

## MODEL VAN SUBSIDIEAANVRAAG<sup>1</sup>

Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

Interlokale vereniging:

**“IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier”**



<sup>1</sup> De initiatiefnemer dient zijn subsidieaanvraag met een aangetekende brief of met een afgifte tegen ontvangstbewijs in bij Wonen-Vlaanderen, Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19, bus 21, 1210 Brussel.

Een digitale kopie van de subsidieaanvraag wordt via e-mail verstuurd naar [lokalebesturen.woonbeleid@rwo.vlaanderen.be](mailto:lokalebesturen.woonbeleid@rwo.vlaanderen.be).

## Inhoud

1	Initiatiefnemer en projectuitvoerder (intergemeentelijke vereniging).....	4
2	Werkingsgebied .....	4
3	Geplande startdatum van de subsidiëringsperiode.....	4
4	De stuurgroep.....	4
5	Projectcoördinator.....	5
6	Engagementsverklaring.....	5
7	Omgevingsanalyse Lier en Mechelen.....	6
7.1	Demografische gegeven .....	6
7.2	Levensomstandigheden .....	9
7.3	Woonmarkt.....	10
8	Motivatie/missie:.....	14
9	Het verplicht activiteitenaanbod .....	18
9.1	Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod .....	18
9.1.1	<i>Een gecoördineerd beleid voeren rond sociaal wonen.....</i>	18
9.1.2	<i>Instrumenten inzetten in het kader van het sociaal woonbeleid .....</i>	18
9.1.3	<i>Doordacht aanbodbeleid voeren.....</i>	19
9.2	Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving .....	19
9.2.1	<i>Een gecoördineerd beleid voeren naar bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving .....</i>	19
9.2.2	<i>Instrumenten inzetten in het kader van het bewaken van de woningkwaliteit en de woonomgeving.....</i>	19
9.2.3	<i>Inventariseren van leegstaande woningen en gebouwen.....</i>	20
9.3	Informereren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen .....	20
9.3.1	<i>Voorzien in een laagdrempelig woonloket.....</i>	20
9.3.2	<i>Voorzien in gestructureerde basisinformatie .....</i>	21
9.3.3	<i>Voorzien in actieve ondersteuning.....</i>	21
9.4	Ondersteunen van de lokale private huurmarkt.....	21
9.4.1	<i>De lokale private huurmarkt in kaart brengen .....</i>	21
9.4.2	<i>Actoren uit de private huurmarkt informeren en indien nodig correct doorverwijzen.....</i>	22
9.4.3	<i>Promoten van het sociaal verhuurkantoor .....</i>	22
10	De aanvullende activiteiten.....	23
10.1	Schematisch overzicht van de gekozen aanvullende activiteiten .....	23
10.2	Beschrijving van de gekozen aanvullende activiteiten.....	27
10.2.1	<i>Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod .....</i>	27
10.2.2	<i>Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving....</i>	36
10.2.3	<i>Informereren, adviseren en begeleid van inwoners met woonvragen.....</i>	45

Bijlage 1. Besluit gemeenteraad. ....	49
Bijlage 2. Bewijs van oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking. ....	51

## 1 Initiatiefnemer en projectuitvoerder (intergemeentelijke vereniging)

Interlokale vereniging:

“IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier”

Grote Markt 21 2800 Mechelen

[www.mechelen.be](http://www.mechelen.be)

Deelnemers:

Stad Mechelen (= beherende gemeente)

Grote Markt 21

2800 Mechelen

Stad Lier

Paradeplein 2 bus 1

2500 Lier

Financiële rekening op naam van stad Mechelen: BE47 0910 0010 2180

## 2 Werkingsgebied

Het project bedient het ganse grondgebied van Mechelen en Lier en hun deelgemeenten.

Voor Mechelen zijn dat:

- Heffen
- Hombeek
- Leest
- Muizen
- Walem

Voor Lier:

- Koningshooikt

## 3 Geplande startdatum van de subsidiëringsperiode

01/01/2018

## 4 De stuurgroep

De ledenlijst van de stuurgroep die het project begeleidt en ondersteunt, bevat de namen en functies van de gemeentelijke vertegenwoordigers. Deze ledenlijst bevat niet de namen van de plaatsvervangers.

Stad	Vertegenwoordiger
Lier	Walter Grootaers
Lier	Zal later nog doorgegeven worden
Lier	Zal later nog doorgegeven worden
Mechelen	Greet Geypen
Mechelen	GR-lid
Mechelen	Koen Anciaux



## 5 Projectcoördinator

- 1 VTE A-barema in dienst bij de interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier"
- In dienst op geplande startdatum van de subsidiëringsperiode.
- Taak/ rol:

De projectcoördinator:

- bewaakt de vooruitgang van het project. Hij of zij zorgt voor de realisatie van de vooropgestelde doelen, draagt inhoudelijk hieraan bij en rapporteert dit aan de stuurgroep die hij of zij op regelmatige tijdstippen samenroept.
- Is verantwoordelijk voor de administratieve en financiële aspecten van het IGS
- organiseert en bereidt het lokaal woonoverleg in zowel Lier als Mechelen voor.
- stuurt de medewerkers, die tewerkgesteld zijn via de stadsdiensten, rechtstreeks aan bij het vervullen van de taken/acties gerelateerd aan het IGS en krijgt hiertoe het mandaat van de beide besturen.
- bekijkt de mogelijkheden van cofinanciering
- werkt fysiek halftijds in Lier en halftijds in Mechelen

## 6 Engagementsverklaring

Op de gemeenteraden van 23/05/2017 (Mechelen) en 29/05/2017 (Lier) werd de volgende engagementsverklaring aanvaard en opgenomen in de notulen:

***Via de deelname aan de interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier!" en via de goedkeuring van de subsidieaanvraag door de gemeenteraad verklaart elke deelnemende gemeente zich akkoord met de inhoud van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en verbindt elke deelnemende gemeente zich tot het naleven en uitvoeren van de bepalingen ervan.***

***In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op onderstaande bepalingen:***

- ***In elk van de deelnemende gemeenten van het project wordt minstens tweemaal per volledig werkingsjaar een woonoverleg georganiseerd. In een onvolledig werkingsjaar wordt minstens één woonoverleg georganiseerd.  
Het overleg wordt afwisselend georganiseerd in Mechelen en Lier.***
- ***Het project wordt uitgevoerd met het oog op de realisatie, in zowel Mechelen als Lier, van elk van de volgende doelstellingen:  
1° zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod;  
2° werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;  
3° informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen;  
4° ondersteunen van de lokale private huurmarkt.  
Bij de uitvoering van het project wordt, voor elk van de doelstellingen, bijzondere aandacht besteed aan de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.***
- ***Het activiteitenpakket van het project bevat minstens de verplichte activiteiten, vermeld in het BVR van 8 juli 2016, voor de realisatie van de doelstellingen. De verplichte activiteiten worden in elke deelnemende gemeente van het werkingsgebied uitgevoerd.***
- ***De projecten worden begeleid en ondersteund door een stuurgroep waarin minstens elke deelnemende gemeente is vertegenwoordigd. Aan de stuurgroepvergaderingen neemt vanuit elke deelnemende gemeente minstens een lid van de gemeenteraad of het college van burgemeester en schepenen deel. De stuurgroep komt minstens twee keer per volledig werkingsjaar samen. In een onvolledig werkingsjaar komt de stuurgroep minstens één keer samen.***

## 7 Omgevingsanalyse Lier en Mechelen

### 7.1 Demografische gegevens

Lier en deelgemeente Koningshooikt liggen ten zuidoosten van de stad Antwerpen. De stad ligt aan de samenloop van de Grote Nete en de Kleine Nete op 10 km ten noorden van Mechelen.

Mechelen bevindt zich in het hart van Vlaanderen, tussen Brussel en Antwerpen. Deze centrale ligging zorgt ervoor dat beide steden te bereiken zijn in 20 minuten. Door de centrale ligging is Mechelen een ideale uitvalsbasis. Ook de hoge pendelintensiteit zowel ingaand als uitgaand geeft dit weer.

Naast de stad zelf telt Mechelen ook nog vijf kleinere deelgemeenten, namelijk Heffen, Hombeek, Leest, Muizen en Walem.

Walem ligt ten noorden van de stad, aan de Nete. Heffen, Leest en Hombeek liggen ten westen, aan de overkant van de Zenne. Muizen ligt ten zuidoosten, iets verder stroomopwaarts langs de Dijle.

Beide steden zijn gelegen in het bestuurlijk en gerechtelijk arrondissement Mechelen in de brandweerzone "Rivierenland".

De sociale huisvestingsmaatschappij voor koopwoningen "Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken" is werkzaam in beide steden.

#### Bevolkingsevolutie en prognose

Lier telde op 1 januari 2016 34 905 inwoners. Dit is een stijging van 2,13% ten opzichte van 2010. In Mechelen woonden er op 1 januari 2016 84 386 inwoners, een stijging van 4,25% ten opzichte van 2010. Deze trend zal zich de komende jaren voor beide steden verder zetten.

1 januari	Lier											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal inwoners	32,947	33,272	33,259	33,492	33,706	33,930	34,123	34,276	34,497	34,368	34,652	34,905
Groei (2005=100)	100.0	101.0	100.9	101.7	102.3	103.0	103.6	104.0	104.7	104.3	105.2	105.9

1 januari	Mechelen											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal inwoners	77,480	78,268	78,900	79,503	80,205	80,940	81,927	82,325	82,602	83,194	83,975	84,523
Groei (2005=100)	100.0	101.0	101.8	102.6	103.5	104.5	105.7	106.3	106.6	107.4	108.4	109.1

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

Er wordt verwacht dat Lier en Mechelen respectievelijk tegen 2020 over een bewonersaantal bezitten van 35 160 en 86 925 inwoners. Mechelen zal in 2025 de kaap van 90 000 inwoners overschreden hebben. De bevolking zal de komende jaren in Mechelen veel sneller aangroeien dan Lier.

