

directie Ruimte
team Wonen

dossiernummer:
1905246

Verslag aan de Provincieraad

betreft **WONEN -Experimentele woonprojecten**
Toekenning subsidies tbv 316 302 EUR op budget 2019
voor nieuwe aanvragen 2020
bevoegde gedeputeerde Anna Maria Charlier

Mevrouwen en mijne Heren,

Het reglement experimentele woonprojecten

Binnen het beleidsveld Wonen werd op 24 februari 2016 het reglement met betrekking tot het toekennen van projectsubsidies aan experimentele woonprojecten in Oost-Vlaanderen goedgekeurd. Op basis van dit reglement konden projectaanvragen worden ingediend, dit uiterlijk 1 september 2019 voor subsidiëring in 2020. De Deputatie ontving 18 nieuwe aanvragen en 2 aanvragen tot verlenging vanuit reeds eerder goedgekeurde aanvragen.

De Deputatie wil, vanuit de in 2019 beschikbare middelen op het budgetartikel, de aanvragen vervroegd voorleggen via besluitvorming door de provincieraad. Voor de aanvragers betekent dit een snellere besluitvorming en vroege duidelijkheid betreffende hun projecten. In het provincieraadsbesluit worden de hiertoe de nodige afwijkingen ten aanzien van het reglement opgenomen. Binnen deze nota worden 6 aanvragen voorgelegd.

De voorliggende aanvragen werden ter advies voorgelegd aan de door de deputatie aangestelde adviescommissie die samenkwam op 27 september 2019. Uit het verslag werd de bespreking en het advies per project hieronder overgenomen.

De beoordeling van de adviescommissie gebeurde op basis van de vermelde criteria in artikel 5 en artikel 6 van het reglement met name: 1. Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen, 2. Klimaatgezond, 3. Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar, 4. Meetbare effecten, 5. Leefbaarheid op lange termijn, 6. Innoverend voor Oost-Vlaanderen, 7. Inschakelbaar of stuurt beleid bij.

Adviezen per project

1. Stichting Community Land Trust vzw, Pilotproject CLT

Inleidend

De aanvraag slaat op een tweede en laatste verlenging van het pilotproject CLT (community land trust) van de vzw. In jaar 1 werd 10 000 EUR betoelaagd op budget 2016, in jaar 2 - budget 2018 – 40 232 EUR. De vzw is vertegenwoordigd in de Stichting CLT son, die het beheer van het vastgoedstuk van de CLT-werking in Gent zal beheren. Het project heeft een lange voorgeschiedenis. Momenteel wordt gewerkt aan de bouwvergunning voor 34 woningen in de wijk Meulestede. Deze worden gebouwd op grond van Stadsontwikkelingsbedrijf Sogent en Woonmaatschappij WoningGent is de bouwheer voor het project. De vzw CLT Gent begeleidt de bewoners.

Score adviescommissie:

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	14,7/20
Klimaatgezond :	10,8/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	11 /15
Meetbare effecten :	11,8/15
Leefbaarheid op lange termijn :	7/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	7,7/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	6/10

Totaal : **69 / 100**

Bespreking adviescommissie:

Er is nog altijd geen definitief besluit met betrekking tot de eigendomspositie van de gronden. Er is momenteel een akkoord rond het gebruik van gronden via erfpacht, de vzw wil echter nog altijd de grond aankopen. Het project sleept inmiddels lang aan maar er is nu wel licht aan het eind van de tunnel.

WoningGent treedt op als bouwheer en werkt momenteel aan de voorbereiding van de omgevingsvergunning. Deze wordt voor 1 januari 2020 ingediend, de bouw zelf zou starten in de zomer 2021.

