

## OPSCHRIFT

Vergadering van 11 september 2014

Besluit nummer: 2014\_GR\_00792

**Onderwerp:**

**Addendum II bij het Inbrengprotocol Stadswoningen met WoninGent inzake afrekening van energiekosten en overgangsdotatie - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het addendum II bij het Inbrengprotocol Stadswoningen tussen de Stad Gent en WoninGent inzake afrekening van energiekosten en overgangsdotatie, goed te keuren.

**Bevoegd:** Tom Balthazar

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

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

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1.

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

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2;

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20140703 Brief WoninGent - afrekening verbruiken naar de huurders
- Financiële bijlage - tussenkomst EGX ex stadswoningen\_aangepast (informatief)
- Bedragen Stad Gent Verbruiken 2012-2013 + bijdrage SG (informatief)
- Inbrengprotocol\_ondertekende versie (informatief)
- addendum I Inbrengprotocol WoninGent \_versie 6 december 2013\_def (informatief)
- addendum II Inbrengprotocol WoninGent\_def (3).doc

---

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

1. De gemeenteraad van de Stad Gent keurde in zitting van 28 juni 2011 de inbreng van 1.605 stadswoningen in WoninGent cvba-so goed. Tevens werd een Inbrengprotocol Stadswoningen goedgekeurd, waarbij nadere modaliteiten werden bepaald tussen Stad Gent en WoninGent

aangaande 1906 wooneenheden (waarvan er 1.605 werden ingebracht in het kapitaal van WoninGent, 255 werden verkocht aan WoninGent en 46 het voorwerp uitmaakten van een tijdelijk opstalrecht aan WoninGent).

-- Artikel 3.7 van het inbrengprotocol regelt de "Afrekening energiekosten in verband met Stadswoningen" en dit zowel tussen Stad Gent en WoninGent enerzijds als tussen WoninGent en de voormalige huurders van Stad Gent anderzijds.

-- Artikel 3.8 van het inbrengprotocol regelt de overgangsdotatie vanwege Stad Gent aan WoninGent. De overgangsdotatie heeft tot doel om WoninGent te vergoeden voor ontoereikende inkomsten uit huurlasten omdat huurders met een huurovereenkomst dat afwijkt van de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur contractueel niet kunnen verplicht worden om huurlasten te betalen volgens de berekening van het kaderbesluit sociale huur.

2. In het Addendum I bij het Inbrengprotocol stadswoningen inzake afrekening van energiekosten en overgangsdotatie werd overeengekomen dat een deel van de initieel voorziene overgangsdotatie zou aangewend worden als een tussenkomst van de Stad Gent in de meerkost voor de energiekosten van de huurders, met name een tussenkomst van de Stad Gent ten bedrage van 185.158,93 euro voor het jaar 2011 en van 256.359,56 euro voor het jaar 2012. Tevens was overeengekomen dat de overgangsdotatie vanaf het jaar 2013 zou komen te vervallen.

3. Uit de afrekening van de energieverbruiken blijkt dat er 399.458,29 euro te weinig aan voorschotten was gevraagd van de huurders voor de periode van 1 maart 2012 tot 28 februari 2013 en 183.647,58 euro te weinig aan voorschotten was gevraagd voor de periode van 1 maart 2013 tot 28 februari 2014; dit niettegenstaande een verhoging van de voorschotten voor de energiekosten met 10% sedert januari 2012 en met 40% sedert januari 2013.

Het volledige aanrekenen van de meerkost zou resulteren in een meerkost voor de huurders van 808 voormalige stadswoningen, die varieert van 259,28 euro tot 749,69 euro, naargelang het gebouw.

4. Gelet op de wens van de Stad Gent om de kostprijsverhoging voor de huurders stapsgewijs te laten evolueren, heeft WoninGent via een brief van 3 juli 2014 aan de Stad Gent gevraagd om een deel van de initieel voorzien overgangsdotatie aan te wenden als tegemoetkoming in de afrekening van de verbruiken over de periode van 1 maart 2012 tot 28 februari 2014.