1 januari	Lier									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal inwoners	34,905	34,781	34,909	35,033	35,160	35,280	35,395	35,506	35,605	35,605
Groei (2016=100)	100.0	99.6	100.0	100.4	100.7	101.1	101.4	101.7	102.0	102.0

1 januari	Mechelen								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal inwoners	84,523	84,992	85,613	86,261	86,925	87,596	88,273	88,958	89,646
Groei (2016=100)	100,0	100,6	101,3	102,1	102,8	103,6	104,4	105,2	106,1

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

Omgezet betekent dit dat Lier met zijn 4 970 ha in 2016 een bevolkingsdichtheid van 697 inwoners per km<sup>2</sup> had en Mechelen, 6 519 ha groot, een bevolkingsdichtheid van 1 288 inwoners per km<sup>2</sup> had.

### Evolutie van het aantal huishoudens

Lier telde in 2011 14 676 woningen waarvan 64,12 % bewoond werd door de eigenaars. Uit de voorspellingen van de Studiedienst van de Vlaamse Regering blijkt dat Lier zich de komende jaren mag verwachten aan een stijging van het aantal huishoudens tot 15 998 tegen 2024. Dit is een stijging van 4,30 % ten opzichte van 2016.

1 januari	Lier											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal huishoudens	14,184	14,380	14,415	14,577	14,685	14,795	14,965	15,034	15,136	15,151	15,337	15,514
Groei (2005=100)	100,0	101,4	101,6	102,8	103,5	104,3	105,5	106,0	106,7	106,8	108,1	109,4

1 januari	Lier									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Totaal aantal huishoudens	15,514	15,435	15,531	15,617	15,702	15,781	15,857	15,929	15,998	
Groei (2016=100)	100,0	99,5	100,1	100,7	101,2	101,7	102,2	102,7	103,1	

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

Mechelen telde in 2011 34 223 woningen waarvan 64,51 % werd bewoond door eigenaars. Uit de voorspelling van de Studiedienst van de Vlaamse Regering blijkt dat Mechelen zich de komende jaren mag verwachten aan een stijging van het aantal huishoudens tot 37.904 tegen 2024. Dit is een stijging van 5,97 % ten opzichte van 2016.

1 januari	Mechelen											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal huishoudens	33,365	33,662	33,976	34,206	34,370	34,617	34,874	34,936	34,930	35,078	35,490	35,693
Groei (2005=100)	100,0	100,9	101,8	102,5	103,0	103,8	104,5	104,7	104,7	105,1	106,4	107,0

1 januari	Mechelen									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Totaal aantal huishoudens	35.693	36.016	36.273	36.542	36.817	37.077	37.350	37.623	37.904	
Groei (2016=100)	100,0	100,9	101,6	102,4	103,1	103,9	104,6	105,4	106,2	

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

De huidige maatschappelijke evoluties van gezinsverdunding, vergijzing, globale migratie zorgen ervoor dat er een toenemende vraag is naar woningen voor diverse groepen van mensen. Er blijkt nood te zijn aan meer woningen voor eenpersoonshuishoudens. 32,84% van de Lierse huishoudens en 35,12% van de Mechelse huishoudens bestaat uit eenpersoonshuishoudens. (Census, 2011)



1 januari	Lier									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
65 jaar en ouder	6,548	6,584	6,621	6,689	6,693	6,801	6,903	6,948	7,052	7,125
80 jaar en ouder	1,786	1,885	1,941	1,981	2,010	2,044	2,076	2,100	2,149	2,149
Totale bevolking	33,259	33,492	33,706	33,930	34,123	34,276	34,497	34,368	34,652	34,905
65 jaar en ouder t.o.v. totale bevolking	19.7%	19.7%	19.6%	19.7%	19.6%	19.8%	20.0%	20.2%	20.4%	20.4%
80 jaar en ouder t.o.v. totale bevolking	5.4%	5.6%	5.8%	5.8%	5.9%	6.0%	6.0%	6.1%	6.2%	6.2%

1 januari	Mechelen									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
65 jaar en ouder	13,897	13,892	13,978	14,011	13,991	14,104	14,132	14,294	14,399	14,475
80 jaar en ouder	3,997	4,120	4,216	4,281	4,403	4,506	4,525	4,571	4,675	4,665
Totale bevolking	78,900	79,503	80,205	80,940	81,927	82,325	82,602	83,194	83,975	84,523
65 jaar en ouder t.o.v. totale bevolking	17.6%	17.5%	17.4%	17.3%	17.1%	17.1%	17.1%	17.2%	17.1%	17.1%
80 jaar en ouder t.o.v. totale bevolking	5.1%	5.2%	5.3%	5.3%	5.4%	5.5%	5.5%	5.5%	5.6%	5.5%

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

Lier heeft ook een oudere bevolking dan Mechelen en deze groeit nog steeds aan. In Mechelen lijkt het vooral te gaan om een stabiele populatie.

1 januari	Lier											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal inwoners (0-19j)	6,944	7,038	7,013	7,097	7,133	7,176	7,155	7,158	7,127	6,994	7,062	7,083
Groei (2005=100)	100.0	101.4	101.0	102.2	102.7	103.3	103.0	103.1	102.6	100.7	101.7	102.0
Aantal inwoners (20-64j)	19,528	19,730	19,698	19,811	19,952	20,065	20,275	20,317	20,467	20,426	20,538	20,697
Groei (2005=100)	100.0	101.0	100.9	101.4	102.2	102.7	103.8	104.0	104.8	104.6	105.2	106.0
Aantal inwoners (65j en ouder)	6,475	6,504	6,548	6,584	6,621	6,689	6,693	6,801	6,903	6,948	7,052	7,125
Groei (2005=100)	100.0	100.4	101.1	101.7	102.3	103.3	103.4	105.0	106.6	107.3	108.9	110.0

1 januari	Mechelen											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal inwoners (0-19j)	18,227	18,472	18,585	18,733	18,965	19,217	19,496	19,689	19,802	19,991	20,134	20,351
Groei (2005=100)	100,0	101,3	102,0	102,8	104,0	105,4	107,0	108,0	108,6	109,7	110,5	111,7
Aantal inwoners (20-64j)	45,205	45,797	46,418	46,838	47,262	47,712	48,440	48,532	48,668	48,909	49,442	49,697
Groei (2005=100)	100,0	101,3	102,7	103,7	104,6	105,5	107,2	107,4	107,7	108,2	109,4	109,9
Aantal inwoners (65j en ouder)	14,048	13,999	13,897	13,892	13,978	14,011	13,991	14,104	14,132	14,294	14,399	14,475
Groei (2005=100)	100,0	99,7	98,9	98,9	99,5	99,7	99,6	100,4	100,6	101,8	102,5	103,0

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

## 7.2 Levensomstandigheden

De levensomstandigheden in beide steden variëren maar kennen een gelijkaardig verloop.

In Mechelen ligt het gemiddeld inkomen per inwoner net onder het Vlaamse gemiddelde.

Lier heeft gemiddeld 500 euro meer dan het Vlaamse gemiddelde.

In beide steden kent dit een bijna identieke lineaire toename namelijk 19 %.

	Lier							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Netto belastbaar inkomen (x 1 miljoen)	519,979	541,953	564,698	578,185	583,156	602,071	631,409	640,507
Totale bevolking in jaar x+1	33.259	33.492	33.706	33.930	34.123	34.276	34.497	34.368
Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)	15.634	16.182	16.754	17.041	17.090	17.565	18.303	18.637

	Mechelen							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Netto belastbaar inkomen (x 1 miljoen)	1.179,132	1.236,068	1.297,572	1.337,258	1.348,891	1.386,786	1.447,829	1.489,733
Totale bevolking in jaar x+1	78.900	79.503	80.205	80.940	81.927	82.325	82.602	83.194
Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)	14.945	15.547	16.178	16.522	16.465	16.845	17.528	17.907

	Vlaams Gewest							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Netto belastbaar inkomen (* 1 miljoen)	91.662,615	95.819,595	100.576,997	103.191,442	104.680,991	108.888,022	113.374,497	116.437,984
Totale bevolking in jaar x+1	6.117.440	6.161.600	6.208.877	6.251.983	6.306.638	6.350.765	6.381.859	6.410.705
Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)	14.984	15.551	16.199	16.505	16.599	17.146	17.765	18.163

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

Het aantal inwoners dat een leefloon krijgt, is in Lier tussen 2004 en 2009 gehalveerd om vervolgens vandaag op haar hoogste peil ooit te komen, namelijk 10,1 leefloontrekkers op 1.000 inwoners.

In Mechelen is er op dit vlak een rustiger verloop. In 2004 werd het hoogste cijfer gehaald. Sindsdien is er een maximale daling van 2 leefloontrekkers per 1.000 inwoners, dan weer een stijging van maximaal 2 leefloontrekkers en dit over verschillende jaren. Uiteindelijk stranden we in Mechelen voor 2016 in vergelijking met 2004 met 1 leefloontrekker op duizend minder dan in 2014. Concreet gaat het hier over 11,9 leefloontrekkers per 1.000 inwoners.

Het aantal inwoners dat gebruik maakt van een leefloon is vandaag bijna gelijk, het verloop tussen 2004 en vandaag is echter totaal verschillend. Voor beide steden is dit het dubbele van het Vlaams gemiddelde.



	Lier												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal (equivalent) leefloontrekkers	288	261	234	213	181	152	214	227	229	245	246	289	353
Aantal inwoners	32.821	32.947	33.272	33.259	33.492	33.706	33.930	34.123	34.276	34.497	34.368	34.652	34.905
Aantal (equivalent) leefloontrekkers per 1.000 inwoners	8,8	7,9	7,0	6,4	5,4	4,5	6,3	6,7	6,7	7,1	7,2	8,3	10,1

	Mechelen												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal (equivalent) leefloontrekkers	992	899	890	868	814	825	924	1.002	879	803	782	946	1.005
Aantal inwoners	76.981	77.480	78.268	78.900	79.503	80.205	80.940	81.927	82.325	82.602	83.194	83.975	84.523
Aantal (equivalent) leefloontrekkers per 1.000 inwoners	12,9	11,6	11,4	11,0	10,2	10,3	11,4	12,2	10,7	9,7	9,4	11,3	11,9

	Vlaams Gewest												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal (equivalent) leefloontrekkers	43.295	39.972	37.845	35.382	31.436	31.025	35.572	35.869	33.974	31.878	31.491	32.303	34.927
Aantal inwoners	6.016.024	6.043.161	6.078.600	6.117.440	6.161.600	6.208.877	6.251.983	6.306.638	6.350.765	6.381.859	6.410.705	6.444.127	6.477.804
Aantal (equivalent) leefloontrekkers per 1.000 inwoners	7,2	6,6	6,2	5,8	5,1	5,0	5,7	5,7	5,3	5,0	4,9	5,0	5,4

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

De kansarmoede-index geeft het aantal geboorten in kansarme gezinnen weer. Hierbij is het opvallend dat deze in Lier, tussen 2004 en 2016, bijna lineair gestegen is met 279%. In Mechelen daalt deze over dezelfde periode met 24 %.

