

## OPSCHRIFT

Vergadering van 7 december 2017

Besluit nummer: 2017\_GR\_01145

**Onderwerp:**

**Verhoging variabel kapitaal van WoninGent cvba-so door financiële inbreng van de Stad Gent - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om goedkeuring te verlenen aan:

- de financiële inbreng door de Stad Gent van 10 miljoen euro (10.000.000 EUR) tot verhoging van het variabel kapitaal van de cvba-so WoninGent, waarbij de Stad intekent op vier miljoen (4.000.000) aandelen op naam met elk een nominatieve waarde van twee euro en vijftig eurocent (2,50 EUR);
- de uitbetaling van het bedrag van 10 miljoen euro (10.000.000 EUR) door overschrijving op het rekeningnummer van de cvba-so WoninGent, binnen een termijn van 60 dagen volgend op de kennisgeving aan de Stad Gent van het besluit van de raad van bestuur van WoninGent omtrent de kapitaalsverhoging.

**Bevoegd:** Sven Taeldeman

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1 en artikel 57, § 3, 3°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20171113\_Financieel sjabloon WoningGent.docx (informatief)

- Jaarrekening 2016 cvba-so WoninGent.pdf (informatief)
- Jaarrekening 2015 cvba-so WoninGent.pdf (informatief)
- Jaarrekening 2014 cvba-so WoninGent.pdf (informatief)
- 20171110\_BR\_brief WoninGent aan CBS.docx

---

## MOTIVERING

De cvba-so WoninGent is in 2011 ontstaan uit de omzetting van de voormalige woninGent nv en een fusie door overname van twee andere sociale huisvestingsmaatschappijen m.n. De Goede Werkmanswoning en Huisvesting Scheldevallei (GR 28/3/2011). Deze operatie kaderde binnen de uitvoering van het Bestuursakkoord 2007-2012 en ging gepaard met de inbreng en verkoop van stadswoningen aan WoninGent (GR 27/6/2011).

De vennoten in de cvba-so WoninGent zijn de Stad Gent, het OCMW Gent, de provincie Oost-Vlaanderen, het Vlaams Gewest en aantal particuliere vennoten waaronder enkele vakbonden. De Stad Gent is hoofdaandeelhouder (99,85%) en draagt 11 van de 15 bestuurders voor.

WoninGent heeft als erkende sociale huisvestingsmaatschappij de volgende doelstellingen:

1. de woonvoorwaarden van de woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
2. bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
3. gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen; en
4. meer in het algemeen, alle handelingen stellen en initiatieven nemen ter bevordering van betaalbaar wonen.
5. een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 41 van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Met een patrimonium van ruim 9.000 woningen is WoninGent vandaag de tweede grootste sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen. In navolging van de ambities van de Stad Gent, is het de bedoeling dat WoninGent bijdraagt aan een forse uitbreiding van dit aanbod en ook bijkomende investeringen levert op het vlak van de kwaliteit en de betaalbaarheid van de sociale huisvesting (Beleidsplan WoningGent 2014-2019).

Bij de realisatie van voormelde doelstellingen ziet WoninGent zich geconfronteerd met grote financiële uitdagingen. Zo is in 2013 gebleken dat niet minder dan 1/3de van het patrimonium nood heeft aan een grondige renovatie en dat voor nog eens 1/3de een ingrijpende deelrenovatie binnen de volgende 10 jaar nodig is om de woonkwaliteit verder te kunnen garanderen, terwijl er met het oog op de toekomst ook geïnvesteerd moet worden in vervangings- en nieuwbouw. Ondanks de

hervorming van het Vlaamse financieringssysteem, creëert elk nieuw bouwproject meer kosten dan opbrengsten. Dit heeft vooral te maken met de strikt gereguleerde huurinkomst en met een structureel probleem op het vlak van de gewestelijke sociale correctie waardoor WoninGent een aanzienlijke Vlaamse financiering misloopt.

De cvba-so WoninGent kampt met een structureel verlies, dat over de laatste drie jaar gemiddeld 5,3 miljoen euro bedraagt. De sociale huisvestingsmaatschappij riskeert tegen 2023 een liquiditeitstekort, maar ook op kortere termijn stelt zich een ernstig probleem als WoninGent zich genoodzaakt ziet tot een bouw- en renovatiestop mocht de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen op basis van de verminderde kredietwaardigheid van WoninGent geen kredieten meer willen toestaan.

Deze situatie, waarvan WoninGent ook in haar resp. jaarverslagen kennis geeft, werd op 19 oktober 2017 nader toegelicht aan het college van burgemeester en schepenen. In geval van ongewijzigd beleid, zijn de mogelijkheden om in te grijpen op de structurele financiële gezondheid van WoninGent - zonder de dienstverlening in het gedrang te brengen - heel beperkt. Bij gebrek aan bijkomende financiering, komt de realisatie van de doelstellingen op het vlak van sociale huisvesting in Gent ernstig in het gedrang. Het tekort aan liquide middelen stelt WoninGent nu reeds voor de scherpe keuze om enerzijds haar patrimonium snel verder in orde te stellen met de vigerende regelgeving inzake brandveiligheid en energieprestaties, of anderzijds een deel daarvan wegens niet-conformiteit uit verhuring te halen. Gezien de grote woningnood is de keuze om bestaande sociale huurwoningen niet meer te verhuren echter nauwelijks een optie.