5. In Addendum I bij het Inbrengprotocol inzake afrekening van energiekosten en overgangsdotatie was overeengekomen dat de verbruiken vanaf 1 maart 2012 integraal zouden worden doorgerekend aan de huurders en dat de overgangsdotatie van de Stad Gent vanaf het jaar 2013 zou komen te vervallen.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

De vraag van WoninGent dd. 3 juli 2014 om een deel van de meerkost van de verbruiken niet aan te rekenen aan de huurders wordt gemotiveerd doordat de afrekening een gevolg is van de destijds te lage voorschotten die van de huurders gevraagd werden, en dat de door WoninGent voorziene verhoging van 10% sedert januari 2012 en met 40% sedert januari 2013 ontoereikend is gebleken (dit laatste ingevolge van de strenge wintermaanden van januari en februari 2013).

Het volledige aanrekenen van de meerkost van 259,28 euro tot 749,69 euro is voor de meeste huurders financieel niet haalbaar, mede gelet op de reeds hogere voorschotten die sedert januari 2013 worden aangerekend. Deze meerkost zou, mits een dotatie van de Stad Gent van 141.000 euro, kunnen verminderd worden met gemiddeld 174,50 euro per huurder.

Via het voorgestelde addendum II bij het Inbrengprotocol Stadswoningen worden afspraken gemaakt in het Addendum I bij het Inbrengprotocol gedeeltelijk herzien.

---

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

Keurt goed het addendum II bij het Inbrengprotocol Stadswoningen tussen de Stad Gent en WoninGent inzake afrekening van energiekosten en overgangsdotatie, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

---

**BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Diensten van de Stadssecretaris — Juridische Dienst en Kennisbeheer**

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum nummer 5614501780 werd verleend op 01/09/2014

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

De budgetten zijn nodig en **beschikbaar**:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	
	positie	Code	jaar 2014	jaar x+1	jaar x+2	jaar x+3	jaar x+4	j
348760000	6491000		141.000					

Toelichting:

Verwachte ontvangsten:  
niet van toepassing

---

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- addendum II Inbrengprotocol WoninGent\_def (3).doc

**ADDENDUM II**  
**BIJ INBRENGPROTOCOL STADSWONINGEN :**  
**INZAKE AFREKENING ENERGIEKOSTEN**  
**EN OVERGANGSDOTATIE**

**DE ONDERGETEKENDEN:**

1. **Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door dhr. Tom Balthazar, Schepen van, Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen, en dhr. Paul Teerlinck, Stadssecretaris, met kantoren op het Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent, hierin aangeduid als de “**Stad Gent**”;

**EN:**

2. **WoninGent**, coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk (CVBA-SO), met maatschappelijke zetel te Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, met ondernemingsnummer 0400.032.156, hier vertegenwoordigd door Karin Wouters, algemeen directeur, Dirk Holemans, ondervoorzitter, hierin aangeduid als “**WoninGent**”;

de Stad Gent en de Vennootschap hierin gezamenlijk aangeduid als de “**Partijen**”, en ieder individueel ook aangeduid als een “**Partij**”;

**GELET OP:**

- a. Gelet op het Inbrengprotocol Stadswoningen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 juni 2011 en door Partijen op dezelfde dag ondertekend, met betrekking tot 1.605 ingebrachte stadswoningen, 255 verkochte stadswoningen en 46 stadswoningen waarop een tijdelijk opstalrecht werd verleend aan WoninGent, in het bijzonder de artikelen 3.7 en 3.8 van het Inbrengprotocol Stadswoningen;
- b. Gelet op het Addendum I bij het Inbrengprotocol inzake afrekening energiekosten en overgangsdotatie, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 16 december 2013 en door Partijen op dezelfde dag ondertekend;
- c. Gelet op de brief van WoninGent aan de Stad Gent dd. 3 juli 2014 inzake de afrekening van het verbruik van energiekosten voor de huurders;
- d. Gelet op de verhoging van de voorschotten sedert januari 2012 met 10% ten opzichte van de voorschotten die door de Stad Gent in de periode voorafgaand aan de inbreng van stadswoningen van de huurders werden gevraagd;