Vandaag staat de kansarmoede-index voor Mechelen en Lier bijna even hoog. De cijfers tonen aan dat het verloop tot dit resultaat bij beide steden, haaks op elkaar staat.

Rechtstreeks verbanden naar oorzaken of gevolgen hebben we niet ter beschikking.

Volgende gelijklopende indicatoren werden tijdens een onderzoek van Census in 2011 vastgesteld: Het aantal eenouder gezinnen bedraagt 8,73 % in Lier ten aanzien van het totale aantal huishoudens. Voor Mechelen is dit 8,77%. Het aantal eenpersoonshuishoudens bedraagt in Mechelen 35,12% en in Lier bedraagt dit 32,94%. De gemiddelde grootte van particuliere huishoudens telt in Lier 2,25 personen. In Mechelen worden dit 2,33 inwoners.

Lier												
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
3,4	3,7	3,0	3,3	4,4	4,2	3,5	3,8	5,5	6,0	6,9	8,1	12,9

Mechelen												
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
15,6	15,3	14,3	14,4	13,6	13,5	13,5	14,1	14,2	13,2	13,0	11,5	11,8

Vlaams Gewest												
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
6,4	6,4	6,5	6,9	7,4	7,9	8,2	8,6	9,7	10,5	11,2	11,4	12,0

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

### 7.3 Woonmarkt

Beide steden beschikken over een zelfde aandeel woningen die bewoond worden door eigenaars, m.n. 64% van het patrimonium. (Census, 2011)

Hieruit kunnen we afleiden dat naast het aandeel sociale woningen, de private huurmarkt in verhouding dezelfde is.

In de Woonmonitor 2014 duidt men aan dat voor Mechelen het elementair comfort niveau status quo gebleven is in vergelijking met 2011. Inspanningen naar meer comfort leidden tot een verhoging van het comfortniveau in alle gemeten categorieën met een procentuele stijging van bijna 11%. In de rand wordt gemeld dat het eigenaarschap de dominante factor is voor het al dan niet hebben van een bepaald comfortniveau.



Hier staat tegenover dat bewoners in Mechelen aangeven meer structurele problemen in de woning te hebben dan in 2011. Kanttekening bij deze bevindingen vinden we terug bij het nader toezien op de persoonskenmerken. Hieruit blijkt dat de structurele problemen voornamelijk ervaren worden door huurders, inwoners jonger dan 35 jaar, lager opgeleiden en niet-Belgen.

Voor Lier zijn er geen recente cijfers beschikbaar maar uit het Grote Woononderzoek blijkt dat 35% van de woningen, niet gelegen in centrumsteden, een ontoereikende kwaliteit hebben. Op de private huurmarkt zijn er 47% woningen van slechte kwaliteit tegenover 33% bij woningen bewoond door eigenaars. Daarenboven zijn er bij 35% van de woningen van ontoereikende kwaliteit, structurele ingrepen nodig.

Inspanningen naar meer comfort en een betere woningkwaliteit worden mede gevormd door renovatiewerken als ook door het bouwen van nieuwbouwwoningen.

Volgende tabellen tonen het aantal bouwvergunningen aangevraagd voor renovatiewerken:

			Lier										
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
residentieel	Gebouw	aantal	116	79	87	93	133	105	89	77	74	107	88
		Groei (2005=100)	100,0	68,1	75,0	80,2	114,7	90,5	76,7	66,4	63,8	92,2	75,9

			Mechelen										
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
residentieel	Gebouw	aantal	191	203	272	234	227	257	202	183	212	220	164
		Groei (2005=100)	100,0	106,3	142,4	122,5	118,8	134,6	105,8	95,8	111,0	115,2	85,9

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

Volgende tabellen tonen het aantal bouwvergunningen aangevraagd voor nieuwbouwwoningen:

			Lier										
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
residentieel	Bewoonbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	aantal	11.752	18.031	16.950	11.448	23.646	8.240	14.980	31.779	27.592	21.100	25.473
		Groei (2005=100)	100,0	153,4	144,2	97,4	201,2	70,1	127,5	270,4	234,8	179,5	216,8
	Flats	aantal	53	123	143	93	99	56	203	265	270	179	112
		Groei (2005=100)	100,0	232,1	269,8	175,5	186,8	105,7	383,0	500,0	509,4	337,7	211,3
	Gebouw	aantal	63	82	64	45	57	42	40	52	71	80	84
		Groei (2005=100)	100,0	130,2	101,6	71,4	90,5	66,7	63,5	82,5	112,7	127,0	133,3
	Gebouwen met 1 Woning	aantal	52	67	46	31	43	36	20	36	51	71	74
		Groei (2005=100)	100,0	128,8	88,5	59,6	82,7	69,2	38,5	69,2	98,1	136,5	142,3
	Woning	aantal	105	190	189	124	142	92	223	301	321	250	186
		Groei (2005=100)	100,0	181,0	180,0	118,1	135,2	87,6	212,4	286,7	305,7	238,1	177,1

			Mechelen										
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
residentieel	Bewoonbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	aantal	25.577	37.162	20.034	25.871	43.432	22.501	41.920	35.246	13.121	27.535	19.329
		Groei (2005=100)	100,0	145,3	78,3	101,1	169,8	88,0	163,9	137,8	51,3	107,7	75,6
	Flats	aantal	192	262	129	259	360	165	153	220	75	191	156
		Groei (2005=100)	100,0	136,5	67,2	134,9	187,5	85,9	79,7	114,6	39,1	99,5	81,2
	Gebouw	aantal	121	160	89	64	91	78	221	135	52	93	75
		Groei (2005=100)	100,0	132,2	73,6	52,9	75,2	64,5	182,6	111,6	43,0	76,9	62,0
	Gebouwen met 1 Woning	aantal	95	130	68	44	68	57	197	124	43	77	62
		Groei (2005=100)	100,0	136,8	71,6	46,3	71,6	60,0	207,4	130,5	45,3	81,1	65,3
	Woning	aantal	287	392	197	303	428	222	350	344	118	268	218
		Groei (2005=100)	100,0	136,6	68,6	105,6	149,1	77,4	122,0	119,9	41,1	93,4	76,0

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

Niet alle woningen worden gerenoveerd of heropgebouwd. De Vlaamse inventaris ongeschikt- en onbewoonbaarheid maakte in 2015 melding van 40 woningen die ongeschikt- en/of onbewoonbaar waren verklaard binnen Lier. Voor Mechelen telde de lijst 163 woningen.

Deze lijst houdt voor Lier ook alle verwaarloosde panden bij. Lier had in 2016 4 verwaarloosde panden, maar het betreft geen gemeentelijke heffing. Deze zullen door het opmaken van een eigen reglement met vastgelegde prioriteiten nog toenemen.

Mechelen neemt de inventaris van verwaarloosde panden op zich en kon 100 verwaarloosde panden in 2016 registreren.



Andere woningen blijven leegstaan. Het leegstandsregister in Lier kende 125 leegstaande woningen in 2015. Mechelen had er datzelfde jaar 354.

In het boek 'Rol van de toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting' vinden we onder meer terug dat 'buurttevredenheid omgekeerd evenredig is met de omvang en dichtheid van de buurt. De tevredenheid met de woonomgeving in de sociale huisvesting is groter in laag- of middelhoogbouw dan in hoogbouwcomplexen. Een pleidooi voor een integrale benadering wordt eveneens sterk aangekaart binnen dit boek. Hierbij is inzet nodig van meerdere instrumenten en vooral is er samenwerking nodig tussen de verschillende betrokken actoren zoals in de eerste plaats tussen de bewoners en de verhuurders, maar ook met welzijnsvoorzieningen, politie, het opbouwwerk, de reinigingsdiensten, wijkwerkingen,...

Volgende tabellen geven een beeld van de sociale huurmarkt voorzien vanuit de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen Lier en Mechelen weer:

	Lier											
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal huurwoningen	531	531	531	576	580	578	578	572	567	568	559	563
Aantal huurappartementen	223	241	245	245	285	285	303	338	303	302	381	445
Aantal duplexen												
Aantal sociale woningen: aard onbekend												
Totaal aantal sociale woningen	754	772	776	821	865	863	881	910	870	870	940	1.008
Aantal sociale woningen t.o.v. aantal private huishoudens	5,4	5,4	5,4	5,7	5,9	5,9	6,0	6,1	5,8	5,7	6,2	6,6

	Mechelen											
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal huurwoningen	1.227	1.224	1.214	1.218	1.249	1.251	1.114	1.134	1.018	1.048	1.006	996
Aantal huurappartementen	1.956	1.972	1.974	1.952	1.959	1.964	1.816	1.863	1.819	1.801	1.798	1.853
Aantal duplexen												
Aantal sociale woningen: aard onbekend												
Totaal aantal sociale woningen	3.183	3.196	3.188	3.170	3.208	3.215	2.930	2.997	2.837	2.849	2.804	2.849
Aantal sociale woningen t.o.v. aantal private huishoudens	9,6	9,6	9,5	9,3	9,4	9,4	8,5	8,6	8,1	8,2	8,0	8,0

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

Sociaal verhuurkantoor De Woonkans voorziet 109 sociale woningen binnen Lier. Sociaal verhuurkantoor Bodukam stelt 114 woningen ter beschikking binnen Mechelen.