Deze redenen hebben de raad van bestuur van WoninGent, vertegenwoordigd door haar voorzitter en algemeen directeur, ertoe gebracht om op 10 november 2017 een schrijven aan het college te richten met de vraag of de Stad Gent als hoofdaandeelhouder bereid is om extra kapitaal in te brengen. Dit kan op beslissing van de raad van bestuur gebeuren onder de vorm van een verhoging van het variabel gedeelte van het maatschappelijk kapitaal, zonder statutenwijziging en notariële tussenkomst.

Het college stelt voor om over te gaan tot een kapitaalinjectie in de cvba-so WoninGent van tien miljoen euro (10.000.000 EUR), met de bedoeling dat dit bedrag zal worden besteed aan de noodzakelijke investeringen op het vlak van brandveiligheid en om de verhuurbaarheid van haar bestaande sociale huurwoningen te optimaliseren, onder meer door aanpassingen om te voldoen aan het energierenovatieprogramma 2020. Concreet dient een derde van de inbreng ter verhoging van de brandveiligheid van het patrimonium (op basis van nieuwe risico-analyses en onderzoek van de gevels), en twee derde om de verhuurbaarheid van de bestaande huurwoningen te optimaliseren. Bij het besluit van de raad van bestuur tot verhoging van het variabel maatschappelijk kapitaal van WoninGent ingevolgd de inbreng van de Stad Gent, dient de raad van bestuur deze aanwending vast te stellen.

Voormelde kapitaalsinjectie is vandaag noodzakelijk, maar biedt weliswaar geen finale oplossing. WoninGent verbindt er zich daarom toe om, samen met de andere sociale huisvestingsmaatschappijen, bij de Vlaamse Overheid te blijven ijveren voor structurele maatregelen. Naar aanleiding van de beleidsnota van minister Homans zal de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VHH) uit naam van de sociale huisvestingssector de commissie Wonen aanschrijven, met een uiteenzetting over financiële draagkracht én haalbaarheid van sociale huisvesting alsook voorstellen om, in afwachting van een structurele omslag, de acute problematiek nu reeds aan te pakken binnen de huidige klijntijnen.

Wat de gevolgen van de voorgestelde inbreng betreft: door een bedrag van tien miljoen euro (10.000.000 EUR) te volstorten in het variabel kapitaal van WoninGent, heeft de Stad Gent conform de statuten van de cvba-so recht op vier miljoen (4.000.000) bijkomende aandelen op naam, met elk een nominale waarde van twee euro en vijftig eurocent (2,50 EUR). Hierdoor zal de Stad over 99,86% van de aandelen van WoninGent beschikken.

De beslissing over de financiële inbreng wordt genomen onder voorbehoud van goedkeuring van de hiervoor vereiste budgetwijziging door de gemeenteraad.

De uitbetaling van het goedgekeurde bedrag gebeurt door overschrijving op het rekeningnummer BE14 2900 1374 1483 van de cvba-so WoninGent, binnen een termijn van 60 dagen volgend op de kennisgeving aan de Stad Gent van het besluit van de raad van bestuur van WoninGent omtrent de kapitaalsverhoging.

---

### **Beslist het volgende:**

---

#### **Artikel 1:**

Keurt goed, de financiële inbreng door de Stad Gent van tien miljoen euro (10.000.000 EUR) tot verhoging van het variabel kapitaal van de cvba-so WoninGent, waarbij de Stad Gent intekent op vier miljoen (4.000.000) aandelen op naam met elk een nominatieve waarde van twee euro en vijftig eurocent (2,50 EUR).

De inbreng gebeurt op voorwaarde dat een derde van deze inbreng wordt aangewend ter verhoging van de brandveiligheid van het patrimonium van WoninGent, en twee derde om de verhuurbaarheid van de bestaande huurwoningen te optimaliseren onder meer om te voldoen aan het energierenovatieprogramma 2020. De raad van bestuur van WoninGent dient dit vast te stellen bij het besluit tot kapitaalsverhoging ingevolge de inbreng van de Stad Gent.

#### **Artikel 2:**

Keurt goed, de uitbetaling van het bedrag van tien miljoen euro (10.000.000 EUR) door overschrijving op het rekeningnummer BE14 2900 1374 1483 van de cvba-so WoninGent, binnen een termijn van 60 dagen volgend op de kennisgeving aan de Stad Gent van het besluit van de raad van bestuur van WoninGent omtrent de kapitaalsverhoging.

---

### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

#### **Bedrijfsvoering - Juridische Dienst en Kennisbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34561 Ondersteuning, advisering en handhaving met betrekking tot juridische en gerechtelijke dossiers

#### **Visum van de financieel beheerder:**

Visum verleend met visum nummer 4517009729.

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	2020-jaarN	Totaal
348730000	2841000	NIET_RELEVANT	10.000.000				

**Toelichting bij de voorgestelde uitgaven:**

De stad Gent wenst een kapitaalinjectie te doen van 10.000.000,00 euro in het variabele gedeelte van het kapitaal van WoninGent en krijgt hiervoor 4.000.000 aandelen op naam, met elk een nominale waarde van 2,50 euro.

De kredieten voorzien bij BW17-2 worden vervroegd ter beschikking gesteld onder voorbehoud van goedkeuring van de budgetwijziging 17-2 in de Gemeenteraad van 18 december 2017.

Verwachte ontvangsten:

nihil

---