- e. Gelet op de verhoging van de maandelijkse voorschotten met 40% sedert januari 2013 voor de verbruiken van 2013;
- f. Gelet op het feit dat in vele voormalige stadswoningen er geen individuele tellers zijn, maar dat de afrekening via ISTA gebeurt, met name voor onder meer 808 stadswoningen gelegen te Charles de L'eeplein, Ferrerlaan 135-273, Ferrerlaan 275-415, D.Fievestraat /Stokerij, Leliestraat Lousbergskaaï, Neuseplein, Vaartstraat 2-110, Vaartstraat 112-264, Kasteellaan, Adalwinstraat, Gandastraat, Sint-Baafsdorp, Slachthuisstraat;
- g. Gelet op de afrekening over de periode van 1 maart 2012 tot en met 28 februari 2013 van de verbruiken van elektriciteit, gas en water voor de huurders van deze 808 voormalige stadswoningen, waaruit is gebleken dat de effectieve verbruikskosten 399.458,29 euro hoger liggen dan het totaal aan voorschotten dat aan de huurders werd aangerekend door WoninGent;
- h. Gelet op de afrekening over de periode van 1 maart 2013 tot en met 28 februari 2014 van de verbruiken van elektriciteit, gas en water voor de huurders van deze 808 voormalige stadswoningen, waaruit is gebleken dat de effectieve verbruikskosten 183.647,58 euro hoger liggen dan het totaal aan voorschotten dat aan de huurders werd aangerekend door WoninGent;
- i. Gelet op het feit dat, indien voormelde meerkost integraal zou worden doorgerekend aan deze 808 huurders, dit zou neerkomen op een opleg van 259,28 euro tot 749,69 euro per huurder, naargelang het gebouw;
- j. Overwegende dat, mits een extra dotatie van de Stad Gent, voormelde meerkost zou kunnen verminderd worden met gemiddeld 174,50 euro per huurder;
- k. Gelet op de afspraken gemaakt in het Inbrengprotocol waarbij tussen Partijen in een regeling is voorzien om de verhoging van de huurlasten voor de huurders geleidelijk te laten verlopen, met name dat het verschil tussen de forfaitaire huurlasten en de hogere werkelijke huurlasten, overeenkomstig artikel 3.8 van het Inbrengprotocol, via een overgangsdotatie door de Stad Gent aan WoninGent dient betaald worden voor de jaren 2011-2018;
- l. Gelet op de afspraken gemaakt in artikel 2.2 en 3.4 van het Addendum I bij het Inbrengprotocol inzake afrekening energiekosten en overgangsdotatie, waarin bepaald werd dat *enerzijds* vanaf 1 maart 2012 de Afrekening energiekosten door WoninGent integraal verrekend wordt met de huurders, en *anderzijds* overgangsdotatie voor de jaren 2013 tot en met 2018 integraal komt te vervallen;
- m. Gelet op het onderling overleg tussen Stad Gent en WoninGent teneinde tot een regeling te komen die voor alle betrokkenen aanvaardbaar is,

**KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:**

## **Artikel 1**

In afwijking met artikel 2.2 van het Addendum I bij het Inbrengprotocol inzake afrekening energiekosten en overgangsdotatie, zal door WoninGent een deel van de meerkost van de effectieve verbruikskosten, die voor periode van 1 maart 2012 tot en met 28 februari 2013 in totaal 399.458,29 euro bedraagt, en voor de periode van 1 maart 2013 tot en met 28 februari 2014 in totaal 183.647,58 euro bedraagt, niet verrekend worden met de huurders: WoninGent zal een deel van de meerkost, ten belope van in totaal 141.000 euro, niet aanrekenen aan de huurders.

## **Artikel 2**

In afwijking met artikel 3.4 van het Addendum I bij het Inbrengprotocol inzake afrekening energiekosten en overgangsdotatie wordt de overgangsdotatie voor het jaar 2014 vastgesteld op 141.000 euro. Het volledige bedrag zal gestort worden aan WoninGent op rekeningnummer BE14 2900 1374 1483, dit na goedkeuring van de overeenkomst door de betrokken partijen.

**Opgemaakt op ..... in twee originele exemplaren, waarvan elke Partij verklaart er één te hebben ontvangen.**

**De Stad Gent, vertegenwoordigd door:**

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 16.06.2014)

---

Naam: Tom Balthazar  
Functie: Schepen van Stadsontwikkeling,  
Wonen en Openbaar Groen

---

Naam: Paul Teerlinck  
Functie: Stadsecretaris

**WoninGent, vertegenwoordigd door:**

---

Naam: Karin Wouters  
Functie: algemeen directeur

---

Naam: Dirk Holemans  
Functie: ondervoorzitter