De aanvrager vraagt vooreerst een toelage voor personeelsmiddelen en werkmiddelen voor het financieren van een fondsenwervingscampagne. Bijkomend wordt een 'menu' voorgesteld: investeren in de grondaankoop of een investering in de gemeenschappelijke unit of in een 'betaalbaarheidstoelage'. De adviescommissie vindt de totaal gevraagde toelage erg hoog. De adviescommissie wijst de piste rond investeren in grond af. In wezen betoelaagt de provincie dan indirect een andere overheidsspeler, met name SO-Gent. Op dit ogenblik is het ook niet duidelijk of SO-Gent wel wil verkopen aan de Stichting. Vraag is ook of SO-Gent op termijn geen duurzamer partner zou kunnen zijn dan de stichting? De piste van 'betaalbaarheidstoelage' roept veel vragen op. Het lijkt niet de rol van de provincie om indirect individuele toelagen aan burgers te gaan toekennen via dit subsidiereglement. Hierop ingaan zou kunnen leiden tot problemen rond transparantie, gelijke behandeling, wie en op welke basis wijst deze middelen toe, enz. De adviescommissie erkent het belang van een gemeenschappelijke unit in een cohousing-project maar volgt niet de redenering dat hiervoor dan ook kan beroep gedaan worden op gemeenschapsmiddelen. Het gebruik zal immers in eerste instantie dienen voor de bewoners. Hoe de unit zou kunnen ingezet worden naar de buurt, is nog erg onduidelijk. De adviescommissie verwacht hier eigenlijk een uitbatingsplan op het niveau van de gemeenschappelijke ruimtes.

Het project scoort hoog op de criteria met uitzondering van de 'leefbaarheid' op lange termijn. Volgens hun eigen berekeningen kan de werking – totdat een

zekere schaalgrootte bereikt is - niet zonder overheidstoelagen. Hierbij spelen echter ook een aantal interne keuzes mee.
De adviescommissie stelt voor om tussen te komen in personeelskosten en de werkingskosten rond de campagne met betrekking tot de fondsenwerving.

Subsidievoorstel: 38 232 EUR

Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel. Omdat de oplevering en ingebruikname pas is voorzien in 2023, geldt een uitvoeringstermijn tot dat moment voor deze derde en laatste projectsubsidie.

Ten aanzien van het lopende project ontving de Deputatie een vraag naar verlenging van de bestedingstijd van 31 augustus 2019 tot 31 december 2019. De Deputatie volgt deze vraag.

2. Aanvraag KU Leuven, RenoSecc

Inleidend

Het project wil één- en meergezinswoningen collectief en betaalbaar renoveren met een sociale, ecologische en economische meerwaarde tot gevolg. Dit op basis van een catalogus van innovatieve technische, financiële en juridische oplossingen.

Het project heeft al met goed gevolg gelopen als proeftuin in 1 wijk in Gent wordt nu opgeschaald naar andere gemeenten en steden. In Sint-Niklaas loopt de voorbereiding van een eerste concrete uitrol. De aanvraag werd in jaar 1 betoelaagd met een subsidie van 87 000 EUR.

Score adviescommissie:

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	16,3/20
Klimaatgezond :	13,8/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	11,7/15
Meetbare effecten :	12,8/15
Leefbaarheid op lange termijn :	11/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	8/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	7/10

Totaal : **79,9 / 100**

Bespreking adviescommissie:

Het project voldoet in jaar 1 aan de gestelde verwachtingen. Bij de uitwerking is de provincie via het Steunpunt DuWoBo ook nauw betrokken. Het project beantwoordt aan heel erg aanwezige nood en is professioneel opgezet. Als we het renovatieniveau in Oost-Vlaanderen hoger willen dan zijn dergelijke projecten erg nuttig. Om eigenaars te overtuigen is een hoge mate van 'ontzorging' nodig, er is nood aan technische informatie maar ook op het vlak van subsidiemogelijkheden, premies en dergelijke meer is de gemiddelde burger slecht gewapend. Er wordt hierbij ingespeeld op de drempels die burgers beletten om renovaties op te starten.

