



Vergadering van 13 juni 2024

2024_GR_00559 Voortgangsrapport Investerings Woonbeleid 2020 - 2025 - Kennisneming

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Sami Souguir, Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 78, 11°;

De beslissing wordt genomen op grond van:

Beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent zoals goedgekeurd op de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 17 december 2019. Nota beheer en verkoop patrimonium OCMW Gent in beheer van sogent voor de periode 2020-2025 zoals goedgekeurd op de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 26 april 2021.

Motivering

De gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn van 17 december 2019 hebben de beheersovereenkomst 2020 - 2025 tussen stad Gent, OCMW Gent en sogent goedgekeurd. In de beheersovereenkomst werd het beheer van het passief OCMW-patrimonium opnieuw toegekend aan sogent voor de periode 2020 tot en met 2025. Op 26 april 2021 keurden de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn, in uitvoering van deze beheersovereenkomst, een richtkader goed dat gehanteerd moet worden voor het beheer en de verkoop van het passief OCMW-patrimonium bij sogent.

Naar aanleiding van de goedkeuring van het richtkader wenst het OCMW aan hun raad enerzijds een rapportering rond waardevastheid van het patrimonium en anderzijds een voortgangsrapportering over de investeringen in het woonbeleid waarvan 30 miljoen euro van deze investeringen wordt gefinancierd (via de algemene financiering) uit de verkoop van het privaat OCMW-patrimonium. Het rapport over de waardevastheid OCMW-patrimonium wordt gerapporteerd door het departement Welzijn en Samenleving via een afzonderlijk raadsbesluit.

Onderstaande voorwaarden werden in het richtkader opgenomen:

- *De waardevastheid van patrimonium moet behouden blijven om de sociale missie ook op lange termijn te kunnen inzetten. Concreet betekent dit dat het niet mogelijk is om patrimonium te verkopen om te investeren in goederen die op korte termijn afgeschreven worden.*
- *Deze opbrengsten dragen mee bij aan de realisatie van de sociale doelstellingen van de stad en OCMW Gent en komen ten goede aan kwetsbare inwoners in Gent.*

- *Van deze opbrengsten zal 30 miljoen euro [onrechtstreeks] aangewend worden voor investeringen in kader van het woonbeleid van de stad Gent (1/3 van de 90 miljoen euro investeringen voorzien in het bestuursakkoord).*

De doelstellingen en de doelgroep van dienst wonen zijn anders dan deze van het OCMW. Hierdoor hanteert de dienst wonen andere definities. Hieronder staan de gehanteerde definities:

- *Waardevaste investering:* duurzame investering binnen de grenzen van de stad in onroerende goederen die niet op korte termijn afgeschreven worden. De investering kan uitgevoerd worden door de Stad Gent, sogent, het OCMW Gent maar ook door een woonmaatschappijen of derden. Daarnaast wordt een lening aan derden (eigenaars, sogent) ook als waardevast beschouwd omdat via terugbetaling de middelen terugvloeien naar de stad.
- *Investering komt ten goede aan kwetsbare inwoners in Gent (ook preventief): iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daarom staat Dienst Wonen samen met haar partners in voor de realisatie van voldoende kwalitatief, betaalbaar en gepast woningaanbod in Gent. We voorzien enerzijds investeringen die rechtsreeks ten goede komen aan mensen die zich in een extreme kwetsbare situatie bevinden (bv Robuuste woningen, ...). Anderzijds worden ook heel wat investeringsmiddelen ingezet op preventieve wijze opdat mensen met een laag inkomen niet verzeild geraken in die extreme kwetsbare situaties (bv. Investeringsmiddelen budgethuurwoningen). Deze proactieve aanpak genereert op lange termijn een grotere meerwaarde voor de inwoners van stad Gent en is een sterke(re) vorm van armoedebestrijding.*

In de beleidsnota Wonen werd onder rubriek 8.2 het werkings- en investeringsbudget 2020-2025 opgenomen. Deze investeringsbudgetten werden opgesplitst volgens de deelmarkten mn. sociaal huren, privaat huren, eigenaarsmarkt en voor het verhogen van de woonzekerheid en toegankelijkheid van de woonmarkt.

Uit het voortgangsrapport blijkt dat 87,91% of 72.100.396 euro van het in het meerjarenplan opgenomen investeringsbudget voor woonbeleid reeds werd goedgekeurd door de gemeenteraad. 90,36% of 74.105.589 euro van de investeringen in woonbeleid komt (ook preventief) ten goede aan kwetsbare inwoners in Gent. Van deze investeringen is reeds 91,28% of 67.640.089 euro door het beleid goedgekeurd. 73,30% van alle investeringen in het woonbeleid zijn waardevast volgens de hierboven omschreven definitie.

Er kan voor de periode 2020-2025 aangetoond worden dat er voldoende dossiers gelabeld kunnen worden met mogelijke onrechtstreekse financiering (35.407.235 euro) uit de verkoop van het privaat OCMW-patrimonium (30 miljoen euro).

Bijgevoegde bijlage(n):

- Voortgangsrapport_Investeringen_Wonen 2020-2025 tot 31dec23a.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Neemt kennis van het voortgangsrapport Investerings Woonbeleid 2020 - 2025 met voortgang tot 31 december 2023.