



Opschrift

Vergadering van 14 maart 2024

Nummer: 2024_MV_00161

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Tom De Meester: Evolutie betaalbare huurwoningen via Huuringent

Raadslid(-leden):

Tom De Meester - PVDA

Bevoegd: Tine Heyse

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Steeds meer mensen hebben het moeilijk met het vinden van een betaalbare huurwoning in onze stad. De prijzen blijven de hoogte ingaan en de vastgoedsector voorspelt een verder stijging voor de komende jaren. De private markt zal duidelijk niet voor de betaalbare huurwoningen zorgen, waar vele Gentenaars naar snakken.

In het bestuursakkoord en de beleidsnota wonen werd gesteld dat dit stadsbestuur zal focussen op het betaalbaar maken van de huurmarkt. Één van de pistes uit de beleidsnota is het versterken van Huuringent, het stedelijk verhuurkantoor. De ambitie was om het aanbod betaalbare huurwoningen tegen 2025 te verdrievoudigen van 207 naar 621. De PVDA-fractie heeft daarover volgende vragen:

Vraag:

Hoe evolueerde het aantal betaalbare huurwoningen in beheer van Huuringent sinds 2018? Graag een toelichting met aantallen per jaar.

- Hoeveel daarvan worden momenteel verhuurd en hoeveel zijn er nog beschikbaar?

Hoeveel mensen/gezinnen hebben zich sinds 2018 aangemeld om een betaalbare woning te huren via Huuringent?

Wat is de beoordeling van de schepen bij deze evolutie ten opzichte van het bestuursakkoord en de beleidsnota wonen.

Antwoord

Een mondelinge vraag is niet echt geschikt om jaarlijkse cijfers mee te geven.

Het aantal woonunits in beheer is gestegen van 207 eind 2018 naar 297 eind 2023. Het jaarlijks afgesloten nieuwe hoofdhuren varieert tussen 15 en 47 per jaar. Het aanbod van betaalbare huurwoningen bij huuringent groeit dus ieder jaar gestaag aan, maar trager dan gepland. Het merendeel van de panden die we in beheer hebben, is in eigendom van private eigenaars waarmee huuringent een hoofdhuurovereenkomst afsluit volgens het Vlaams huurdecreet.

De doelstelling was om te groeien van 200 naar 600 tegen 2025. 200 daarvan zou via de klassieke inhuring van private woningen gebeuren en 200 via stadsontwikkelingsprojecten waarbij ook de omzetting van budgetkoop naar budgethuur noodzakelijk was. De groei van de voorbije jaren is bijna volledig toe te schrijven aan de klassieke inhuringen. Waar we de laatste jaren nu ook meer rekening mee moeten houden, zijn de woningen die terug uit huur gaan. Ondertussen is huuringent 10 jaar oud en zijn er een aantal panden van het eerste uur, die terug uit huur gaan. Die moeten natuurlijk gecompenseerd worden.

Alle panden die we in beheer hebben, worden momenteel verhuurd. Er is 1 pand met 17 studio's dat uit verhuur is gegaan in januari 2024 en waarvan de meeste studio's al leeg stonden eind 2023. Daarnaast hebben we 10 panden waar er momenteel renovaties gebeuren door de eigenaar. Wij bieden op dit ogenblik huisvesting aan 270 gezinnen. Het aantal kandidaten die bij huuringent zijn aangemeld is gestegen van 718 eind 2018 naar 2190 eind 2023. Het aantal nieuwe kandidaten varieert sterk met een laagste aantal van 695 in 2020 en een hoogste aantal in 2021 van 1369. Het aantal mensen die aangemeld zijn varieert soms sterk door actualisatie van het bestand. We merken dat een heel aantal mensen zich aanmelden, maar na verloop van tijd niet meer geïnteresseerd zijn omdat ze een andere woonoplossing gevonden hebben. In een aantal gevallen is het zelfs zo dat er bij toewijzing geen kandidaten gevonden worden in het register en er geadverteerd moet worden om een huurder te vinden.