De verschillende betrokken partners in het project brengen de expertise tot op wijkniveau. Het voorbereiden en opstarten van een dergelijk project vergt veel afstemming. De subsidievraag richt zich hier dan ook terecht op. Ze werken met een frontoffice gevormd door architecten en ingenieurs, en een backoffice die technische en juridische oplossingen moet uitwerken voor problemen die opduiken. In het tweede jaar moet het voorbereidend werk leiden tot concrete renovaties. Er zal hierbij ook een impactmeting gebeuren in functie van het

effect van de ingrepen. Zoals al voorzien in hun initiële begroting stijgen de personeelskosten hierdoor. De adviescommissie volgt het gevraagde getal.

Subsidievoorstel : 100.000 EUR

Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel.

3. WoninGent cvba-so, semi-permanente woonunits

Inleidend

Het project wil via het installeren van semi permanente units de snelheid in de renovatie van sociale woningen optrekken. De frictieleegestand in Gent in de SHM is erg hoog. Deze oplossing zou toelaten om een buffer te creëren.

Score adviescommissie:

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	16,3/20
Klimaatgezond :	10,3/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	10,8/15
Meetbare effecten :	12,8/15
Leefbaarheid op lange termijn :	10,2/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	7/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	7,2/10

Totaal: **74,6 /100**

Bespreking adviescommissie:

Het project speelt in op een hoge nood in het SHM landschap. De leden van de adviescommissie zien geen wettelijke knelpunten die de uitwerking van het project fundamenteel zouden kunnen doorkruisen. Wel vergt deze aanpak een ondersteuning vanuit het stedelijk beleid. Vergunningsmatig is dit niet onmogelijk maar ook niet evident. Er is vanuit andere projecten reeds ervaring die hier nuttig kan zijn: Labland vzw, mobiele seniorenwoning OCMW.

In samenspel met de regelgeving rond sociale huisvesting, dient een overeenkomst uitgewerkt te worden met V.M.S.W.

In de praktijk zullen wel nog een reeks problemen opduiken: waar kan men die inplanten, wat met mobiliteit, parkeerdruk, hoe samenleven in een dergelijke setting, enz. Het kan ook niet de bedoeling zijn om deze op een bouwterrein te zetten, tevens mag het aanbod niet plaatsvervangend worden t.a.v. van de sociale huisvesting zelf.

Het opzetten en trekken van een dergelijk project is niet vanzelfsprekend binnen de reguliere middelen van een SHM. De vraag naar ondersteuning van de personeelskosten is in die zin logisch. Het concept kan vertaald worden naar gans Vlaanderen. Het financieel plaatje moet wel volledig in beeld gebracht worden en daarbij moet ook rekening gehouden worden met de kost om de woningen te verplaatsen. Indien dit zou leiden tot een snellere renovatiedoorloop, levert dit hogere inkomsten op.

Subsidievoorstel : 70 000 EUR voor jaar 1 + kosten-batenanalyse in functie van een voorbeeldfunctie ten aanzien van andere maatschappijen

Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel. Het project kan de frictieleegestand verkleinen en relevante modellen opleveren voor andere maatschappijen. Deze kennis kan verspreid worden via de overlegstructuren voor SHM die de dienst ondersteunt.

4. Het Pandschap /verdichting & senioren

Inleidend

Het project wil een model uitwerken om het onderbenutte woonpotentieel van woningen van senioren te benutten. Het Pandschap zou hierbij instaan voor de ontzorging van de eigenaars. Zo zouden bv. niet gebruikte bovenverdiepingen kunnen ingezet worden op de huurmarkt.

Score adviescommissie:

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	15,5/20
Klimaatgezond :	8/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	11,5/15
Meetbare effecten :	12,2/15
Leefbaarheid op lange termijn :	10,3/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	7,7/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	7,5/10

Totaal : **72,6/100**

Bespreking adviescommissie:

Het project speelt in op een knelpunt in de woonmarkt. In heel situaties is er een aanzienlijke onderbenutting van ruimte eenmaal kinderen het huis verlaten. Bewoners-eigenaars zien er op tegen om te verhuizen en/of het huis te verbouwen in functie van verhuur. In de praktijk wordt het opsplitsen van woningen vaak tegengewerkt door het gemeentelijk/stedelijk vergunningskader.

