

## Overdrachtdossiers met sociale huisvestingsmaatschappijen –

### enkele voorstellen

#### Inleiding

Onderhavige nota wordt opgemaakt naar aanleiding van een aantal problemen die zich stellen bij overdrachtdossiers van en naar de sociale huisvestingsmaatschappijen en in zonderheid in relatie tot Woningent.

En de vraag stelt zich hoe hieraan te kunnen verhelpen/ tegemoet te komen.

---

#### **Verkopen**

Uitgangspunt voor openbare besturen: de omzendbrief binnenlands bestuur dd 13/2/010 die een verkoop à schattingsprijs oplegt, niet ouder dan 2jaar.

Financiering sociale huisvestingsmaatschappij: financieringsbesluit van 21/12/2012, ook wel FS3 (financieringssysteem 3) genoemd waarin bepaald wordt op welke wijze sociale huisvestingsmaatschappijen gesubsidieerd worden voor de aankopen/realisaties die ze doen.

Specifiek voor de verwerving van grond zijn er enkele belangrijke parameters voor de subsidiëringsgraad, zo bijvoorbeeld volgende financieringsplafonds voor gronden in Gent (index 2015):

- Ifv een toekomstige bouw van appartementen bij verwerving van niet uitgeruste grond:  $31.800 \times 1,26 = 40.068$  euro per op te richten woonentiteit
- Ifv een toekomstige bouw van appartementen bij verwerving van uitgeruste grond:  $51.600 \times 1,26 = 65.016$  euro per op te richten woonentiteit
- Ifv een toekomstige bouw van eengezinswoningen bij verwerving van niet uitgeruste grond:  $39.800 \times 1,26 = 50.148$  euro per op te richten woonentiteit
- Ifv een toekomstige bouw van eengezinswoningen bij verwerving van uitgeruste grond:  $59.600 \times 1,26 = 75.096$  euro per op te richten woonentiteit

Probleemstelling: in de meeste gevallen is de schatting lager dan het financieringsplafond, maar in sommige gevallen, vnl in zones waar gronden hoog ontwikkelingspotentieel hebben (vb J. De Harduwijnlaan) ligt de schatting hoger.

In dat geval stelt de stad voor te verkopen aan het subsidiabel plafond, waarbij het

verschil met de schatting wordt aanzien als een vergoeding in natura, zijnde de meerwaarde voor de stad om bijkomende sociale woningen op haar grondgebied te hebben

Sommige gronden die de stad aan de maatschappij doorverkoopt maakten deel uit van een stadsvernieuwingsproject waarbij de stad zelf voor de aankopen van alle betrokken gronden voor een zeker bedrag gesubsidieerd was.

**DUS** zijn de verschillende mogelijkheden tot vorming van de koopsom de volgende :

- hetzij aan de schattingsprijs in zoverre die lager ligt dan het subsidiëringsplafond;
- hetzij aan het subsidiëringsplafond van de te realiseren wooneenheden, ingeval de schatting hoger ligt dan dit plafond;
- hetzij aan de venale grondwaarde onder aftrek van de door de stad verkregen subsidies in het kader van een stadsvernieuwingsproject.

Mocht de stad later doch binnen de 15 jaar een deel van de eerder verkochte gronden terug wensen te verwerven dan zal dit aan de voormelde geïndexeerde koopsommen zijn. Dit zal als clause in de betrokken verkoopsakte worden opgenomen. De vraag stelt zich evenwel of deze contractuele bepaling wel mogelijk is inachtgenomen de huisvestingscode met uitvoerend overdrachtenbesluit dat stelt dat 1/overdrachten moeten kaderen in het sociaal woonbeleid van de maatschappij en 2/ dat dit aan schattingsprijs moet zijn.

Naar verluidt zou de tekst van de huisvestingscode op sommige punten worden herschreven waardoor voortaan overdrachten door de maatschappijen mogelijk zouden zijn in het kader van “een sociaal beleid”, wat dus ruimer is dan sociaal woonbeleid. Het lijkt ons dan ook het aangewezen moment om de voormelde differentiatie in prijsvorming bij een wederinkoop mee in het besluit op te nemen. Kan er vanuit het Gents beleid hiertoe initiatief worden genomen naar de Vlaamse administratie?

---

## **Aankopen**

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn bij de realisatie van hun project voor wat betreft het toekomstig openbaar domein van groen en wegenis door de VMSW gesubsidieerd op voorwaarde van de kosteloze overdracht ervan aan de betrokken overheid.

De overdrachten ervan verlopen bijzonder traag en moeizaam wat volgens de dienst vastgoedbeheer te wijten is aan:

-

1. Afwijkende configuratie van hetgeen men wil overdragen tov wat initieel overeengekomen werd.

De exacte configuratie van wat wel en wat niet tot het openbaar domein zal behoren wordt van bij de opstart van een project in nauw overleg met de stad bepaald, in de schoot van werkgroep IKZ.

Leidraad hierbij is:

- een uitgesproken en eenduidige openbare functie
- niet gelegen boven ondergrondse constructies vb parkeergarages ( om verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid bij lekkage/schade eenduidig te houden).

Uitzonderlijk worden om technische en of praktische redenen hieraan wijzigingen aangebracht, doch enkel mits goedkeuring van de stad in de schoot v voormelde werkgroep.