We plannen de komende jaren ook gerichte acties om de lijst met kandidaathuurders verder uit te breiden.

Zoals gezegd rekende we op zowel een groei via het regulier inhuren als via de stadsontwikkelingsprojecten. Wat de eerste categorie betreft merken we dat het moeilijker wordt om private eigenaars te overtuigen voor een samenwerking gelet op de sterk stijgende evolutie van de markthuurprijzen op de private markt tegenover de huurvergoeding die ze via huuringent zouden ontvangen.

Ook de piste van inhuren van nieuwbouwprojecten werd verkend. Hoewel er veelvuldig contacten zijn geweest met ontwikkelaars, geven zij aan dat zij niet het gewenste rendement bereiken met de huurprijzen van huuringent. Het nieuwe systeem van geconventioneerd verhuren biedt hier mogelijk wel kansen, omdat daar een stevige subsidie tegenover staat. De uitdaging zal zijn om die budgethuurwoningen te kunnen aanbieden aan de doelgroep van Huuringent en niet via het lotingssysteem aan de hogere middenklasse.

Via het verhuurderspunt en de bijhorend subsidiereglement voor renovatie hebben we ook een bijkomende financiële incentive gegeven om te verhuren via huuringent. We zien daar stilletjes aan de eerste effecten van.

Ook hadden we vroeger een concurrentieel nadeel aangezien we een conformiteitsattest vroegen aan al onze verhuurders. Met het invoeren van een verplicht conformiteitsattest is dat nadeel ondertussen weggevallen.

Huuringent zal de komende tijd ook sterker inzetten op communicatie, en dit zowel naar de potentiële verhuurder als de potentiële huurder.

Er moet nog dringend gewerkt worden aan naamsbekendheid van het systeem.

Een laatstreden dat de groei wat achtergebleven is, zijn wat personeelsissues, aanwervingen in coronatijd waren niet altijd even evident, en huuringent had van midden 2022 tot midden 2023 geen coördinator waardoor men minder kon inzetten op acquisitie. Wat de tweede categorie betreft, namelijk de 200 budgethuurwoningen in stadsontwikkelingsprojecten, waren er 63 voorzien in het S-gebouw. 140 moesten gerealiseerd worden door de omzetting van budgetkoop woningen naar budgethuur. Het gros van deze projecten zit natuurlijk bij sogent en vallen onder de bevoegdheid van schepen Souguir. Maar we zoeken natuurlijk samen naar mogelijkheden om dit te realiseren.

We berichten hier eerder al dat we in Kaai24 25 budgethuurwoningen realiseren en dat we ook 74 budgetkoopwoningen in Tondelier omgezet hebben naar budgethuur. Ook een 6-tal wederinkopen in de Hoge Weg werden omgezet in budgethuur. We zaten vorig jaar dus op 105 omzettingen of 168 budgethuurwoningen in ontwikkeling.

Vorig jaar gaf ik mee dat de omzetting in de schipperskaai was afgesprongen en dat de onderhandelingen in Vossenbos, De Porre en Rinkkaai nog lopende waren.

Ondertussen zijn we er met sogent in geslaagd om alsnog 15 woningen aan de Schipperskaai aan te kopen en om te zetten naar budgethuur. Ook de onderhandelingen met Vossenbos (het project Bloei waarover werd bericht) zijn tot een goed einde gebracht en we kunnen dus inderdaad ook daar 38 budgetkoopwoningen omzetten naar budgethuur.

Ook voor Rinkkaai evolueren de onderhandelingen positief en zouden we tussen de 70 en de 95 woningen kunnen omzetten naar budgethuur.