Het project is in die zin interessant, er zijn geen spelers op de markt die hier rechtstreeks op inspelen. Op heden blijft de onderbenutting nu lopen tot er een wissel komt in de bewoner/eigenaar.

De adviescommissie ziet wel veel drempels die een goede afloop van een dergelijk project kunnen tegengaan. Ze gaat in die zin niet mee in de vraag naar een meerjarige betoelaging. Het project dient verder uitgewerkt met betrekking tot het vergunningskader (is er een pilootgemeente/stad te vinden?) en alle mogelijke obstakels dienen in kaart gebracht te worden. Is een (tijdelijke?) opsplitsing wel wenselijk, er is ook een tekort aan grote woningen? Wat kost een dergelijke verbouwing en over welke termijn afschrijven? Is het wel mogelijk om hierrond een meer algemeen werkconcept te ontwikkelen? Het lijkt de adviescommissie hier vooral te gaan over maatwerk. Wat als de eigenaar komt te overlijden, erfrecht? Wordt 'moving in time' meegenomen bij de oplossingen voor de eigenaars? De adviescommissie ziet een opdracht in het in kaart brengen van knelpunten en mogelijke oplossingen. Een verdere betoelaging zal afhangen van de resultaten van dat onderzoek.

De adviescommissie stelt voor om een eenmalige toelage toe te kennen voor personeelskosten en externe consultancy ten bedrage van 10 000 EUR.

Subsidievoorstel : 10 000 EUR en gedeeltelijke herwerking

Voorstel Deputatie

Zoals de adviescommissie terecht opmerkt, is er meer onderzoek nodig vooraleer er aan een bouwproject kan worden gestart. Na overleg met de aanvrager werd een aangepast plan van aanpak uitgewerkt. Vanuit dit voorstel stelt de Deputatie een maximum bedrag van **17 500 EUR** voor. De afbakening van het onderzoek wordt hierbij verruimd zodat het de resultaten van het onderzoek ook bruikbaar worden als methodologie voor gelijkaardige projecten. Dit model kan vervolgens verspreid worden onder meer via de netwerken van lokale ambtenaren die de Dienst ondersteunt.

5. Wooncoop –Vierklaver, De Binnenwereld

Inleidend

Het doel van dit project is een draaiboek te ontwikkelen voor inclusieve woonprojecten die zich in een generiek wooncoöperatief model willen inpassen. Het draaiboek zal er voor zorgen dat andere inclusiepartners of wooncoöperaties gelijkaardige woonprojecten kunnen ontwikkelen. Het draaiboek ontstaat uit de ervaringen en evaluaties die worden opgedaan bij het ontwikkelen van het proefproject De Binnenwereld in Adegem (Maldegem). Een gezamenlijk project van De Vierklaver vzw (Adegem) en Wooncoop cvba (Gent).

Score adviescommissie:

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	14,3/20
Klimaatgezond :	8,7/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	10,8/15
Meetbare effecten :	9,3/15
Leefbaarheid op lange termijn :	11,3/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	6,7/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	5,2/10

Totaal : **66,3/100**

Bespreking adviescommissie:

No nonsens' projectaanvraag, die inspeelt op groeiende vraag naar (ondersteuning bij) dit soort initiatieven. Beantwoordt aan een maatschappelijke nood. Het persoonsvolgend budget biedt nieuwe inclusieve mogelijkheden. De expertise bij ouders en kleine vzw's om bouwprojecten op te zetten en die achteraf te beheren vergt andere competenties. Het coöperatief model van Wooncoop is op zich niet meer innoverend maar in combinatie met deze doelgroep wel degelijk. De ontwikkeling van een draaiboek is in die zin nuttig, de adviescommissie wil wel graag meerdere actoren betrokken zien zodat er voor meerdere groepen bewoners een meerwaarde ontstaat (bv. Oak Tree Projects, Gipso vzw, ...). De adviescommissie volgt de subsidievraag.