Uit het Grote Woononderzoek 2013 zijn bepalende evoluties af te leiden. Zo wordt gesteld dat het aandeel rijwoningen en viergevelwoningen afneemt in Vlaanderen, het aandeel meergezinswoningen stijgt aanzienlijk. Hiermee wordt de trend van 'verappartementisering' bevestigd.

Nieuwe woonvormen zoals co-housing met vrienden, kennissen of andere niet-familieleden wordt in dit onderzoek eveneens aangestipt. Het blijken voornamelijk jongeren die aan flat-sharing doen of samenwonen in een gemeenschapshuis.

Voor Vlaanderen geldt dit voor 22% van de 18- tot 24-jarigen. 53% van de huishoudens die hun woning deelt, heeft een betaalde job, alsnog volgens dit onderzoek.

Tot slot geven onderstaande tabellen de verkoopprijzen van woningen en bouwgronden binnen beide steden weer:

Verkoopprijzen woningen:

		Mechelen									
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs	117.745	133.544	150.872	146.289	164.004	168.332	167.630	190.185	202.888	196.770
	Groei (2005=100)	100,0	113,4	128,1	124,2	139,3	143,0	142,4	161,5	172,3	167,1
gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	129.662	150.293	163.362	181.093	184.026	190.749	198.900	206.625	217.344	215.705
	Groei (2005=100)	100,0	115,9	126,0	139,7	141,9	147,1	153,4	159,4	167,6	166,4
villa's, bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	290.746	291.085	299.560	338.956	293.951	330.895	371.433	392.548	343.634	327.822
	Groei (2005=100)	100,0	100,1	103,0	116,6	101,1	113,8	127,8	135,0	118,2	112,8

		Lier									
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs	167.115	171.640	171.116	195.696	183.138	194.031	203.009	202.093	207.041	218.463
	Groei (2005=100)	100,0	102,7	102,4	117,1	109,6	116,1	121,5	120,9	123,9	130,7
gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	145.994	158.590	181.998	187.970	189.522	199.524	207.720	213.767	222.383	217.791
	Groei (2005=100)	100,0	108,6	124,7	128,8	129,8	136,7	142,3	146,4	152,3	149,2
villa's, bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	326.180	355.875	388.178	433.062	455.697	436.342	383.109	463.672	368.982	461.816
	Groei (2005=100)	100,0	109,1	119,0	132,8	139,7	133,8	117,5	142,2	113,1	141,6

		Vlaams Gewest									
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs	142.975	159.833	171.394	177.707	182.450	195.236	200.331	206.411	210.604	213.534
	Groei (2005=100)	100,0	111,8	119,9	124,3	127,6	136,6	140,1	144,4	147,3	149,4
gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	139.649	157.347	172.141	181.924	183.991	192.446	201.030	207.811	212.082	213.558
	Groei (2005=100)	100,0	112,7	123,3	130,3	131,8	137,8	144,0	148,8	151,9	152,9
villa's, bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	280.609	302.466	326.949	335.903	320.885	341.285	351.676	353.275	351.670	355.167
	Groei (2005=100)	100,0	107,8	116,5	119,7	114,4	121,6	125,3	125,9	125,3	126,6

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016



## Verkoopprijzen bouwgrond

	Lier									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Gemiddelde verkoopprijs bouwgrond per m <sup>2</sup>	121,6	117,4	130,3	144,9	188,0	155,3	157,6	156,6	202,1	258,8
Groei (2005=100)	100,0	96,5	107,1	119,1	154,6	127,6	129,6	128,7	166,1	212,8

	Mechelen									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Gemiddelde verkoopprijs bouwgrond per m <sup>2</sup>	149,6	151,3	148,7	148,8	186,2	266,9	167,4	201,0	166,8	298,0
Groei (2005=100)	100,0	101,2	99,4	99,5	124,5	178,4	111,9	134,4	111,5	199,3

	Vlaams Gewest									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Gemiddelde verkoopprijs bouwgrond per m <sup>2</sup>	110,7	120,3	129,1	137,0	147,6	155,7	156,7	165,6	169,1	179,1
Groei (2005=100)	100,0	108,7	116,6	123,7	133,3	140,7	141,5	149,5	152,8	161,8

Bron: Gemeentelijke profielschets 2016

## 8 Motivatie/missie:

Het "IGS versterkt wonen in Lier en Mechelen" stelt zicht tot missie:

**Het recht op menswaardig wonen, voor iedere inwoner van Lier en Mechelen, helpen realiseren.**

**We willen gezamenlijk streven naar een gezinsvriendelijke woon- en leefstad voor een zo breed mogelijke waaier aan doelgroepen.**

**Om dit te realiseren streven we naar een gedifferentieerd betaalbaar woonaanbod met o.a. nieuwe woonvormen, aandacht voor specifieke doelgroepen, ... waarbij de woningkwaliteit centraal staat.**

**Om die reden zal elke actie die het "IGS versterkt wonen in Lier en Mechelen" uitrolt, als doel hebben de kwalitatieve woonzekerheid te verhogen voor elke inwoner.**

Lier en Mechelen hebben elk op hun manier invulling gegeven aan een woonbeleidsplan. Hierna volgt een weerslag van wat in het bestuursakkoord van beide steden terug te vinden is. Deze beide visies werden afzonderlijk van elkaar ontwikkeld. Desondanks zijn er sterke gelijk lopende beleidslijnen te ontdekken.

### Stad Lier 2013-2018:

*Lier wil voor de komende beleidsjaren volgende speerpunten naar voor schuiven op het vlak van wonen:*

*Lier wil inzetten op jonge gezinnen en tweeverdieners. Ze moeten de weg blijven vinden naar Lier zodat een gezonde sociale mix in de stad tot stand komt.*

*Via de stedelijke leegstandstaks willen we voor het eerst ongebruikte of verkommerde woningen snel woonklaar krijgen. Wonen boven winkels zal een belangrijke rol spelen om het potentieel woonpatrimonium zo groot mogelijk te houden.*

*Krotten en leegstaande panden die de openbare veiligheid en netheid bedreigen dienen gesloopt of op korte termijn gerenoveerd te worden.*

*Huisjesmelkerij wordt opgespoord en kordaat aangepakt.*

*De stad wil een volwaardige regiefunctie voor het woonbeleid opnemen. Samen met het OCMW, de Lierse Maatschappij voor Huisvesting, SOLag en private ontwikkelaars wordt de woonneed op een gecoördineerde en integrale manier aangepakt.*

*Zo wil Lier seniorenwoningen zoveel mogelijk inplanten in de buurt van sociale en medische voorzieningen. Op deze manier willen we als stad voluit onze rol spelen bij de realisatie van bijkomende woonruimte voor senioren en hulpbehoevenden en dit binnen de Ring en in het centrum van Koningshooikt.*

## Stad Mechelen 2013-2018:

### *"Wonen"*

*Het woonbeleid van de stad Mechelen wordt de komende jaren gedragen door een globale visie op wonen en woonbehoeftes. Het nieuwe stadsbestuur streeft met zijn woonbeleid vijf centrale doelstellingen na:*

- (a) Jonge gezinnen voor de stad laten kiezen.*
- (b) Zorgen dat wonen betaalbaar en kwaliteitsvol is, inzonderheid voor mensen met een bescheiden inkomen.*
- (c) Middengroepen en tweeverdieners aantrekken.*
- (d) Van Mechelen het laboratorium van Vlaanderen maken op het vlak van nieuwe woonvormen.*
- (e) Inspelen op noden van de vergrijzing en van het intergenerationeel wonen.*

*Om de groei van Mechelen te verzoenen met het behoud van de open ruimte willen we vier toekomstige woongebieden creëren vlakbij het stadscentrum: het Keerdok, de Carrefoursite, Comet en de site achter het station.*

*Mechelen wil daarbij aantrekkelijk blijven voor jonge gezinnen. Daarom moeten we dener bouwen, wat nodig is om op dezelfde ruimte meer woningen te creëren, verzoenen met de woonbehoeften van mensen met kinderen. Nieuwe woonprojecten gaan waar nodig enkele bouwlagen hoger, maar leggen vooral de nadruk op grotere buitenruimte, veel groen en speelruimte, autoluwe omgeving met wagens waar mogelijk ondergronds en veilige fietspaden. Nieuwbouwprojecten moeten qua parkeerbehoeften zelfvoorzienend zijn. Ze moeten zo goed mogelijk aansluiten bij al wat bestaat. Ze moeten leefbaar zijn door aandacht voor extra lokale voorzieningen zoals een kribbe, school, ontspanning, buurtwinkel.*

*De parkeernorm wordt herbekeken. We onderzoeken of we die niet moeten afbouwen en moduleren naargelang het wonen betreft in de dense woonwijken of het centrum enerzijds, de buitengebieden anderzijds. We werken een systeem uit waarbij bouwprojecten de mogelijkheid krijgen om hun parkeerplaatsen niet in de site zelf te realiseren door mee te investeren in de collectieve parkeervoorzieningen in de nabijheid. Op die manier kunnen we bepaalde straten en buurten echt verkeersarm maken en bundelen we het autoverkeer op een aantal assen waaraan deze parkeerplaatsen worden uitgebouwd.*

*Het stadsbestuur moet ervoor zorgen dat Mechelen ook voldoende werkende gezinnen en mensen met een volwaardig inkomen aantrekt. Daarom moet er plaats zijn voor woonprojecten en -vormen die deze mensen overtuigen om zich in Mechelen te vestigen. Met name op Spreeuwenhoek-Venne, Boerenkrijg en Stuivenberg.*

*Vele premies in verband met wonen worden vervangen door een inkomensgerelateerde groenpremie. Duurzame investeringen worden ondersteund naargelang de financiële mogelijkheden. Voor mensen met een laag inkomen wordt een prefinanciering van de toelage voorzien. Daarnaast subsidiëren we het voorzien of verbeteren van noodzakelijk sanitair voor mensen met een bescheiden inkomen.*

