van het subsidiebedrag voor de ondersteuning van de algemene werking voor het werkingsjaar 2019 toe te kennen.

De Dienst Wonen wil hierbij echter niet voorbij gaan aan het spontaan advies van de Stedelijke Woonraad betreffende de Subsidieovereenkomsten vorige beleidsperiode, o.m. die met Huuringent vzw. Voorafgaand aan de adviesvraag zal de coördinator van Huuringent vzw een uitgebreide toelichting geven met betrekking tot de aandachtspunten van de Stedelijke Woonraad, namelijk met betrekking tot de doelstellingen, de behaalde resultaten en de kostprijs van het instrument. Dit laat toe om het debat in de adviesraad opnieuw te openen met het oog op het verlenen van een advies op basis van volledige en correcte informatie.

De ondersteuning van Huuringent vzw is nodig om het nijpend tekort aan betaalbare en kwalitatieve woningen (mee) op te vangen op de huurmarkt. De gerealiseerde schaalvergroting kan eveneens de financiële slagkracht van het verhuurkantoor verhogen.

Motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad Gent wijst op de grote nood aan sociale woningen en de wachtlijst bij het sociaal verhuurkantoor waarbij de ambitie van Stad Gent met een verdrievoudiging van SVK verhuringen en een verdubbeling van Huuringent verhuringen logischer zou zijn. Waarmee kan Stad Gent de meeste impact hebben op de huurmarkt voor de meest kwetsbare huurders?

Aangaande verhuurzekerheid van de verhuurder wordt er gevraagd of een solvabiliteitsverzekering voor de verhuurder een oplossing kan zijn; alsook een 'glijdende huurovereenkomst' waarbij een intermediair voor zes maanden verhuurt aan een kwetsbare doelgroep (waarna de verhuurder rechtstreeks aan de huurder verhuurt).

Kan de private sector in een overeenkomst met Stad Gent dezelfde doelstellingen op de private huurmarkt bereiken inzake betaalbare huur?

De Stedelijke Woonraad Gent wenst de verschillende doelstellingen en werkwijzen van rentmeesterschap, sociaal verhuurkantoor en stedelijk huurkantoor te vergelijken waarbij zij momenteel niet over dezelfde cijfers beschikken van rentmeesterschap en sociaal verhuurkantoor als van Huuringent vzw. De vergelijking kan niet volledig gemaakt worden. Anderzijds moeten de doelstellingen van de verschillende modellen ook vergeleken worden: de ene doelstelling is duurder dan de andere.

De Stedelijke Woonraad Gent onthoudt zich over een advies op lange termijn en wil hiervoor een omstandige vergelijking maken van de verschillende verhuurmodellen op de huurmarkt. De

Stedelijke Woonraad is niet overtuigd van de effectiviteit van Huuringent als oplossing voor betaalbare huur op de huurmarkt. Bovendien acht de Stedelijke Woonraad de werking zeer duur.

Omdat een ongunstig advies zou betekenen dat Huuringent vzw ongecontroleerd zou moeten ophouden te bestaan, is financiële continuïteit in 2019 noodzakelijk. Daarom adviseert de Stedelijke Woonraad de voorgelegde subsidieovereenkomst te verlengen tot eind 2019.

In het najaar 2019 zal de Woonraad, na hogervermelde omstandige vergelijking van de verschillende huurmodellen adviseren de subsidie in 2020 al dan niet voort te zetten, eventueel onder voorwaarden.

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

Bijeengekomen op **16 mei 2019** verleent de Stedelijke Woonraad Gent een advies op vraag van schepen Tine Heyse. De leden van de Stedelijke Woonraad kreeg daartoe een omstandige en heldere toelichting van de stadsdiensten. De coördinator van Huuringent vzw gaf een presentatie van de werking, cijfers en ambities van Huuringent vzw alsook in hoofdlijnen de evolutie van het verhuurkantoor sinds haar oprichting.

Hoogachtend



Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Adviesraad Gent