Subsidievoorstel : 15 000 EUR + voorwaarde: betrekken meerdere relevante actoren met het oog op transponeerbaarheid naar andere bewoners.

Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel. Deze kennis wordt ontsloten via een draaiboek en een studiedag.

6. OCMW Gent, Robuust wonen

Inleidend

Het project is gebaseerd op de werking van enerzijds het concept 'Housing First' (huisvesting en begeleiding) en anderzijds het Deense 'Skaeve Huse'-concept (stevige woningen, begeleiding zonder geforceerde re-integratie aan de hand van een gecontroleerde persoonlijke benadering). Door de groeiende groep daklozen is er een sterke nood aan structurele oplossingen. De doelgroep van de moeilijkste daklozen kampt niet alleen met fysieke tekorten, maar heeft bovendien complexe, psychologische, sociale en druggerelateerde problemen. Elf robuuste woningen worden voorzien voor deze precaire groep van daklozen.

De aanvrager vraagt een toelage voor de bouwtechnische coördinatie. De projectdoelstellingen bij de 'projectleider bouw' zijn de volgende: aanstellen architect; opmaak plannen; indienen stedenbouwkundig dossier; aanstellen aannemer; bouwrijp maken van de gronden; werf opvolgen tot realisatie van (maximaal) 10 wooneenheden. De stad Gent ontvangt van Vlaanderen ABB subsidies voor de grond en infrastructuur vanuit 'Investerings in sociale Infrastructuur 2018'. Vanuit het Vlaams actieplan thuisloosheid 2017-2019 krijgen lokale besturen een regiefunctie.

Score adviescommissie:

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	15,5/20
Klimaatgezond :	8/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	7/15
Meetbare effecten :	12,7/15
Leefbaarheid op lange termijn :	11/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	8/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	5/10

Totaal : **66,8/100**

Bespreking adviescommissie:

Dit is geen gemakkelijksoplossing. In Gent is al veel werk verzet in verband met dakloosheid maar er blijft een 'restgroep' die op dit moment geen oplossing heeft. De doelgroep is duidelijk maar de aanvraag bevat weinig informatie rond de grootte van deze groep, of de aangereikte oplossing volstaat kan moeilijk worden ingeschat.

Deze werkwijze moet uitzonderlijk blijven en lijkt in Oost-Vlaanderen enkel te verantwoorden in de Gentse context. Een leefbare en duurzame wijk realiseren door het weghalen van de overlast uit de wijk kan nog meer stigmatiserend werken. Dit is een aanbod als laatste redmiddel voor mensen waarbij andere oplossingen niet gewerkt hebben. Het project is in die zin niet opschaalbaar naar de rest van de provincie.

Vanuit ruimtelijke planning gezien, dienen de te kiezen locaties wel aan te sluiten op de nodige basisvoorzieningen. Het kan niet de bedoeling zijn deze té geïsoleerd in te plannen. Dit zou met het oog op integratie contraproductie werken.

Subsidievoorstel : 75 570 EUR

Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel. De toelage dient voor de bouwtechnische coördinatie. De aanvragers werken, in overleg met het bestuur, actief mee aan de ontsluiting van de expertise die in het project wordt opgebouwd.

Besluit

Samenvattend stelt de Deputatie voor om de vermelde 6 projecten goed te keuren volgens de hierboven aangegeven subsidiegetallen en voorwaarden. Bij het project van CLT vzw stelt de Deputatie voor de bestedingstermijn voor jaar 2 te verlengen naar 31 december 2019.

Kan de Raad akkoord gaan met deze voorstellen en het bijgevoegd besluit ondertekenen?

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De bevoegde gedeputeerde,
Anna Maria Charlier