

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
van 8 februari 2024

Digitale ondertekening namens de gemeenteraad:

voorzitter,
Jo Libeer

algemeen directeur,
Kurt Parmentier

Aanwezig

Jo Libeer, voorzitter

Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Hendrik Vanhaverbeke, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Filip Daem, Joachim Naert, Bas Surmont, Elyn Stragier, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Carine Quidousse, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe, gemeenteraadsleden
Kurt Parmentier, algemeen directeur

Verontschuldigd

Marie De Clerck, gemeenteraadslid

Afwezig

Tommy Vansteenkiste, gemeenteraadslid

Samenwerkingsovereenkomst SW+ voor sociale verhuur van particulier patrimonium

Feiten, context en argumentatie

Het lokaal bestuur heeft sinds 2002 een samenwerkingsovereenkomst met sociaal verhuurkantoor SVK De Poort, rond de inhuur van particuliere woningen voor sociale verhuur. De overeenkomst bepaalt de wederzijdse verwachtingen, het groeipad, en de subsidiëring die het lokaal bestuur hiertegenover zet om deze pijler in de sociale huur te faciliteren. De laatste overeenkomst werd slechts voor een kortere periode (2021-2023) afgesloten (cfr. beslissing van het vast bureau van 17 maart 2021), gezien de onduidelijkheden rond de toekomst van de sociale huisvesting op het moment van opmaak. De fusieverplichting was toen al gekend, de impact hiervan op de SVK-werking was dat nog niet.

Sinds 9 juni 2023 is de nieuwe woonmaatschappij SW+ bv (SW+) een feit. Intussen is duidelijk dat de volledige SVK-werking voor Wevelgem is ingekanteld in SW+ en de Vlaamse overheid geen wijzigingen heeft voorzien in de financiering van deze tak in de

sociale huur. Hierdoor blijft de noodzaak aan een samenwerkingsovereenkomst bestaan, een gelijkblijvend beleid in een gewijzigd landschap van sociale huur.

Via deze samenwerkingsovereenkomst realiseert het lokaal bestuur enerzijds een **impact op woonkwaliteit** door het verbeteren van particuliere huurwoningen, anderzijds kan het het **aantal sociale woningen verhogen** rekening houdend met het bindend sociaal objectief.

De inhoud van deze samenwerkingsovereenkomst ligt in lijn met de voormalige samenwerkingsovereenkomsten. De lopende samenwerking wordt verder gezet, geëvalueerd en indien nodig bijgestuurd, om eind 2025 te landen met een nieuwe inschatting van de samenwerking, ingebed in de bredere werking van SW+.

Doelstellingen samenwerkingsovereenkomst:

De inspanningen op het vlak van **actieve prospectie en inhuurname** van extra privaat ingehuurde woningen in de gemeente worden versterkt en gecoördineerd.

- De gemeente geeft SW+ de overeengekomen middelen om in te zetten op actieve prospectie en inhuurname van extra privaat ingehuurde woningen in de gemeente. De focus bij prospectie en inhuurname van nieuwe woningen wordt gelegd bij de **particuliere eigenaar-verhuurder** die zijn/haar pand wenst te verhuren aan SW+. SW+ wil op deze manier deze specifieke groep van particuliere eigenaar-verhuurders 'ontzorgen' in het volledige verhuurproces inclusief de eventuele renovatie- en premiebegeleiding.
- SW+ waarborgt tijdens de duur van de samenwerkingsovereenkomst minimaal het op peil houden van het aantal woningen dat ze in portefeuille heeft op het moment van het afsluiten van deze overeenkomst (referentietelling van 31 december 2023 = 53 woningen).
- Het aantal woningen in de portefeuille van SW+ op het grondgebied van de gemeente tijdens de duur van deze samenwerkingsovereenkomst **groeit minstens netto met 1 woning per jaar** ten opzichte van het aantal woningen dat ze in portefeuille heeft op het moment van het afsluiten van deze overeenkomst (referentietelling van 31 december 2023 = 53 woningen). Specifieke, interessante opportuniteiten buiten het groeipad kunnen afgetoetst en besproken worden tussen gemeente, OCMW en SW+.
- De evolutie van het aantal woningen wordt jaarlijks geëvalueerd in een overleg tussen gemeente, OCMW en SW+. Daarbij kunnen tussen die partijen afspraken gemaakt worden over de spreiding en de typologie van het aanbod.

De inspanningen op het vlak van **kwaliteit van privaat ingehuurde woningen** in de gemeente worden versterkt en gecoördineerd.

- De gemeente geeft SW+ de overeengekomen middelen om in te zetten op kwaliteitsbewaking en renovatiebegeleiding t.a.v. eigenaar-verhuurders (i.c. patrimonium private huurmarkt).
- Woningen die SW+ in portefeuille neemt, zijn – na eventuele renovatiewerken – voldoende kwalitatief. Met voldoende kwalitatief wordt bedoeld dat de woningen beschikken over een conformiteitsattest.

De subsidie:

De gemeente voorziet in de periode 2024-2025 een jaarlijkse subsidie voor SW+ van 640 euro per private woongelegenheden met 2 slaapkamers en meer, en van 495 euro voor private woongelegenheden met maximum 1 slaapkamer, die SW+ in beheer heeft op het grondgebied van de gemeente Wevelgem.

Deze afspraken gelden enkel voor woningen die ingehuurd worden vanop de private huurmarkt.

Indien de subsidiëring vanuit Vlaanderen en/of andere overheden herzien wordt, kunnen de vastgelegde bedragen per woning herbekeken worden.

Strategie en financiën

De uitgave wordt aangerekend op rekening PB3-ACT23/0930-00/649990 van het exploitatiekrediet.

Vorige beslissingen

- Beslissing van het vast bureau van 17 maart 2021: goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst met SVK De Poort 2021-2023.

Bijlagen

- Samenwerkingsovereenkomst met SW+.

Hogere regelgeving

- Decreet lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40 en artikel 41, 2de lid, 23°.

Beslissing

Met eenparigheid van stemmen.

De samenwerkingsovereenkomst met SW+ voor sociale verhuur van particulier patrimonium voor de periode 2024-2025, in bijlage, wordt goedgekeurd.