



Vergadering van 21 juni 2022

2022_RMW_00061 Overdracht huurovereenkomsten m.b.t. de noodwoningen van OCMW Gent naar Stad Gent - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Tine Heyse, Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 77.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

Motivering

In 1996 werd een samenwerkingsprotocol afgesloten tussen het OCMW Gent, de Stad Gent en de toenmalig sociale huisvestingsmaatschappijen voor een samenwerking op het gebied van o.a. de verhuring van noodwoningen.

De Dienst Sociale Woonbegeleiding heeft momenteel 25 bemeubelde noodwoningen in beheer, die buiten het sociale huurstelsel van de Gentse huisvestingsmaatschappijen worden gehuurd en als tijdelijke oplossing worden onderverhuurd aan gezinnen in Gent die naar aanleiding van een acute overmachtssituatie, hun woning onmiddellijk moeten verlaten en geen andere tijdelijke huisvesting hebben.

Sinds 1 januari 2019 vormen de Stad en het OCMW Gent één geïntegreerde, lokale overheidsorganisatie. In het kader van het traject Sociale Synergie voor het thema Wonen, Opvang en Tijdelijke huisvesting, is er beslist het beheer en de huisbaasrol van de nood- en transitwoningen te integreren en te centraliseren bij de Stad Gent (Dienst Wonen).

Op de zitting van 23 mei 2022 heeft de gemeenteraad het nieuw reglement voor de tijdelijke en voorwaardelijke terbeschikkingstelling van transitwoningen (inclusief de voormalige OCMW-noodwoningen), en het nieuw model van preciaire gebruiksovereenkomst voor de transitwoningen met als bijlage het huishoudelijk reglement voor het gebruik van de transitwoningen, goedgekeurd.

Vanaf 1 juli 2022 zal de Dienst Wonen instaan voor het beheer van 40 transitwoningen. Deze 40 woningen zullen een samenvoeging zijn van de 15 transitwoningen van de Stad Gent en de 25 noodwoningen van het Departement Welzijn en Samenleving. De (juridische) terbeschikkingstelling van deze woningen aan de doelgroep zal voortaan geïntegreerd vanuit de Stad verlopen.

In navolging van deze reorganisatie dienen de hoofdhuurcontracten m.b.t. de 25 noodwoningen, gesloten tussen OCMW Gent en de sociale huisvestingsmaatschappijen, alsook de financiële middelen van OCMW Gent overgedragen te worden naar Stad Gent.

Middels dit besluit vraagt de Dienst Vastgoed goedkeuring aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor de overdracht naar de Stad Gent, van de hoofdhuurcontracten m.b.t. de 25

noodwoningen, gesloten met de sociale huisvestingsmaatschappijen, meer bepaald de cvba-so WoninGent, De Gentse Haard en de Volkshaard.

De Dienst Vastgoed zal vanaf 1 juli 2022 instaan voor de verdere opvolging van voormelde hoofdhuurcontracten, en de overname van de contracten m.b.t. de nutsvoorzieningen van voormelde panden. Eventuele afrekeningen die volgen zullen tot op datum van overname voor rekening zijn van OCMW Gent.

Bij de voorbereiding van de overdracht werd vastgesteld dat een aantal van de contracten met de **Genste Haard** en de cvba-so **Woningent** zeer oud waren (sommige nog van voor de fusie) en daardoor niet uniform en afgestemd op de huidige gangbare contractuele bepalingen. Er werd van de gelegenheid gebruik gemaakt om voor alle locaties van De Genste Haard en WoninGent nieuwe actuele en uniforme contracten op te maken (met behoud van de bestaande financiële voorwaarden).

Alle betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen gingen akkoord met de overdracht van de betreffende huurovereenkomsten.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt gevraagd in kader van het traject sociale synergie, goedkeuring te verlenen aan de overdracht naar de Stad Gent van de huurovereenkomsten betreffende de 25 noodwoningen, gesloten tussen OCMW Gent met de sociale huisvestingsmaatschappijen, meer bepaald de cvba-so WoninGent, De Gentse Haard, en De Volkshaard.