Dat alles maakt dus dat we 230 a 250 budgetkoopwoningen kunnen omzetten van budgetkoop naar budgethuur, samen met de 63 van het S-gebouw geeft dit tot ongeveer 310 budgethuur. De doelstelling was dus 200, wat we dus ruim overschrijden. De uitvoering en inhuurname loopt wel vertraging op. Maar deze projecten worden nog dit jaar (Kaai24) en in 2025 en 2026 gerealiseerd.

Daarnaast zijn er nog een heel aantal ontwikkelingsprojecten zoals Ecowijk, Houtdok, Kleindokkaai, Stapelplein,... waar er nu hoe dan ook budgethuur wordt voorzien, samen goed voor nog eens ongeveer 200 budgethuurwoningen.

Alles samen maakt dat meer dan 500 budgethuurwoningen.

We hebben deze sprong voorwaarts kunnen maken door in de schoot van sogent de investeringsmaatschappij Modest op te richten. Schepen Souguir en ikzelf zitten daarbij samen in het bestuur. Sogent is blijven zoeken naar financieringsmanieren om budgethuur mogelijk te maken. En Modest is een volle dochter van sogent waarmee we dus kunnen investeren in budgethuur en zo budgethuurwoningen in patrimonium van de groep Gent opbouwen. Ik bespaar u de details maar we trachten hier maximaal gebruik te maken van de subsidies van geconventioneerd verhuren om die aankoop mee te financieren, dit naast inbreng van gronden en kapitaal van sogent en een stevige bankfinanciering.

De verhuur zal via huuringent geregeld worden. Dat is natuurlijk essentieel in het verhaal. We willen niet alleen goedkope huurwoningen, we willen ook dat ze verhuurd worden aan de doelgroep die marktconforme prijzen moeilijk kan betalen.

De regelgeving rond geconventioneerd verhuren is nog steeds aan het wijzigen. Eerst was verhuur van geconventioneerde woningen via huuringent niet mogelijk, ondertussen is dat wel al het geval, maar moet nog steeds een beroep gedaan worden op het lotingssysteem van Vlaanderen. Ondertussen is er een nieuwe wijziging in de maak zodat lokale besturen een lokaal toewijzingsreglement kunnen opmaken. Ik kan u alvast meegeven dat we alles in gereedheid brengen om zodra dit kan maximaal gebruik te maken van de modaliteiten dat dit biedt.

Het loopt op dit moment nog niet storm bij private ontwikkelaars voor geconventioneerd verhuren. Maar wie weet komt dit nog.

Vanuit de stad hebben wij alvast het budgethuren nu stevig omarmt.

Het is, naast sociaal huren, een kans voor betaalbaar wonen voor zij die het moeilijk hebben op de private markt.

We merken dat we wel nog moeten werken aan de naambekendheid bij de doelgroep, zodat ons aanbod effectief de juiste doelgroep bereikt.

Concreet hebben we nu 280 woningen, 310 worden er nu gebouwd en daarnaast zijn er nog 200 die minder ver staan.

Hoe evolueerde het aantal betaalbare huurwoningen in beheer van Huuringent sinds 2018? Graag een toelichting met aantallen per jaar.

<i>Jaartal X</i>	<i># woonunits op einde jaar X</i>	<i># nieuwe hoofdhuren afgesloten in jaar X</i>
2018	207	39
2019	217	15
2020	222	21
2021	259	47
2022	275	26
2023	297	34

Hoeveel daarvan worden momenteel verhuurd en hoeveel zijn er nog beschikbaar?

<i>Jaartal X</i>	<i># panden in beheer</i>	<i># panden verhuurd</i>
2023	297	270

Hoeveel mensen/gezinnen hebben zich sinds 2018 aangemeld om een betaalbare woning te huren via huuringent?

<i>Jaartal X</i>	<i># kandidaten op einde jaar X</i>	<i># nieuwe kandidaten in jaar X</i>
2018	718	405
2019	600	938
2020	1129	695
2021	1892	1369

2022	2817	979
2023	2190	873