*Bouwpromotoren worden verplicht om nieuwe woonprojecten zo energiezuinig mogelijk te realiseren. Projectontwikkelaars, private investeerders en gezinnen die een huis willen bouwen of renoveren zijn belangrijke bondgenoten in het realiseren van voldoende kwalitatief woonaanbod. We zorgen voor een aantrekkelijk investeringsklimaat voor nieuwe woonprojecten in Mechelen, onder meer met een klantvriendelijke en laagdrempelige bouwdienst die oplossingsgericht meedenkt, informatie op maat verstrekt: wegwijs in reglementeringen, procedures en subsidiestelsels en tegelijk ruimte laat voor de private inzichten. We hebben oog voor de economische dimensie van wooninvesteringen, zonder de visie op een goede ruimtelijke ordening los te laten. We staan open voor nieuwe, gedurfde architectuur.*

*In een stedelijke verordening worden normen opgelegd en hard gemaakt inzake woonkwaliteit, oppervlakte van woonegelegenheden en beschikbaarheid van parkeerruimte voor auto's en fietsen op privaat domein. Deze regels moeten helder en transparant zijn, wars van overdreven betutteling. Mechelen moet zich zo snel mogelijk "ontvoogden" op vlak van zijn vergunningsbeleid.*

*De komende jaren zetten we in op het ontpitten van de binnengebieden. We willen de versnippering en verloedering tegengaan met een geïntegreerde aanpak, waarbij we oog hebben voor dener bouwen, de parkeernoden (voor auto's en fietsen), speelmogelijkheden en groen in de buurt.*

De watertoets wordt correct toegepast zodat er in de toekomst niet gebouwd wordt op gronden die daar niet voor geschikt zijn wegens het overstromingsrisico. Tevens verstrekt de stadsadministratie hierover duidelijke informatie naar potentiële kopers en bouwers.

Wonen boven winkels wordt via regelgeving sterker uitgebouwd om de leefbaarheid buiten de winkeluren te versterken.

De renovatiegolf van Woonpunt wordt verder gezet. De 1500 sociale woningen werden en worden kwaliteitsvol gerenoveerd. De verschillende coalitiepartners engageren zich om op de respectieve beleidsniveaus te ijveren voor de nodige financiële middelen en vergunningen. De volgende bestuursperiode realiseren we 300 extra sociale woningen. We doen dit door kwalitatieve kleinschalige inbreidings- of uitbreidingsprojecten, op de eerste plaats in stadswijken waar er nu slechts een bescheiden aanbod van sociale huurwoningen bestaat, in plaats van ze te bundelen in afzonderlijke woonwijken. Er wordt ter zake in het eerste jaar van de bestuursperiode een kalender opgemaakt. Projecten die een meerwaarde zijn voor het stadswefsel (stadsinbreiding, aanpak verkrotting) zijn vaak duurder. Voor deze projecten zoekt het stadsbestuur de financiën om de investeringskloof te dichten o.m. via de woonbeleidsconvenant.

We streven in alle nieuwe wijken naar een ideale sociale mix. Deze wordt berekend op basis van sociaal-economische parameters. De globale renovatie van de grote sociale wijken is hiervoor het aangewezen moment.

Het bezit van een eigen woning is de beste garantie op een zorgeloze oude dag. Maar voor steeds meer mensen wordt dit een onmogelijke opgave. Daarom zijn er slimme en originele oplossingen nodig. Wij stellen voor om mensen de kans te geven om wel de woning te kopen, maar niet de grond. De eigendom van de grond blijft in handen van de stad (regie, AGB of vzw), die een recht van opstal of een erfpacht verleent aan de eigenaar van de woning tegen een beperkte jaarlijkse vergoeding. Omdat de kosten voor de grond niet moeten betaald worden, wordt het goedkoper om te kopen. De koper wordt volwaardig eigenaar van alle rechten (woonzekerheid, erven, aanpassingen, ...), maar als hij de woning verkoopt, moet hij een deel van de meerwaarde terugbetalen. Het huis mag ook enkel opnieuw verkocht worden aan iemand die ook in aanmerking komt voor een sociale woning of aan de overheid. Zo blijven die woningen meer dan één generatie 'sociaal' en blijft de overheid niet met lege handen achter na verkoop.

Naast rechten hebben huurders van sociale woningen ook verantwoordelijkheden, zoals bijvoorbeeld het deftig onderhouden van de huurwoning, het niet aantasten van de leefbaarheid van de wijk en het leveren van inspanningen om Nederlands te leren conform de Vlaamse wooncode. Waar nodig voeren we een beleid van ondersteuning en van kordaat optreden. Woonpunt Mechelen (WPM) zal het project van conciërges in de sociale huisvesting verder uitbouwen, hierbij gesteund door de stad. Woonpunt Mechelen zal maximaal inzetten op sociale koopwoningen. De volgende bestuursperiode moet Woonpunt Mechelen minstens 100 koopwoningen/kavels realiseren op Mechels grondgebied. Tevens wil de stad dat dit systeem van sociale koopwoningen kan worden geïntegreerd in het project waarbij de gronden eigendom blijven van de overheid, zodat deze woningen langer dan één generatie sociaal blijven.

Hiervoor kunnen ook bestaande woningen gerenoveerd en verkocht worden als sociale woning.

Woonpunt Mechelen zal de volgende jaren sterk inzetten op een divers woonaanbod. We maken meer specifiek verder werk van woningen voor mensen met een handicap. Bij mindervalide mensen gaat dit om aangepaste woningen en ADL-clusters (Activiteiten van het Dagelijks Leven). In het geval van mensen met een mentale handicap gaat het om de verdere uitbreiding van de gezamenlijke projecten met partners zoals de vzw Borgerstein.

Mechelen start een eigen sociaal verhuurkantoor (SVK) binnen Woonpunt Mechelen. De synergie met Woonpunt zal voordelen opleveren op het vlak van juridische ondersteuning, sociale dienst, onderhoud en herstel enz. Het aanbod van het SVK moet drastisch uitbreiden.

De aanpak van langdurige en moedwillige leegstand en verkrotting blijft een prioriteit. Bij leegstand en verkrotting zoeken we zo snel mogelijk via dialoog naar een oplossing. Bij moedwil gaan we waar mogelijk en noodzakelijk over tot onteigening. Tegelijk heffen we hoge boetes op leegstand. Daarnaast passen we het sociaal beheersrecht toe voor panden die verkrotten. En we onderzoeken of we bij de renovatie van die krotten niet kunnen werken met een sociaal economieproject.

De aanpak van domiciliefraude wordt consequent verder gezet. Woonpunt zal een samenwerking opzetten met het OCMW, de stad (die mensen en middelen kan ter beschikking stellen) en het parket om domiciliefraude nog efficiënter aan te pakken.

*We pakken huisjesmelkerij consequent aan via een geschakeld beleid. Preventief door eigenaars te ontraden. Daarnaast pakken we bestaande, onvergonde opdelingen via politionele interventies en consequente hersteltrajecten aan. Stedenbouwkundige misdrijven die samengaan met inbreuken op de woningkwaliteit krijgen prioriteit.*

*Het stadsbestuur zal een aantal nieuwe woonvormen faciliteren, waarbij mensen een woning delen. Zo wordt friends-, kangoeroe- en Abbeyfielddwonen fiscaal en administratief gestimuleerd. Tevens stimuleren we nieuwe woontypes als cirkelwonen.*

*De stad werkt verder met een rollend fonds om kankerplekken te renoveren die moeilijk te rentabiliseren zijn. Met deze projecten willen we op de eerste plaats een aanbod creëren voor mensen met een inkomen dat net te hoog is om in aanmerking te komen voor sociaal huren of kopen.*

*Er komt een verbouwingspremie voor jonge mensen die bouwen of verbouwen en al rekening houden met hun oude dag. Mensen die hun woningen willen laten aanpassen om op deze manier langer thuis te blijven wonen en zodoende geen beroep te moeten doen op een woonzorgcentrum.*

Lier en Mechelen zijn binnen de provincie de grootste steden van het bestuurlijk provinciedistrict die het meest nabijgelegen zijn. Beide steden kennen een sterke stedelijke context en tegelijkertijd een gelijkaardige dorps- en plattelandscontext door hun gevarieerd uitgebreid grondgebied.

Vandaag zijn de levensomstandigheden redelijk gelijklopend voor het gemiddelde inkomen, het aantal inwoners met een leefloon en de kansarmoede-index.

Het verloop tijdens de afgelopen 12 jaar is verschillend. Wat deden beiden steden anders tijdens deze periode? Welke elementen deden ze op dezelfde manier? Hoe verschilt dit met initiatieven in Vlaanderen? Welke causale verbanden zijn hieruit te trekken? En vooral welke acties, strategieën kunnen aangetoond worden die de omstandigheden positief beïnvloed hebben.

Naast het onderzoek naar strategieën die levensomstandigheden verbeteren, zijn er de concrete uitdagingen rond het bewaken van de kwaliteit van het eigen woonpatrimonium op zowel de sociale als private huurmarkt, op de eigendommen, op de ruimtelijke ordening, ...

Samen een intergemeentelijk project starten kan een antwoord bieden op deze uitdagingen.

Bij het opmaken van de overeenkomst bleek dat nogal wat acties al uitgevoerd worden in beide steden: de ene al meer dan de andere, sommige gestructureerd, anderen ad hoc.

Wat bij de ene partner al gestructureerd bestaat, lijkt bij de andere nog niet aan de orde en omgekeerd.

De aanpak rond woningkwaliteit bijvoorbeeld, is sterker uitgebouwd in Mechelen. Lier kan door het project beroep doen op de know-how en ervaring van de onderzoekers uit Mechelen.

Lier beschikt dan weer, in tegenstelling tot Mechelen, over een laagdrempelig woonloket waar iedere burger terecht kan voor basisinformatie aangaande allerlei woonthema's.

Deze samenwerking verankeren in een intergemeentelijk project, waarbij de hogere overheid middelen voorziet, moet enerzijds leiden tot een gestructureerde aanpak van alle mogelijke en noodzakelijke initiatieven die onder meer voorzien in basisinformatie. Een samenwerking waarbij het de bedoeling is om elkaar te versterken. Dit door het uitwisselen van praktijkervaringen en tools die beide gemeenten afzonderlijk ontwikkeld hebben. Anderzijds moet dit een gefundeerd woonbeleid faciliteren in de beide gemeenten.