De bestaande overeenkomsten tussen OCMW Gent en **De Volkshaard** blijven ongewijzigd en worden integraal overgenomen. De contracten met de **Genste Haard** en de cvba-so **WoninGent** worden ontbonden en integraal vervangen door nieuwe overeenkomsten (onder dezelfde voorwaarden).

Voor geen van de bovenstaande overeenkomsten zijn er openstaande huurschulden van het OCMW ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Wel zullen er nog afrekeningen voor kosten kunnen volgen, die -zoals hoger aangehaald- tot op het moment van overdracht van de overeenkomsten voor rekening zijn van het OCMW Gent en vanaf het moment van overname voor rekening van de Stad Gent.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20150301_AK_hoofdhuurcontract noodwoning Posthoornstraat 10.pdf
- 20190521_geregistreerde huurovereenkomst NW Posthoornstraat 4
130519_Volkshaard.pdf
- Jubileumlaan 100.pdf
- Smaragdstraat 9.pdf
- Marseillestraat 9
- Marseillestraat 15
- Marseillestraat 39
- Marseillestraat 83
- August Vermeylenstraat 115
- Baviaanstraat 53
- Cornelis Sneyssonestraat 70
- Geraniumstraat 134
- Kikvorsstraat 557
- Kikvorsstraat 685
- Kikvorsstraat 789

- Kikvorsstraat 1075
- Marseillestraat 88
- Marseillestraat 98
- Marseillestraat 100
- Marseillestraat 130
- Meierij 172
- Neermeerskaai 147
- Neermeerskaai 202
- Rerum Novarumplein 157
- Rerum Novarumplein 161

Voorstel

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de overdracht naar de Stad Gent van de huurovereenkomsten, gesloten tussen OCMW Gent en De Volkshaard, met maatschappelijke zetel te Gent, Ravensteinstraat 12, ingeschreven in de RPR onder het nummer 0400.067.887, voor de onroerende goederen gelegen te:

- Gentbrugge, Posthoornstraat 4, voor een duur van 9 jaar, ingegaan op 1/02/2019, en een einde zal nemen op 31/01/2028;
- Gentbrugge, Posthoornstraat 10, voor een duur van 9 jaar, ingegaan op 1/03/2015, en een einde zal nemen op 28/02/2024;
- Gent, Smaragdstraat 9, van onbepaalde duur, ingegaan op 1/02/2000;

Artikel 2:

Keurt goed de ontbinding van de huurovereenkomsten, gesloten tussen OCMW Gent en De Gentse Haard, met maatschappelijke zetel te Gent, Leiekaai 340, ingeschreven in de RPR onder het nummer 0400.030.077, voor de onroerende goederen gelegen te:

- Gent, Marseillestraat 9;
- Gent, Marseillestraat 15;
- Gent, Marseillestraat 39;
- Gent, Marseillestraat 83;

Artikel 3:

Keurt goed de ontbinding van de huurovereenkomsten, gesloten tussen OCMW Gent en de cvba-WoninGent, met maatschappelijke zetel te Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het RPR onder het nummer 0400.032.156, voor de onroerende goederen gelegen te:

- Gent, Jubileumlaan 100;
- Gent, August Vermeylenstraat 115;
- Gent, Baviaanstraat 53;
- Gent, Geraniumstraat 134;
- Gent, Kikvorsstraat 1075,
- Gent, Kikvorsstraat 557;

- Gent, Kikvorsstraat 685;
- Gent, Kikvorsstraat 789;
- Gent, Cornelis Sneysonnestraat 70;
- Gent, Marseillestraat 100;
- Gent, Marseillestraat 130;
- Gent, Marseillestraat 88;
- Gent, Marseillestraat 98;
- Gent, Meierij 172;
- Gent, Neermeerskaai 147;
- Gent, Neermeerskaai 202;
- Gent, Rerum Novarumplein 157;
- Gent, Rerum Novarumplein 161;