

**THUISPUNT GENT IN DE KERING. DE GROTE VERSNELLING OPGESTART IN DE ZOMER VAN 2022 LOOPT VERDER OM TEGEN 2032 HET PATRIMONIUM OP PUNT TE KRIJGEN EN HET AANTAL SOCIALE WONINGEN MET EEN VIJFDE TE LATEN GROEIEN**

We zijn stilaan op het einde van de lopende bestuursperiode, over een maand zijn er gemeenteraadsverkiezingen. De aankondiging van de laatste opleveringen door Thuispunt Gent voor die verkiezingen, is een goed moment om kort terug te blikken op de realisaties tijdens deze bestuursperiode en vooruit te kijken naar welke plannen in de steigers staan, zijn opgemaakt of nog in opmaak zijn.

Iedereen weet het. Bij de start van de huidige bestuursperiode was de toestand van de huisvestingsmaatschappij WoninGent adembenemend slecht. De ongeschiktheden, de strafrechtelijke veroordeling, een patrimonium dat voor 40% uitgeleefd en verouderd was, slecht onderhoud, het gebrek aan communicatie, een gesloten en defensieve organisatie, een perceptie die totaal tegen zat. Het zat dus allemaal tegen.

Ook daarna was de context niet altijd gunstig. Eerst kwam COVID en daarna moest WoninGent vervellen tot een woonmaatschappij mede door de opeenvolgende fusies met ABC-Deel Gent, De Gentse Haard en het SVK-Gent. Midden 2023 volgde uiteindelijk de erkenning van Thuispunt Gent als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Gent-Stad. Per 1 december worden ook de 127 woningen van Het Vlaams Woningfonds overgedragen aan Thuispunt Gent.

Ondanks die omstandigheden is het nieuwe bestuur en management er daarna in geslaagd om stap voor stap de tanker te keren om nu te eindigen met een behoorlijk palmares, een grote versnelling die is ingezet en die ondertussen op volle snelheid komt. Maar vooral is er een uitgetekend plan en financieel model waar een volgend bestuur onmiddellijk mee aan de slag kan en waarbij er vanaf 2028 overvloedig zal kunnen worden geogst in de vorm van afgewerkte gerenoveerde en/of nieuwe sociale woningen.

Het best kunnen we dit alles kort illustreren met een aantal belangrijke data die dit duiden.

Vooreerst zijn er sinds 2019 maar 2 ongeschiktheden voorgekomen die niet binnen de drie maanden waren opgelost door gepaste ingrepen of in het uiterste geval door de verhuis van de betrokken huurders. De vertraging was in beide gevallen trouwens erg beperkt.

Thuispunt Gent had op 31 december 2023 10.126 eigen sociale huurwoningen en 337 ingehuurd woningen of samen 10.463 woningen.

In de loop van deze legislatuur werden niet minder dan 865 woningen gesloopt met het oog op de vervanging van deze woningen door nieuwe klimaatproof 2050 woningen. Het gaat daarbij onder meer om de woningen aan de Jubileumlaan, drie woonblokken in Nieuw Gent, het grootste deel van de Sint-Bernadettewijk, een bouwblok aan het Witte Kaproenenplein.

Langs de andere kant zijn er inclusief de hier voorgestelde projecten 920 woningen opgeleverd in deze legislatuur. Er zijn 432 woningen in opbouw waar er minstens nog een 35-tal zullen worden

afgewerkt onder dit bestuur. Ook kwamen er tot op vandaag 101 ingehuurde woningen (SVK-model) bij.

Het komt er op neer dat Thuispunt Gent ondanks het verdwijnen van 865 woningen door sloop en de beperkte verkoop van 124 woningen, de balans in evenwicht kan houden gelet op nu al opgeleverde woningen en de groei van het aantal ingehuurde woningen. Het aantal sociale woningen bij Thuispunt Gent zal dus op eenzelfde niveau blijven met een beperkte stijging van enkele tientallen woningen.

Doorslaggevend in dit alles was ook de steun van de Stad Gent in de vorm van 22 miljoen investeringssubsidies en 4 miljoen subsidies in het kader van energierenovaties.

Maar er is meer. Naar de toekomst toe is er al enorm veel werk verzet in de vorm van de 120 bouwprojecten die in voorbereiding zijn. Op de raad van bestuur van 3 september werd gerapporteerd over de stand van zaken en de cijfers op het eind van het 2<sup>de</sup> kwartaal van 2024. Zie tabel hieronder.