Zowel Mechelen als Lier hebben een stedelijke context die op bovenstaande bevindingen een antwoord wil bieden, moet bieden om beide steden leefbaar en aantrekkelijk te houden. Het ontwikkeld instrumentarium wordt zoveel mogelijk uitgewisseld. Te behalen indicatoren zullen hiermee rekening houden. Deze worden, voor zover mogelijk verder geëxpliciteerd bij het activiteitenaanbod.

Beide steden zien in dit intergemeentelijk project de mogelijkheid om de inspanningen nog meer te professionaliseren en structureren zodat, via efficiëntieverhoging, een geëngageerd woonbeleid het recht op wonen voor iedereen kan maximaliseren.

## 9 Het verplicht activiteitsaanbod

In dit onderdeel beschrijven we hoe we de verschillende activiteiten uit het verplichte activiteitsaanbod vorm willen geven. Er wordt uitgegaan van de activiteiten die nu al afzonderlijk georganiseerd worden om vervolgens telkens aan te stippen hoe het IGS deze aspecten kan versterken, professionaliseren. Daar waar we de verplichte activiteit nog niet uitvoeren, wordt aangegeven wat het IGS zal ondernemen om deze te ondernemen.

### 9.1 **Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod**

#### 9.1.1 **Een gecoördineerd beleid voeren rond sociaal wonen**

We brengen alle acties in verband met sociaal wonen in kaart. Deze worden besproken op het lokaal woonoverleg dat per jaar vier maal zal samenkomen. We willen minimaal jaarlijks onze output toetsen aan een klankbordgroep. Voor deze klankbordgroep worden verschillende middenveldorganisaties, lokaal en bovenlokaal, uitgenodigd. Naast het toetsen van de geleverde output worden mogelijkheden voorzien zodat de klankbordgroep input kan geven voor het komende werkingsjaar.

De staalkaart van hetgeen al wordt uitgevoerd, wordt afgetoetst aan de input van de klankbordgroep. De evaluatie en geleverde input wordt vertaald in beleidsaandachtspunten. Bij een volgende legislatuur worden deze naar voor geschoven om aandacht voor te hebben bij een volgende legislatuur. Tijdens de lopende legislatuur zal zij op geregelde tijdstippen mijlpalen aanduiden, controleren en als het nodig is bijsturen om het alsnog tot een goed resultaat te brengen.

#### 9.1.2 **Instrumenten inzetten in het kader van het sociaal woonbeleid**

Voor deze verplichte activiteit worden drie instrumenten voorzien die het sociaal woonbeleid moeten versterken.

Een eerste instrument wordt bepaald via het Procedurebesluit Wonen van 25/10/2013. Dit besluit schrijft voor dat sociale woonprojecten moeten besproken worden en beoordeeld op het woonoverleg.

Concreet moet onder meer met volgende punten rekening gehouden worden:

*Op een lokaal woonoverleg worden per project minimaal de volgende zaken besproken :*

*1° de gegevens van het project en de verrichtingen die er deel van uitmaken;*

*2° het aantal te realiseren of in stand te houden huurwoningen, koopwoningen of kavels, dat in voorkomend geval overeenstemt met de resultaten van de stedenbouwkundige studie;*

*3° als het project de realisatie of instandhouding van huur- of koopwoningen omvat :*

*a) een aanduiding of het gaat om eengezinswoningen, duowoningen of appartementen;*

*b) een aanduiding van het woningtype;*

*4° als het project de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur omvat :*

*a) de vraag of een stedenbouwkundige studie nodig is;*

*b) in voorkomend geval, het voornemen van de initiatiefnemer om zelf als opdrachtgever op te treden voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 12, § 1, derde lid, van het Financieringsbesluit;*

*c) in voorkomend geval, de verbintenis van de initiatiefnemer om de wooninfrastructuur, samen met de grond waarin of waarop ze wordt uitgevoerd, aan de gemeente over te dragen om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen;*

*d) de vraag of de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen nodig is;*

*5° de verhouding van het project met de lokale woonbehoeften en de wachtlijsten in de gemeente;*

*6° de verhouding van het project met het bindend sociaal objectief van de gemeente.*

*Van het lokaal woonoverleg wordt een schriftelijk verslag gemaakt. Dat verslag wordt binnen een termijn van veertien kalenderdagen die ingaat op de dag na het lokaal woonoverleg, verstuurd aan de betrokken actoren. De gemeente voert het verslag van het lokaal woonoverleg binnen diezelfde termijn in het Projectportaal in.*

Bij grootschalige sociale woonprojecten voorzien we daarenboven dat er wordt op toegezien dat de juiste partners en diensten rond tafel zitten om de verschillende noodzakelijke stappen binnen het totaalproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. Dit veronderstelt een doorgedreven kennis van alle aspecten gaande van ruimtelijke ordening en bouwtechnische elementen tot het opzetten van



vernieuwde dienst-, zorgverlening en cohesie versterkende buurtwerking. De sociale huisvestingsmaatschappijen op het grondgebied van zowel Lier als Mechelen zijn hierbij telkens vanzelfsprekend de primaire partners.

Het tweede instrument dat het woonaanbod betaalbaar moet houden wordt bepaald via het Monitoringbesluit van 10 november 2011. Om hieraan te voldoen wordt via het IGS voorzien in een jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod. De gegevens over het sociaal woonpatrimonium worden bezorgd aan Wonen Vlaanderen.

Mechelen en Lier hebben intussen hun sociaal objectief voor de sociale huurwoningen bereikt en hebben de intentie een sociale woonbeleidsconvenant af te sluiten met de Vlaamse overheid. De aanvragen voor Lier en Mechelen werden ingediend bij de VMSW. Het IGS zal deze in de toekomst de inventaris hiervan bijhouden en aanpassen waar nodig.

Het derde instrument bestaat erin de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen op het grondgebied van Lier en Mechelen te inventariseren. Het IGS inventariseert ook deze gegevens en houdt deze nauwgezet bij. Zolang het sociaal objectief gehaald wordt moeten deze gronden niet geactiveerd worden in het kader van het sociaal woonbeleid.

### **9.1.3 Doordacht aanbodbeleid voeren**

In een doordacht aanbodbeleid moet elke gemeente zicht trachten te richten op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen. Tegelijkertijd stemt ze zich best af op de demografische behoeften. Om dit te kunnen uitvoeren zullen we ons baseren op de cijfers die onder punt 7 van deze nota zijn terug te vinden. Naast deze officiële cijfers en eventueel op basis van studies, binnenlandse en buitenlandse trachten we een staalkaart te maken van doelgroepen en hun behoeften. Vervolgens formuleren we vanuit het IGS mogelijke beleidsdoelstellingen die gericht zijn op het aanbod. Op deze manier voorzien we tenminste beide steden van instrumenten zodat ze hun regierol op dit vlak kunnen opnemen.

## **9.2 Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving**

### **9.2.1 Een gecoördineerd beleid voeren naar bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving**

Mechelen en Lier voeren op hun grondgebied een gecoördineerd beleid dat de kwaliteit bewaakt van het woningpatrimonium en de woonomgeving (publiek domein, buitenruimte).

De stedenbouwkundige verordeningen van beide steden (nog in opmaak in Lier) bevatten ondertussen kwaliteitsnormen naar oppervlakte, buitenruimte, licht, ... om een betere woonkwaliteit te garanderen.

We maken werk van de handhaving bij stedenbouwkundige overtredingen. In Mechelen werd al een dienst handhaving opgericht om intenser te controleren op het terrein. Eerste prioriteit bestaat uit het opsporen van niet-vergunde opdelingen. Het IGS tracht de werkwijze te uniformiseren zodat ze op termijn in Lier geïmplementeerd kan worden.

### **9.2.2 Instrumenten inzetten in het kader van het bewaken van de woningkwaliteit en de woonomgeving**

Het IGS wil met behulp van volgende instrumenten de woningkwaliteit en woonomgeving bewaken:

- Op verzoek en na onderzoek wordt een conformiteitsattest afgeleverd zoals vermeld in artikel 7, §1, van de Vlaamse Wooncode.
- Een procedure wordt voorzien om op verzoek en na onderzoek over te gaan om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren als vermeld in artikel 15, §1, van de Vlaamse Wooncode.

- Op verzoek en na onderzoek kan een woning overbewoond verklaard worden zoals vermeld in artikel 17, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.
- Mechelen en Lier dragen bij tot de herhuisvesting van de bewoners van ongeschikte, onbewoonbare of overbewoond verklaarde woningen zoals vermeld in artikel 17bis, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.
- Op verzoek en na onderzoek wordt overgegaan tot opheffing van een besluit waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard als vermeld in artikel 9 van de Vlaamse Wooncode.
- Gebruik van art. 135 Nieuwe Gemeentewet bij acute situaties.

Het IGS kan voor de uitvoering van deze acties beroep doen op 2 woningcontroleurs in Mechelen en 1 woningcontroleur in Lier. De woningcontroleurs in beide gemeente hebben naast deze controles nog andere taken in hun takenpakket zitten.

Het IGS optimaliseert de toepassing van de instrumenten voor het bewaken van woningcontrole door het uitschrijven van workflows waarbij de huidige en toekomstige controleurs hun professionaliteit kunnen uitbouwen. Hierdoor zou elk vooronderzoek bij een kwaliteitscontrole op dezelfde wijze beoordeeld moeten worden. Er wordt getracht om de uitkomst van elke controle zo dicht mogelijk te brengen bij de beoordeling zoals deze door wonen Vlaanderen in de antenne van Antwerpen gehanteerd wordt.

De workflow omvat ondermeer ook de structurele samenwerking met lokale actoren, zoals het Sociaal Huis, wijkagenten, milieupolitie bij vermoedelijke overlast,... zodat de problematiek van woningkwaliteit in zoveel mogelijk facetten wordt aangepakt. Een vorm van multidisciplinaire benadering om het voorliggend acuut probleem zo snel als mogelijk op te lossen voor alle betrokken partijen. Op deze wijze wil het IGS zo efficiënt mogelijk de woningkwaliteit bewaken in beide steden.