De voorwaarde hiertoe is dat de Woningent veel meer dan vandaag ook de omgevingswerken nauwgezet opvolgt en terugkoppelt aan de stad bij problemen. Die opvolging en controle gebeurt thans onvoldoende onder het excuus dat het niet zij zijn maar de VMSW is die de aanleg doet. Dit lijkt ons niet verschoonbaar vermits de maatschappij hoedanook nog altijd eigenaar is en de voorwaarden dient te bewaken waaronder zij later het openbaar domein aan de stad dient over te dragen.

2. Aanslepen van het aanleveren van de juiste documenten tot regeling van de overdracht: plan-en metingskosten, stedb uittreksel, bodemattest, eigendomsonderzoek etc.

De aanlevering van de documenten tot opmaak van de overeenkomst verloopt problematisch. Het duurt lang vooraleer ze terbeschikking zijn, er is discussie over de kostprijs gezien de overdracht kosteloos dient te gebeuren, de kwaliteit is soms niet afdoende, waardoor aanpassingen zich opdringen.

Het is gangbaar dat die documenten worden aangeleverd door de overdrager.

De maatschappij is voor de metingskosten gesubsidieerd, maar niet voor de andere documenten.

Voor de vooruitgang van de dossiers en als een vorm van subsidiëring wordt voorgesteld dat deze documenten zullen worden aangevraagd en gefinancierd door de stad.

Bijgevoegd een tabel met opgave van de thans gekende dossiers van de diverse maatschappijen. In totaal gaat dit over 208 perceelnummers.

De kostprijs doet zich derhalve voor als volgt:

- Bodemattest: 52€

- Stedebouwkundig uittreksel: 104€
- Opzoekingen eigendomstitels registratie/hypotheekkantoor/kadaster: 50€

Totaal: 206 x 208 = **42.848€**

Extra personeelskost op jaarbasis: : de sociale huisvestingsdossiers worden thans behartigd door 1 VTE consultant en dit voor 50% . Het aanvragen van voormelde documenten , het doen van de nodige opzoekingen en controle ervan vergt extra 10% VTE.

De kostprijs op jaarbasis is hiervan: 66.947€ x 10%= **6.694€**

#### **Fusiegoederen / wat na 2018?**

Als gevolg van de fusie van WoninGent in 2011 zijn er een aantal panden waar de Stad nu gebruik van maakt zonder afzonderlijk contract. In het inbrengprotocol van 2011 is bepaald dat de Stad de panden kosteloos mag gebruiken tot 31/12/2018. Er dienen dus tegen 01/01/2019 nieuwe (huur)overeenkomsten afgesloten te worden voor het gebruik.

Concreet gaat het over volgende panden:

Stad Gent:

- Francisco Ferrerlaan 273 – Open Huis De Blomme
- Francisco Ferrerlaan 275 – bibliotheek
- Robiniahof 3 – Open Huis Robinia

WoninGent stelt voor om met uniforme prijzen te werken, er wordt onderscheid gemaakt tussen private invullingen en sociale invullingen. Voor de Stad zou WoninGent een **eenheidsprijs van 37,50 €/m<sup>2</sup>/jaar** aanrekenen. WoninGent wenst geen verrekeringen te doen voor eventuele investeringen die de Stad zal doen gezien de aangerekende huurprijs reeds een korting inhoudt tegenover de ‘marktconforme’ prijs. De Stad kan de redenering volgen maar wenst dan wel een zekerheid in termijn bij het afsluiten van de huurcontracten (bvb 15 jaar, of 9 jaar met een optie voor verlenging van 9 jaar).

Bij de nieuw af te sluiten huurcontracten blijft de klassieke verhouding/verrekening van eigenaars- en huurderslasten. De Stad zal als huurder instaan voor de kleine herstellingen en WoninGent zal als eigenaar instaan voor de grote herstellingen.

Verder is de afspraak dat andere lopende contracten tussen Stad/OCMW en WoninGent gewoon zullen blijven lopen aan de bestaande voorwaarden. Bij een eventuele hernieuwing/verlenging zal bovenstaande éénheidsprijs ook worden toegepast.

Voor nieuwbouwprojecten wordt gevraagd om hiervan af te wijken gezien de specifieke staat van de gebouwen.

Voor de spelothek Baloe (Désiré Fiéviéstraat) wordt gevraagd dezelfde prijs toe te passen. De Stad zal het pand huren en op haar beurt onderverhuren aan vzw Jong voor de uitbating van de spelothek.

---

**Varia**

Open Huis Maïssstraat – Jan Yoens

Momenteel zit het Open Huis Jan Yoens in een oud gebouw van WoninGent zonder contract op de Jan Yoens-site. Dit gebouw zal volgens het masterplan in 2019 (of 2020) gesloopt worden.

WoninGent is bereid om bij de realisatie van de nieuwbouw op dezelfde site een nieuwe locatie te voorzien voor het Open Huis. Het betreft wellicht een gemeenschappelijke ruimte voor verschillende sociale voorzieningen.

Vzw Focus Plus zou interesse hebben om het deel van de sociale voorzieningen na oplevering door WoninGent over te kopen en ook het beheer op zich te nemen. WoninGent dient echter intern nog te bekijken of dit voor hen werkbaar/bespreekbaar is gezien het verschillende gevolgen heeft naar opvolging van het dossier achteraf.

Voorstel is om in afwachting van verdere plannen een kosteloos (bezettings)overeenkomst af te sluiten voor het bestaand gebouw. Het betreft een formalisering van de bestaande, mondelinge afspraken.