Aantal woningen in nieuwbouw, vervangingsbouw of renovatie sinds 1 januari 2019				
Dossierfase	Nieuwe sites / uitbreiding	Renovatie/vervangingsbouw	Totaal	Gecumuleerd totaal
1. Opgeleverde projecten in bestuursperiode (vanaf 01/2019)	389	472	861	861
2. Projecten in opbouw door aannemer in bestuursperiode	255	236	491	1352
3. Projecten met uitvoerbare omgevingsvergunning (waarvan realisatie nog niet gestart is)	103	262	365	1717
4. Geblokkeerde projecten door beroepen na vergunning in 1e aanleg	31	0	31	1748
5. Aantal projecten met goedgekeurd voorontwerp	32	459	491	2239
6. Aantal projecten met goedgekeurde projectdefinitie	137	2298	2435	4674
7. Aantal projecten in onderzoek (projectleider aangeduid)	611	3416	4027	8701
8.3 Aantal te verwachten projecten (via aankopen of CBO-procedures in opstart)	163	0	163	8864

- Naast de vele woningen in opbouw zijn er dus ook nog 262 woningen waarvoor Thuispunt Gent beschikt over een uitvoerbare omgevingsvergunning en waarvan de aanbesteding van de werken in voorbereiding is.
- Voor 491 woningen is het voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur en kan worden gewerkt naar het indienen van de omgevingsvergunning.
- Voor niet minder dan 2.435 is de projectdefinitie door de raad van bestuur goedgekeurd en is de procedure gestart om een ontwerper aan te duiden of is een ontwerper al aan de slag op weg naar een voorontwerp.

Op basis van al die pakketten die zijn goedgekeurd op de raad van bestuur zullen in de komende bestuursperiode al minstens drie keer meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan wat kon in deze bestuursperiode. Bovendien worden op elke raad van bestuur nog nieuwe voorontwerpen en projectdefinities voorgelegd.

Ondertussen zijn er nog projecten voor samen 4.027 woningen in onderzoek. Thuispunt Gent zit dus op koers om conform het uitgestippelde IMJP in de tweede helft van de volgende bestuursperiode tot 5.825 gerenoveerde of nieuwbouwwoningen - allemaal klimaatproof 2050 - op te leveren. Voor de helft van de vooropgestelde woningen is op dit moment al een projectdefinitie voorhanden en is het ontwerpen gestart.

Interessant daarbij is ook dat de plannen voor de heropbouw van de gesloopte woningen goed vooruitgaan (zie onderstaande tabel).

- Op 50 woningen na zijn alle projectdefinities goedgekeurd. 350 zijn in heropbouw of hebben reeds een uitvoerbare vergunning.
- Voor nog eens 439 woningen is een door de raad van bestuur goedgekeurd voorontwerp voorhanden. Al deze woningen zullen er snel in de volgende bestuursperiode aankomen.

Aantal nog te herbouwen, reeds gesloopte, woningen als gevolg van vervangingsbouw		
	Totaal	Gecumuleerd totaal
9.1 Aantal nog te herbouwen, reeds gesloopte, woningen als gevolg van vervangingsbouw - momenteel in opbouw door aannemer	108	108
9.2 Aantal nog te herbouwen, reeds gesloopte, woningen als gevolg van vervangingsbouw - met uitvoerbare omgevingsvergunning	242	350
9.3 Aantal nog te herbouwen, reeds gesloopte, woningen als gevolg van vervangingsbouw - met goedgekeurd voorontwerp	439	789
9.4 Aantal nog te herbouwen, reeds gesloopte, woningen als gevolg van vervangingsbouw - met goedgekeurde projectdefinitie	332	1121
9.5 Aantal nog te herbouwen, reeds gesloopte, woningen als gevolg van vervangingsbouw - in onderzoek	50	1171

Om dit op het terrein waar te kunnen maken heeft Thuispunt Gent in haar memorandum aan het Gentse gemeentebestuur expliciet gevraagd om de bestaande forse investeringssubsidie door te trekken in de volgende legislatuur en een bedrag van 24 miljoen euro te voorzien. Dit moet Thuispunt Gent toelaten om haar cash-positie op peil te houden in functie van dit noodzakelijke bouwprogramma en dit in afwachting van het opnieuw in aanmerking komen voor een Gewestelijke Sociale Correctie vanaf 2030.

Samengevat: ondanks de moeilijke omstandigheden is Thuispunt Gent erin geslaagd om haar aantal sociale woningen op peil te houden. De versnelling is ten volle ingezet en zal zich nu snel vertalen in vele bouwkransen en bouwactiviteiten op sites verspreid over heel Gent. Als het plan in de komende legislatuur verder kan worden uitgerold zoals voorzien in het Investeringsmeerjarenplan 2023-2032 en mits de blijvende ondersteuning via investeringssubsidies door de stad Gent, dan kan het gaan om bijna een verzesvoudiging van het aantal opgeleverde woningen ten opzichte van de huidige bestuursperiode.

Marc Heughebaert  
 Voorzitter Thuispunt Gent  
 9 september 2024