

OPSCHRIFT

Vergadering van 5 december 2013

Besluit nummer: 2013_GR_01332

Onderwerp:

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

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het addendum I bij het Inbrengprotocol Stadswoningen tussen de Stad Gent en WoninGent d.d. 28 juni 2011, inzake afrekening van energiekosten en overgangsdotatie, goed te keuren.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De gemeenteraad is bevoegd op grond van:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Inbrengprotocol Stadswoningen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 juni 2011, art. 3.7 en 3.8

Het Meerjarenplan financiële bijdrage overgangsdotatie, art. 43, § 2, 3°.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum 1
- Inbrengprotocol Stadswoningen
- Schriftelijke vraag WoninGent tussenkomst afrekening verbruiken
- Financiële informatie (informatief)

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. Uit de afrekening van de energieverbruiken over de periode van 1 maart 2011 tot 28 februari 2012 bleek dat er 282.011,70 euro te weinig aan voorschotten was gevraagd van de huurders.

Met ingang van 1 januari 2012 dienen de huurders de reële huurlasten te betalen, dit ingevolge een Besluit van de Vlaamse regering d.d. 30 september 2011. De overgangsdotatie is hierdoor zonder voorwerp geworden; anderzijds leidde voormeld Besluit van de Vlaamse regering evenwel tot een aanzienlijke meerkost aan huurlasten voor de huurders.

Een combinatie van zowel een hogere aanrekening van energieverbruiken en als een verplichte aanrekening van de reële huurlasten, is financieel onhaalbaar voor vele huurders.

3. Gelet op de wens van de Stad Gent om de kostprijsverhoging voor de huurders stapsgewijs te laten evolueren, vroeg WoninGent aan Stad Gent om een deel van de niet-gebruikte overgangsdotatie aan te wenden als een tegemoetkoming in de hogere energiekosten (die niet via voorschotten werden verhaald op de huurders).

Bij brief van 5 augustus 2013 stelde WoninGent aan de Stad Gent voor om de dotatie voor het jaar 2012 gedeeltelijk aan te wenden als tegemoetkoming in de afrekening van de verbruiken over de periode van 1 maart 2011 tot 28 februari 2012.

4. Het college van burgemeester en schepenen keurde in zitting van 3 oktober 2013 principieel goed om éénmalig een deel van de niet-gebruikte overgangsdotatie aan te wenden als tegemoetkoming aan WoninGent om de energiekosten voor voormalige huurders van Stad Gent te beperken tot het betaalbare. Tevens besliste het college van burgemeester en schepenen dat een addendum bij het Inbrengprotocol Stadswoningen diende te worden opgemaakt.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Via het voorgestelde addendum I bij het Inbrengprotocol Stadswoningen worden de nieuwe afspraken tussen Stad Gent en WoninGent inzake afrekening van energiekosten van voormalige stadshuurders en de overgangsdotatie aan WoninGent, nader uitgewerkt.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed het addendum I bij het Inbrengprotocol Stadswoningen tussen de Stad Gent en WoninGent d.d. 28 juni 2011, 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 2013100796 werd verleend op 25/11/2013

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

De budgetten zijn nodig en beschikbaar :

Toelichting:

De nodige kredieten voor het totaal van 282.011,70 euro (voor uitgaven 2012: 50.818,70 euro en voor uitgaven 2013: 231.193 euro) zijn beschikbaar op FT12/12 artikel 9220101/33202 met nummer van de vastlegging 5512002025.
--

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Addendum 1

VERSIE 21 NOVEMBER 2013

ADDENDUM I
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

.....en

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 de fusie door overneming dd. 30 juni 2011 tussen Huisvesting Scheldevallei CVBA-SO, De Goede Werkmanswoning CVBA-SO en WoninGent CVBA-SO, waarbij WoninGent optrad als overnemende vennootschap;
- b. Gelet op de inbreng in natura tot kapitaalverhoging van WoninGent dd. 30 juni 2011, waarbij 1.605 stadswoningen (en aanhorigheden) en twee bijhorende Domus Flandria bankleningen door de Stad Gent ingebracht werden in WoninGent;
- c. 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;
- d. Gelet op de inning van de maandelijkse voorschotten voor nutsvoorzieningen (die door de huurders van de Stadswoningen werden betaald), tot en met 30 juni 2011 door de Stad Gent en vanaf 1 juli 2011 door WoninGent;
- e. Gelet op de afrekening over de periode van 1 maart 2011 tot en met 28 februari 2012 van de verbruiken van elektriciteit, gas en water voor de huurders van de stadswoningen die op 1 juli

2011 werden ingebracht, waaruit is gebleken dat de effectieve verbruikskosten 282.011,70 euro hoger liggen dan het totaal aan voorschotten dat aan de huurders werd aangerekend door de Stad Gent en WoninGent;