### **9.2.3 Inventariseren van leegstaande woningen en gebouwen**

Leegstaande woningen en gebouwen worden geïnventariseerd conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Naast leegstand wordt een inventaris voorzien van verwaarloosde gebouwen. Het IGS voorziet een werkwijze waardoor de opvolging in beide gemeenten geoptimaliseerd kan worden. De aandacht hierbij gaat voornamelijk naar het bijhouden van de inventaris en naar de opmaak van mogelijke actieplannen die eigenaars aanzetten tot het snel herstellen van de wantoestand.

## **9.3 Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen**

### **9.3.1 Voorzien in een laagdrempelig woonloket**

Het IGS organiseert het woonloket in beide gemeenten in openbare lokalen. Het woonloket wordt op regelmatige basis geopend op vaste tijdstippen, met of zonder afspraak en voor elke burger toegankelijk. We houden daarbij rekening met verwerkingsmogelijkheden van dossiers en vragen zonder dat dit evenwel de redelijkheid van wat haalbaar is om te verwerken per loketmedewerker mag overschrijden. Er worden indicatoren uitgewerkt naar het wenselijk haalbare in beschikbare tijd van het loket bij beide gemeenten. Dit zowel naar openingstijden als naar dossierverwerkingstijd. Waar nodig wordt een permanentiesysteem uitgewerkt om bij onvoorziene omstandigheden de openingstijden van het woonloket in beide steden te verzekeren.

Er worden draaiboeken uitgewerkt om het bereik te monitoren en de werking te uniformiseren. Uit deze gegevens kunnen aandachtspunten gedistilleerd worden die de aanvullende activiteiten kunnen voeden. Tegelijkertijd moeten deze metingen de relevantie aantonen van de werking van het IGS.

Om de professionaliteit te verhogen organiseert het IGS op regelmatige basis overlegmomenten om de werking tussen beide woonloketten blijvend op elkaar af te stemmen, uniform te maken zonder te willen inboeten op de persoonlijke benadering van elk dossier.

### **9.3.2 Voorzien in gestructureerde basisinformatie**

Er wordt gestructureerde basisinformatie voorzien die aan de inwoners wordt aangeboden over tenminste volgende onderwerpen:

- a) de Vlaamse huursubsidie, de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie, de Vlaamse huurpremie en het Vlaams huurgarantiefonds;
- b) de Vlaamse renovatiepremie, de energiepremies en de Vlaamse energielening;
- c) sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen;
- d) woningkwaliteitsbewaking;
- e) federale, Vlaamse, provinciale en gemeentelijke beleidsmaatregelen op het vlak van wonen en het respectieve dienstverleningsaanbod;

Beide steden stellen informatie over de gemeentelijke premies beschikbaar via [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

### **9.3.3 Voorzien in actieve ondersteuning**

Beide steden voorzien naast het laagdrempelig woonloket en de gestructureerde basisinformatie in actieve ondersteuning van inwoners bij:

- a) de aanvraag van een Vlaamse huursubsidie en het verband leggen tussen de federale installatiepremie en de Vlaamse huursubsidie;
- b) woonkwaliteitsbewaking;
- c) de zoektocht naar een sociale huurwoning.

Dit kan naar aanleiding zijn van een bezoek aan het woonloket. Dit kan in sommige gevallen naar aanleiding van huisbezoeken door de kwaliteitscontroleurs.

Beide steden voorzien voldoende middelen om deze arbeidsintensieve taak te kunnen opnemen.

## **9.4 Ondersteunen van de lokale private huurmarkt**

### **9.4.1 De lokale private huurmarkt in kaart brengen**

De lokale private huurmarkt in kaart brengen wordt beoogd om op deze manier een duidelijker beeld te krijgen over o.a. volgende zaken:

- Het aandeel van de private huurwoningen in het totale woningenbestand van de gemeente;
- De lokale overwegende types van huurwoningen in de gemeenten (eengezinswoningen, appartementen, grote of kleine huurwoningen, aantal slaapkamers);
- De gemiddelde ouderdom en het gemiddeld comfort van de huurwoningen;
- Het prijsniveau van enkele (lokaal) vaak voorkomende categorieën van woningen;
- Een schatting van de informele huurmarkt aan huurwoningen die verhuurd worden via een sociaal netwerk. Die dus niet via publiciteit, immobiliënkatoren, internet, advertentiebladen aan een ruimer publiek te huur worden aangeboden.

Om deze vraag gestalte te geven, wil het IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier volgende hulpmiddelen gebruiken:

- Een uniforme databank van panden waar een CA werd afgeleverd;
- Geoweb voorzien van een GIS-laag met aanduiding percelen waar eigenaar niet gedomicilieerd is;
- Bevraging bij het kadaster naar geregistreerde huurcontracten;
- ...

De gegevens die hierdoor bekomen worden, zullen verwerkt worden in een database waardoor een duidelijker beeld gegeven kan worden van de private huurmarkt in zijn geheel voor beide grondgebieden.

#### ***9.4.2 Actoren uit de private huurmarkt informeren en indien nodig correct doorverwijzen***

Er wordt voorzien in correcte informatie omtrent huren waarbij de betrokken partijen in hun rol gerespecteerd worden en tegelijkertijd zo exact en correct mogelijk worden geïnformeerd. Indien nodig worden zij doorverwezen naar de betreffende "specialisten" zoals Huurdersbond, organisaties die de belangen behartigen van eigenaars, juridische eerste of tweedelijnsbijstand, ... .

#### ***9.4.3 Promoten van het sociaal verhuurkantoor***

Het IGS zal de erkende SVK's die op het grondgebied actief zijn, promoten. Dit is voor de beide steden een verschillend verhuurkantoor: SVK "De Woonkans" in Lier en SVK "Bodukam" in Mechelen. Het SVK Bodukam wenst zich op te splitsen. Hierdoor zal op termijn het SVK Mechelen actief zijn op het grondgebied van de stad Mechelen.

## 10 De aanvullende activiteiten

### 10.1 Schematisch overzicht van de gekozen aanvullende activiteiten

Volgend schematisch overzicht geeft de gekozen aanvullende activiteiten weer per doelstelling (woonaanbod, woningkwaliteit, informeren/adviseren/begeleiden) en per stad. De concrete invulling van elke actie is terug te vinden op de naast vermelde pagina. We opteerden ervoor om de volledige actie niet over te nemen, en dus dubbel in deze nota neer te schrijven, maar beknopt samen te vatten in dit overzicht. Op de vermelde pagina's zijn de exacte titels terug te vinden zoals ze door het decreet worden voorgeschreven.

Aanvullende \ actie	Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod					
	Mechelen			Lier		
	2018	2019	pagina	2018	2019	Pagina
1.1 ROP publiek						
Actie 1.1.1	30/06/2018		28	30/06/2018		28
Actie 1.1.2	31/12/2018	Opvolging tot 31/12/2019		31/12/2018	Opvolging tot 31/12/2019	
1.2 ROP particulier, heffing						
Actie 1.2.1	30/06/2018		28	31/12/2018		28
Actie 1.2.2	31/12/2018	Opvolging tot 31/12/2019	29		31/12/2019	29
1.3 Sociaal objectief						
Actie 1.3.1	31/12/2018		30	31/12/2018		30
1.4 visie activeren panden voor wonen						
Actie 1.4.1	31/12/2018		30			30
Actie 1.4.2		31/12/2019	31		31/12/2019	31
1.5. faciliteren nood- en doorgangswoningen						
Actie 1.5.1	30/09/2018		31	30/09/2018		31
Actie 1.5.2	31/12/2018			31/12/2018		
1.6 instrument alternatieve woonvormen						
Actie 1.6.1	30/06/2018		32	30/06/2018		32
1.8 inventariseren potentieel woning SVK						
Actie 1.8.1	30/06/2018	Opvolging tot 31/12/2019	33	30/06/2018	Opvolging tot 31/12/2019	33
1.9 lokaal toewijzingsreglement						
Actie 1.9.1		30/06/2019	33	31/03/2018		33
1.11 woonwagenbewoners						
Actie 1.11.1		30/06/2019	33			
1.13 tweede verblijven inventariseren						
Actie 1.13.1		30/11/2019	34		30/11/2019	34
1.14 voorstel gemeente: Samenwerking kadaster						
Actie 1.14.1	31/01/2018	Opvolging tot 31/12/2019	35		31/03/2019	35
Actie 1.14.2	31/12/2018				01/04/2019 Na evaluatie	
<b>Totaal haalbaar</b>		<b>11</b>			<b>10</b>	

	Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving					
	Mechelen			Lier		
Aanvullende \ actie	2018	2019	pagina	2018	2019	Pagina
2.1 CA op eigen initiatief Actie 2.1.1 Actie 2.1.2	30/06/2018 Opvolging vanaf 01/07/2018	Opvolging tot 31/12/2019	37	30/06/2018 Opvolging vanaf 01/07/2018	Opvolging tot 31/12/2019	37
2.2 verordening met CA Actie 2.2.1 Actie 2.2.2	31/03/2018 Opvolging vanaf 01/04/2018	Opvolging tot 31/12/2019	38	31/12/2018	Opvolging vanaf 01/01/2019	38
2.3 beperking geldigheid Actie 2.3.1 Actie 2.3.2	01/02/2018		38	31/12/2018	Opvolging vanaf 01/01/2019	38
2.4 strengere normen kamers Actie 2.4.1 Actie 2.4.2	01/02/2018		39	31/01/2018		39
2.5 opsporen verwaarlozing Actie 2.5.1	01/09/2018		39	31/01/2018		39
2.6 oplossingsgericht rond leegstand Actie 2.6.1 Actie 2.6.2	01/09/2018 01/11/2018	Opvolging tot 31/12/2019	40	01/09/2018 01/11/2018	Opvolging tot 31/12/2019	40
2.7 heffingsreglement leegstand Actie 2.7.1	01/09/2018		40	31/12/2018		40
2.8 vooronderzoek vermoeden ONON Actie 2.8.1 Actie 2.8.2	01/12/2018	01/01/2019	41	01/12/2018	01/01/2019	41
2.9 snelherstel bevelen Actie 2.9.1		01/06/2019 Opvolging tot 31/12/2019	41		01/06/2019 Opvolging tot 31/12/2019	41
2.10 stimuleren uitoefening voorkooprecht Actie 2.10.1	01/01/2018		42			
2.12 conformiteitsattest in huurname svk Actie 2.11.1 Actie 2.11.2	01/01/2018		42	30/06/2018		42
2.13 lokale partners structureel betrekken Actie 2.13.1 Actie 2.13.2	30/06/2018 01/07/2018		42 43	30/06/2018		42

