



Opschrift

Vergadering van 18 maart 2021

Nummer: 2021_MV_00111

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Karin Temmerman: Omvorming woonmaatschappij

Raadslid(-leden):

Karin Temmerman - sp.a

Bevoegd: Tine Heyse

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Mevrouw de schepen,

In de gemeenteraad en in de commissie werd de beslissing van de Vlaamse regering om alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) samen te voegen tot één speler per gemeente: de woonmaatschappij reeds een aantal keer besproken.

De Vlaamse regering wou dat deze operatie tegen 1 januari rond was. Van de lokale besturen wordt geacht dat zij de regie in handen nemen van het lokale woonbeleid. Zij dienden ten laatste op 31 oktober 2020 een voorstel van werkingsgebied in. Deze data werden niet gehaald.

U hebt ondertussen gesprekken gevoerd met de verschillende SHM's die werkzaam zijn in onze stad en ik neem aan ook met de SVK's.

Voor de grootste SHM van de stad gaat de kerntaak in deze bestuursperiode naar het renoveren van het verouderd patrimonium enerzijds en het bouwen van nieuwe sociale woningen anderzijds. Er werd daartoe een zeer ambitieus meerjarenplanning door Woningent opgesteld.

Als fractie steunen wij volop de ambitie van het stadsbestuur om zoveel mogelijk degelijke sociale woningen te voorzien in onze stad. Wij vrezen dan ook dat deze hervorming heel wat tijd en energie zal kosten, die het uitvoeren van deze ambitie mogelijk in de weg staat.

Vraag:

1. Denkt het bestuur dat deze hervorming een verbetering in de huidige situatie zal brengen? Zo ja, op welke manier?
2. Welke stappen zijn er lokaal reeds gezet in het afbakenen van de werkingsgebieden?
3. Zal deze afbakening ook in de gemeenteraad worden besproken?
4. De Vlaamse regering is ervan overtuigd dat het hele proces op 1 januari 2023 afgerond zal zijn. Denkt u dat deze timing realistisch is?
5. Op welke manier zal u de SVK's en de SHM bij deze operatie betrekken?

Antwoord

De intentie van de Vlaamse regering om tot 1 woonmaatschappij te komen zal nog veel voeten in de aarde hebben. Er staat een strakke deadline op en de decretale omkadering moet nog gestemd worden. Als stad zijn we geen vragende partij geweest voor deze operatie. De situatie in Gent is op vlak van sociaal wonen ook niet te vergelijken met veel andere steden en gemeenten.

Wij hebben hier 5 huisvestingsmaatschappijen, waarvan 2 maatschappijen met meer dan 5.000 woningen. Er was een goede samenwerking tussen de maatschappijen, die we verder wilden uitbouwen. We wilden de krachten bundelen, niet in structuren maar in daden. Onze 5 maatschappijen én het SVK zijn zeer complementair aan elkaar en hebben elk hun sterktes. Het is nu de opdracht om deze sterktes te laten samenkomen in de nieuwe woonmaatschappij.

Er zijn wel een aantal voordelen aan de éénmaking, zeker op lange termijn. Zo zal eindelijk vanuit Vlaanderen een centraal inschrijvingsstelsel op poten worden gezet wat een grote vereenvoudiging zal betekenen voor de kandidaat huurder, al kan je dat eigenlijk ook invoeren met meerdere woonactoren.

Om te komen tot die 1 woonmaatschappij moet er in eerste instantie een keuze gemaakt worden voor een werkingsgebied. Daarna moet er een woonmaatschappij worden opgericht. Het voorstel van afbakening moet door de stad gebeuren, de initiatief tot oprichting van de woonmaatschappij ligt bij de maatschappijen. De 2 zijn natuurlijk nauw met elkaar verbonden.

We hebben door de diensten een overzicht laten maken van de huidige situatie in en rond Gent.

Voor de afbakening van het werkingsgebied moeten we de keuze maken of we een werkingsgebied nemen dat samenvalt met Gent, of dat we ook andere gemeenten er bij

betrekken. Gent voldoet aan alle voorwaarden (aantal sociale woningen, SVK) om als werkingsgebied te worden aangeduid, maar kan er voor kiezen om met 1 of meerdere (aansluitende) gemeentes samen te gaan.

Gent verschilt op fundamentele wijze van de omliggende gemeenten op vlak van (sociaal) wonen.

Gent heeft een veel groter aantal sociale woningen (14.852) dan de omliggende gemeenten. Na Gent is Zelzate de eerstvolgende met 883 woningen. Ook de wachtlijsten zijn van een totaal andere orde. Op de wachtlijst van Gent staan 10.918 gezinnen, eerst volgende is Evergem met 579 gezinnen. De huurders en de kandidaat huurders in de omliggende gemeenten hebben een ander sociaal-economisch profiel. Door het grote verschil tussen Gent en de omliggende gemeenten zal in een afbakening met meer gemeenten er altijd een onevenwicht bestaan binnen het bestuur.

Daarom hebben we principieel beslist om Gent als werkingsgebied af te bakenen voor de woonmaatschappij. Deze beslissing zal nog worden meegedeeld aan de ons omliggende gemeenten. Deze keuze is er wel 1 met uitgestoken hand. We zien vanuit Gent weinig meerwaarde in een groter werkingsgebied, maar indien een aanliggende gemeente wel de nood bestaat om aan te sluiten, dan zullen we dat met open vizier onderzoeken.

Deze principiële beslissing hebben wij ook al gecommuniceerd aan de 5 huisvestingsmaatschappijen en SVK-Gent. Vanuit geen enkel van de maatschappijen kwam het signaal dat dit hun toekomstplannen dwarsboomt. De afbakening wordt ook besproken op het volgend lokaal woonoverleg.

Ondertussen hebben we ook een politiek ambtelijke werkgroep opgericht om het traject vanuit stads kant te begeleiden (o.a. ook de opname van SVK-Gent in de woonmaatschappij).

We hebben ook beslist om HuurinGent in de eerste fase niet mee op te nemen in de woonmaatschappij.

Het werkingsgebied (of toch het advies van afbakening) moet voor 31 oktober 2021 door de gemeenteraad worden vastgelegd. Vooraleer we zo ver zijn zal dit voorstel tot afbakening dus nog eerst op het lokaal woonoverleg en de woonraad worden besproken.

Wat de timing betreft is het nogal dubbel. Het decreet is nog niet goedgekeurd (op dit moment wacht men op het advies van de raad van State) en toch lopen de termijnen al. De discussie over de werkingsgebieden zal in veel regio's een pak complexer zijn. De vraag is of dit allemaal rond zal zijn tegen 31 oktober. De effectieve oprichting van de woonmaatschappij moet tegen 1/1/2023 rond zijn. Dit is een heel ambitieuze timing voor een dergelijke operatie. Langs de andere kant pleiten we er voor om de tijd ook niet nodeloos te rekken aangezien naar aanloop van de oprichting een aantal werken dreigen stil te vallen. Niemand heeft baat bij een jaren aanslepende procedure.