- f. 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;
- g. Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 30 september 2011 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en tot wijziging van artikel 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, waardoor de huurders de huurkosten en –lasten moeten betalen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening;
- h. Gelet op de gevolgen van voormeld Besluit van de Vlaamse Regering voor de huurders van stadswoningen, die een huurovereenkomst hadden gesloten dat niet voldeed aan een aantal bepalingen van het modelcontract van het Kaderbesluit Sociale Huur, met name een substantiële verhoging van de huurlasten;
- i. Gelet op de gevolgen van voormeld Besluit van de Vlaamse Regering op de overgangsdotatie door de Stad Gent, die aldus vanaf het jaar 2012 zonder voorwerp is geworden;
- j. Gelet op de brief van WoninGent aan de Stad Gent dd. 5 augustus 2013 met daarin de vraag om de overgangsdotatie, die voorzien was voor het jaar 2012, aan te wenden voor de afrekening van de verbruiken van elektriciteit, gas en water ten bedrage van 282.011,70 euro;
- k. Gelet op de verdere verduidelijking van WoninGent, waaruit gebleken is dat voormeld bedrag van 282.011,70 euro betrekking heeft op *enerzijds* de periode voorafgaand aan de Inbreng (m.a.w. de periode tussen 1 maart 2011 en 30 juni 2011) waarvoor de Stad 25.652,14 euro te weinig aan voorschotten had aangerekend aan de huurders, en *anderzijds* de periode na de Inbreng (m.a.w. de periode tussen 1 juli 2011 en 28 februari 2012) waarvoor WoninGent 256.359,56 euro te weinig aan voorschotten had aangerekend aan de huurders;
- l. 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:

1. DEFINITIES

1.1 Definities en interpretatie

Behoudens andersluidende definitie in dit Addendum, zullen de hieronder vermelde begrippen de volgende betekenis hebben voor doeleinden van dit Addendum bij het Inbrengprotocol Stadswoningen:

- “**Afrekening energiekosten**”: de afrekening van verbruiken elektriciteit, gas en water voor de huurders van stadswoningen dewelke op 1 juli 2011 werden ingebracht in WoninGent;
- “**Overgangsdotatie**” de dotatie van de Stad Gent aan WoninGent, zoals voorzien in artikel 3.8 bij het Inbrengprotocol, en waarvan de maximumbijdragen werden opgenomen in bijlage 3.8.3. bij het Inbrengprotocol;

2. AFREKENING ENERGIEKOSTEN

2.1 Afrekening energiekosten voor het jaar 2011

De Afrekening energiekosten over de periode van 1 maart 2011 tot en met 28 februari 2012 bedraagt 333.576,14 euro. Daarvan wordt 282.011,70 euro ten laste genomen door de Stad Gent, namelijk *enerzijds* door het niet aanrekenen van het verschil tussen de door de Stad Gent betaalde reële energiekosten en de vanwege de huurders ontvangen voorschotten voor de periode tussen 1 maart 2011 en 30 juni 2011 (zijnde 25.652,14), en *anderzijds* de aanwending van een deel van de overgangsdotatie om het verschil te compenseren tussen de door WoninGent betaalde reële energiekosten en de vanwege de huurders ontvangen voorschotten voor de periode tussen 1 juli 2011 en 28 februari 2012 (zijnde 256.359,56 euro), conform de modaliteiten hierna.

2.2 Afrekening energiekosten vanaf het jaar 2012

Vanaf 1 maart 2012 wordt de Afrekening energiekosten door WoninGent integraal verrekend met de huurders.

3. OVERGANGSDOTATIE VANWEGE DE STAD GENT

3.1 Overgangsdotatie vanwege de Stad Gent - aanwending

De Overgangsdotatie, die voorzien was om het verschil te dekken tussen *enerzijds* de forfaitaire aanrekening van huurlasten aan de huurders die huurovereenkomst hadden gesloten dat niet voldeed aan een aantal bepalingen van het modelcontract van het Kaderbesluit Sociale Huur, en *anderzijds* de (hogere) werkelijke huurlasten, kan voor het jaar 2012 aangewend worden voor de betaling van de Afrekening energiekosten 2011.

3.2 Overgangsdotatie vanwege de Stad Gent voor het jaar 2011

De Overgangsdotatie voor het jaar 2011, die overeenkomstig bijlage 3.8.3 bij het Inbrengprotocol werd vastgesteld op maximum 422.367,71euro, wordt beperkt tot 185.158,93 euro. Dit bedrag werd integraal betaald door de Stad Gent.

3.3 Overgangsdotatie vanwege de Stad Gent voor het jaar 2012

De Overgangsdotatie voor het jaar 2012, die overeenkomstig bijlage 3.8.3 bij het Inbrengprotocol werd vastgesteld op maximum 675.537,09 euro, wordt beperkt tot 256.359,56 euro. Dit bedrag zal door de Stad Gent aan worden uiterlijk één maand na het ondertekenen van onderhavige overeenkomst.

3.4 Overgangsdotatie vanwege de Stad Gent vanaf het jaar 2013

De Overgangsdotatie voor het jaar 2013 tot en met het jaar 2018 komt integraal te vervallen.

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

De Stad Gent, vertegenwoordigd door:

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

Naam: Paul Teerlinck
Functie: Stadsecretaris

WoninGent, vertegenwoordigd door:

Naam:
Functie:

Naam:
Functie: