



Opschrift

Vergadering van 23 mei 2023

Nummer: 2023_MV_00277

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Tom De Meester: Waarom komen er budgetkoopwoningen aan de Nieuwe Dokken terwijl het bestuursakkoord budgethuurwoningen belooft?

Raadslid(-leden):

Tom De Meester - PVDA

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Sami Souguir

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Het stadsbestuur wil deze legislatuur volop inzetten op een betaalbare huurmarkt. Sociale- en budgethuurwoningen vormen de focus in zowel het bestuursakkoord als de beleidsnota wonen. Zo zal er deze legislatuur o.a. de omschakeling gemaakt worden van budgetkoop- naar budgethuurwoningen, ook binnen lopende projecten. In de beleidsnota wonen staat verder vermeld: "We zetten eigen grondposities in om betaalbaar privaat huuraanbod te creëren".

Toch lijkt deze omschakeling niet vlot te verlopen. Zo zou er nog onderhandeld zijn met projectontwikkelaar CAAAP en Van Roey Vastgoed om de omschakeling te maken bij de projecten Tournesol en Bolders aan de Nieuwe Dokken, maar dat zou "niet realiseerbaar" zijn.

Vraag:

- Waarom verliepen de onderhandelingen moeilijk met de projectontwikkelaars over de omschakeling van budgetkoop naar budgethuurwoningen?
- Hoe evalueert het stadsbestuur deze onderhandelingen? Voldoet het project m.a.w. aan de ambities van het stadsbestuur?

Antwoord

Wat hebben we voor deze legislatuur vooropgesteld:

- Geen nieuwe projecten meer met budgetkoopwoningen

- Aangegeven dat we in een aantal lopende projecten de omschakeling alsnog wilden maken van budgetkoop naar budgethuur

Het eerste is gewoon een feit, we startten geen nieuwe projecten met budgetkoop meer op.

In alle lopende projecten kijken we in welke mate we de shift nog kunnen maken van budgetkoop naar budgethuur. Het klopt dat dit niet gelukt is in het project Tournesol en Bolders aan de Nieuwe Dokken –. Het is Sogent die deze onderhandelingen voerde – ikzelf kan u daar geen details over geven. Via schepen Souguir heeft Sogent daarover volgende informatie bezorgd. U heeft ook via inzagerecht al meer gedetailleerde informatie opgevraagd.

Maar globaal gaf Sogent volgend verslag over de onderhandelingen:

1. De oefening omtrent de omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen in de gebouwen Tournesol en Bolders (aan de Nieuwe Dokken) vertrekt vanuit Geïndexeerde verkoopprijs van de budgetunits zoals contractueel afgesproken in de Samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen Sogent en De Nieuwe Dokken (in 2014) en vanuit de huurprijzen en werkingskosten cfr de regeling van Huuringent
2. Zowel de private partner (De Nieuwe Dokken) als Sogent hebben verschillende gesprekken gehad, zowel onderling om te kijken wat haalbaar is in aantallen of formule, als met meerdere geïnteresseerde partijen, zoals Inclusio. De conclusie was echter unaniem: De omschakeling is financieel niet haalbaar omdat de huurinkomsten de zeer hoge bouwkoopprijs niet kan dekken.

Het is niet omdat het in dit project niet is gelukt dat we in andere projecten die omslag niet met succes realiseren. U heeft ook al een schriftelijke vraag hierover gesteld, waar we denk ik uitvoerig op hebben geantwoord:

- Het meest recente voorbeeld is het project/BSO dat hier vandaag ook op de commissie staat. Een overeenkomst tussen de stad Gent en Sogent, waardoor in Kaai 24 naast de 20 sociale huurwoningen die er al voorzien waren, er nu ook 25 budgethuurwoningen komen – en dat voor 50 jaar – en ook daarna blijven ze in de Groep Gent. Als u specifiek hierover vragen heeft, kan dat straks ook aan bod komen. Die woningen zijn in aanbouw. Die zullen dus nog deze legislatuur verhuurd kunnen worden (hier hebben we trouwens meer gedaan dan de budgetkoop naar budgethuur omgezet, er waren 15 budgetkoop voorzien, we zetten dus ook een paar markt gebonden woningen ook om).
- Tondelier – een project dat al heel lang loopt –: u weet dat dit in een PPS formule is. Hier zijn er in het verleden budgetkoopwoningen verkocht (ook nog een paar deze legislatuur), maar er komen maar liefst 74 budgethuurwoningen door omzetting van budgetkoop naar budgethuur. Sommige van deze woningen zijn gerealiseerd en zijn al verhuurd. Deze woningen zijn voor 18 jaar budgethuurwoningen. Deze onderhandelingen voor de omzetting gebeurden door de stad.

Waar ik persoonlijk ook erg tevreden over ben is dat Sogent nu ook budgethuurwoningen wil laten realiseren aan het Stapelplein, op hun grond via een erfpachtformule- dus alle credits aan Sogent hiervoor. Hier worden van in het begin van de procedure budgethuurwoningen voorzien, wat normaal tot een efficiënter resultaat moet leiden. Zeker een ‘experiment’ dat op te volgen valt.

Dus, mijnheer de Meester, u ziet wij maken absoluut werk van budgethuurwoningen. Met ons stedelijk verhuurkantoor Huuringent, pionierden wij niet alleen in Vlaanderen, we hebben nu ook een solide basis om budgethuurwoningen op te schalen én aan de gepaste doelgroep toe te wijzen.

Extra informatie

Bestuursakkoord: We maken de omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen en streven naar minimaal 200 bijkomende budgethuurwoningen. We schakelen HuurInGent in voor de verhuur van deze woningen. Algemeen streven we naar een verdrievoudiging van het aantal via HuurInGent verhuurde woningen (inclusief de budgethuurwoningen)

Beleidsnota wonen: “Met de omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen in een aantal lopende projecten, willen we meer aanbod realiseren op de huurmarkt voor de inkomensgroepen die het financieel niet redden op de Gentse private woonmarkt. We zullen de betaalbaarheid van deze budgethuurwoningen regelmatig monitoren zodat de beoogde doelgroepen daadwerkelijk bereikt worden.” En “In het project S-gebouw, aan het toekomstige Koningin Mathildeplein (aan het station Gent Sint Pieters), voorzien we een 60-tal budgethuurwoningen. Ook in een aantal andere projecten van Sogent is het mogelijk nog een omschakeling door te voeren van budgetkoop naar budgethuur. Het gaat om een 140-tal woningen.”
