



Opschrift

Vergadering van 7 december 2023

Nummer: 2023_MV_00651

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Gert Robert: Opvolging krottenbestrijding

Raadslid(-leden):

Gert Robert - N-VA

Bevoegd: Tine Heyse

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

/

Vraag:

In december 2020 sloten Stad Gent en sogent een bijzondere samenwerkingsovereenkomst in kader van het project krottenbestrijding. Hiervoor werden 13 krotwoningen aangekocht op de private markt. Zeven van deze krotten werden daarna verkocht om gesloopt te worden en er een nieuwbouw in de plaats van te zetten. Zes panden zitten in een erfpachtluik voor lange termijnverhuring aan SVK Gent. Graag had ik hierover volgende vragen gesteld:

- Wat is de huidige stand van zaken van de verkooppanden enerzijds en de zeven erfpachtwoningen?
- Hoe evalueert men de gehanteerde werkwijzen?
 1. Zullen deze allebei opnieuw gebruikt worden in de toekomst? Is er een duidelijke 'best practise' onder de twee methoden?
- Zitten alle panden nog op schema om de vooropgestelde termijnen te halen?
 1. Zijn alle vijf de uiterste data gehaald om de sloop aan te vangen?
 2. Zijn alle zeven de erfpachtwoningen al af?
- Wordt de mogelijkheid bekeken om de termijnen in te korten?

Antwoord

Dank u wel voor deze boeiende vraag. Projecten in uitvoering krijgen soms te weinig aandacht, en bovendien kunnen we vaak interessante lessen trekken uit dergelijke projecten.

Dit is een project dat zijn oorsprong nog vindt in de vorige legislatuur, waarbij ervan uit gegaan werd dat een aantal krotten gekocht, vervangen of gerenoveerd werden en daarna terug verkocht gingen worden. Er werden daarvoor 13 krotten aangekocht.

We hebben dat begin deze legislatuur, samen met Sogent, de shift gemaakt naar verhuur en verkoop onder voorwaarden. Bij het verhuren hebben we dan nog bijkomend geëxperimenteerd met een erfpacht formule.

De stand van zaken in de 7 woningen (6 panden) die in erfpacht zijn gegeven zijn ondertussen reeds enige tijd in verhuur.

Er werd een private partner gezocht om de woningen gedurende 39 jaar in erfpacht te nemen en na renovatie, de woningen aan SVK Gent (nu Thuispunt Gent) te verhuren. In september 2021 werd de private partner aangesteld die de 7 woningen heeft gerenoveerd. De woningen werden in huur genomen (via SVK Gent) vanaf juli 2022 (1 vanaf september 2022).

Wat de te verkopen panden betreft werd er ook gepioneerd. Enerzijds werd 1 woning verkocht aan de buur met al voorwaarde dat beide (kleine) woningen tot 1 grote gezinswoning werden samengevoegd. De omgevingsvergunningsaanvraag voor de samenvoeging werd ingediend en wordt momenteel door DSRP behandeld.

De andere 6 woningen werden verkocht met een sloop- en heropbouwverplichting. Alle woningen werden verkocht in het najaar 2021. Alle 6 verkregen ondertussen een de omgevingsvergunning ikv sloop en heropbouw.

Er werd een termijn van 3 jaar voorzien voor sloop en heropbouw. Een sanctie (10% van de verkoopprijs) wordt berekend per jaar vertraging. Aangezien alle dossiers nog niet de 3 jaar bereikt hebben is dit nog niet aan de orde. De sloop moest in principe na 1,5jaar gebeurd zijn. Daar zien we bij een aantal dossiers een (lichte) vertraging.

Wat de evaluatie van deze methoden betreft zijn het voorlopige conclusies.

De verkoop van de 7 panden is goed verlopen. De voordelen van verkoop onder voorwaarden:

- Het Gentse woningpatrimonium wordt kwalitatief aangepakt. Er is een verplichting (in de tijd) om de woningen aan te pakken. De opbrengst van de verkoop van deze woningen werd opnieuw geïnvesteerd in de pilootprojecten rond erfpachtmodellen. De realisatie van de effectieve sloop en heropbouw kan tot maximum drie jaar duren. Dit is een lange doch noodzakelijke periode, gezien het traject dat dergelijke dossiers doorlopen, vooraleer nieuwe bewoning mogelijk is.

De 6 panden (7 woningen) die in erfpacht werden gegeven:

- De erfpachtwoningen zijn nog maar in hun aanvangsfase. Dus kunnen we effecten op langere termijn nog niet inschatten. De opstart (zoeken private partner, renovatie, opstart verhuur,...) is hier alvast vlot verlopen.
- Gelet op het feit dat dit een van meerdere pilootprojecten betreft, is het zinvol om de evaluatie van alle projecten m.b.t. erfpachtmodellen samen uit te voeren. De andere pilootprojecten m.b.t. erfpachtmodellen zitten nog in gunnings- of selectiefase waardoor we hierover niets kunnen communiceren.

- Het voordeel van de erfpachtformule is dat er geen vervreemding is van grondpositie.

Op basis van huidige gegevens kunnen we niet echt een best practise aanduiden. Het mooie aan dit project is dat we naast het verkennen van nieuwe methoden ook gezocht hebben naar de methode die het best past bij de situatie van het pand. Hoe dan ook zijn dit kleine aantallen. De vraag is welke methodiek leent zich ertoe om op te schalen. Met de erfpachtrenovatie zijn we er alvast in geslaagd op relatief korte termijn 7 woningen te renoveren en in sociale huur te steken. We zien wel dat de haalbaarheid van dergelijke formule soms op zijn grenzen botst en dus niet zomaar in te zetten is.

Wat de verkoop onder voorwaarden betreft moeten we toch kijken wat de doorlooptijden zijn én of dat het eindresultaat ook zal zijn wat we ervan verwachten. We moeten dit natuurlijk naar doorlooptijd en investeringen ook vergelijken met de formules die vroeger werden gehanteerd, zoals de woonkavels of hoekwoningen. Dat zullen we pas kunnen doen indien de woningen zijn afgerond.