VERVOLG	Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving					
	Mechelen			Lier		
Aanvullende \ actie	2018	2019	pagina	2018	2019	Pagina
2.14 begeleiden huurders in ONON situatie Actie 2.14.1 Actie 2.14.2	31/12/2018	Opvolging vanaf 01/01/2019	43	31/12/2018	Opvolging vanaf 01/01/2019	43
2.16 inventaris woonvormen preciaire doelgroepen Actie 2.16.1 Actie 2.16.2		30/06/2019 Opvolging vanaf 01/09/2019	44		30/06/2019 Opvolging vanaf 01/09/2019	44
2.17 Voorstel gemeente: Geschikt ver-der-huren i.s.m. IGEMO Actie 2.17.1		01/09/2019	44	31/03/2018		44
	<b>15</b>			<b>13</b>		

	Informereren, adviseren en begeleid van inwoners met woonvragen					
	Mechelen			Lier		
Aanvullende \ actie	2018	2019	pagina	2018	2019	Pagina
3.1 ondersteunen van inwoners bij aanvraag Vlaamse premies Actie 3.1.1 Actie 3.1.2	Opvolging vanaf 01/01/2018	Opvolging vanaf 01/01/2019	45	Opvolging vanaf 01/01/2018	Opvolging vanaf 01/01/2019	45
3.2 bijkomende ondersteuning bij huursubsidie Actie 3.2.1 Actie 3.2.2	Opvolging vanaf 01/01/2018	Opvolging vanaf 01/07/2019	45 46	Opvolging vanaf 01/01/2018	Opvolging vanaf 01/07/2019	45 46
3.3 ondersteuning bij Vlaamse huurpremie Actie 3.3.1	Opvolging vanaf 01/01/2018		46	Opvolging vanaf 01/01/2018		46
3.4 ondersteunen van inwoners bij inschrijving Actie 3.4.1	Opvolging vanaf 01/01/2018		46	Opvolging vanaf 01/01/2018		46
3.6 begeleiding huurders bij gerechtelijke uithuiszetting Actie 3.6.1	Opvolging vanaf 01/07/2018		46		Opvolging vanaf 01/06/2019	46
3.7 sensibiliseringsacties voor specifieke doelgroepen Actie 3.7.1	Opvolging vanaf 01/11/2018		47		Opvolging vanaf 01/11/2019	47
3.8 sensibiliseringsacties algemeen Actie 3.8.1	30/06/2018	30/06/2019	48	30/06/2018	30/06/2019	48



VERVOLG	Informereren, adviseren en begeleid van inwoners met woonvragen					
	Mechelen			Lier		
Aanvullende \ actie	2018	2019	pagina	2018	2019	Pagina
3.9 basisinfo rationeel energiegebruik Actie 3.9.1	Opvolging vanaf 31/12/2018		48	Opvolging vanaf 31/12/2018		48
3.10 basisinfo collectieve renovatie Actie 3.10.1		01/09/2019	49	31/03/2018		49
3.13 organiseren acties energetische aspecten Actie 3.13.1		01/09/2019	49	31/03/2018		49
	<b>10</b>			<b>10</b>		

## 10.2 Beschrijving van de gekozen aanvullende activiteiten

De voorgaande pagina's beschrijven de minimale verplichte activiteiten die het samenwerkingsproject moet uitvoeren. Deze geven recht, als ze beoordeeld worden op correcte uitvoering, op een basissubsidie van 80.000 euro. Naast deze verplichte activiteiten kan het samenwerkingsproject opteren om enkele bijkomende activiteiten uit te voeren. Per categorie waar 5 of 10 extra activiteiten worden uitgevoerd, kan dit leiden tot een surplus aan subsidie van respectievelijk 10 of 20%.

Het "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" engageert zich om in de eerste drie categorieën tot 10 extra activiteiten uit te voeren. De keuze om tot 10 activiteiten te gaan in de eerste drie categorieën is wel overwogen genomen. Enerzijds liggen de keuzemogelijkheden in de lijn van wat we in beide steden al deels uitvoeren. Anderzijds zal de overdracht van know-how tussen beide steden de professionalisering ten goede komen.

Het IGS impliceert het installeren van een gestructureerde permanente werkwijze, die regelmatig geëvalueerd zal worden en bijgestuurd indien nodig. Op deze wijze verankert dit samenwerkingsinitiatief de reguliere werking aangaande woonbeleid in beide steden. Het bepaalt hierdoor zelfs mee de richting van het woonbeleid.

We zijn er ons van bewust dat onderstaande activiteiten ambitieus zijn maar we willen graag deze ambitie waarmaken en daarvoor ook voldoende personeel inzetten.

In dit volgend onderdeel wordt toegelicht hoe we de verschillende aanvullende activiteiten uit het bovenstaande overzicht vorm willen geven.

### 10.2.1 Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod

*1.1. de gemeente inventariseert onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen en/of private personen op haar grondgebied (aanvullend op de verplichte activiteit m.b.t. activering van onbebouwde bouwgronden en kavels van Vlaamse besturen), stelt een actieprogramma vast voor de activering van de gronden, en voert het actieprogramma uit.*

Als we de verkoopprijzen bekijken van de bouwgronden zoals deze te lezen zijn op pagina 14 van deze nota dan zien we dat de bouwgronden in beide steden meer gestegen zijn dan de gemiddelde grondprijzen in Vlaanderen. Voor Mechelen is dit 36 punten meer, voor Lier zelfs 50 punten meer of respectievelijk is de grond 119 EURO en 179 EURO per vierkante meter duurder dan in de rest van Vlaanderen. De studiedienst van de Vlaamse regering voorspelt dat Mechelen tegen 2027 een stijging aan huishoudens zal kennen van 5,97% zoals we op pagina 7 van dit document kunnen lezen. In Lier gaat het om een te verwachten stijging van 4,30%. Abstractie genomen van de verschillende mogelijke woonvormen die gecreëerd kunnen worden, moet getracht worden om zoveel mogelijk bestaande bouwgronden te activeren. Alleen op deze manier blijven gronden betaalbaar. Willen Mechelen en Lier daarbij, zoals beide steden in hun beleidsnota weergegeven hebben, zie pagina 14 van deze nota, vooral jonge gezinnen, middengroepen en tweeverdieners aantrekken, moeten deze gronden geactiveerd worden. Tegelijkertijd wordt best proactief nagegaan welke repercussie de bevolkingstoename heeft naar het sociaal bindend objectief. Op dit moment beschikken beide steden niet over een volledige inventaris van kavels en gronden van Vlaamse semi-publieke rechtspersonen.

Het IGS brengt in kaart hoeveel van de onbebouwde percelen, op het grondgebied van Mechelen en Lier, eigendom zijn van Vlaamse publieke of semipublieke rechtspersonen. Het IGS voorziet hiervoor een databestand en een systeem waardoor er periodiek geactualiseerd wordt. Deze geactualiseerde tabel wordt gelinkt aan de bevolkingstoename. Op deze manier kan gemonitord worden wanneer extra inspanningen dienen te gebeuren in het kader van het bindend sociaal objectief.

Een actieprogramma dat opgemaakt wordt, zal per gemeente rekening houden met deze evolutie.

Op het lokaal woonoverleg zullen de actieprogramma's geconcretiseerd worden. Daar waar gelijklopende opportuniteiten zich voordoen tussen beide gemeenten, zal een van beide steden als pilootproject dienen om na de kinderziekten de opportuniteit te implementeren bij de andere gemeente.

#### **Actie 1.1.1:**

Het IGS ontwikkelt een databestand voor beide steden waarop alle onbebouwde percelen op ieders grondgebied worden weergegeven. Ze voorziet een afzonderlijk onderdeel, naast deze van de verplichte activiteit voor Vlaamse semi-publieke rechtspersonen. Ze koppelt dit aan de bevolkingstoename en monitort zo de evolutie van het te behalen Sociaal objectief.

Mechelen : Tegen 30/06/2018 wordt deze actie gerealiseerd.

Lier: Tegen 30/06/2018 wordt deze actie gerealiseerd.

#### **Actie 1.1.2:**

Er wordt een actieprogramma opgemaakt waarbij beide steden een overzicht krijgen van mogelijke percelen die aangesneden kunnen worden. Daarbij wordt telkens gemeld of ze geschikt zijn voor sociale kavels, sociale koopwoningen of sociale huurwoningen. Tegelijkertijd wordt nagegaan wie de actuele eigenaar is van elk perceel. Dit wordt in het actieprogramma gekoppeld aan de wenselijke datum van ontwikkeling in verhouding met de bevolkingsevolutie. Vanuit deze prognose worden activeringsacties opgezet.

Mechelen : Tegen 31/12/2018 wordt deze actie gerealiseerd. Opvolging tot 31/12/2019.

Lier: Tegen 31/12/2018 wordt deze actie gerealiseerd. Opvolging tot 31/12/2019.

### *1.2. de gemeente werkt een instrument uit om onbebouwde bouwgronden en kavels te activeren*

Het IGS wil voor Mechelen en Lier een register van onbebouwde percelen van particulieren voorzien. Ze faciliteert een systeem met een bijhorend heffingsreglement. Dit heffingsreglement wat als hefboom moet dienen om de onbebouwde kavels te activeren, voorziet een heffing op onbebouwde percelen. In dit reglement zal aandacht besteed worden aan verschillende ruimtelijke en actuele al dan niet sociale omstandigheden.

Ruimtelijk wordt bekeken welke gronden het meest opportuun zijn om te activeren en dit gebied gespecificeerd.

Aangaande actuele en sociale omstandigheden: Zo zou bijvoorbeeld voorzien kunnen worden dat kavels die als tuin toegevoegd werden aan een woning in het verleden als dusdanig aanzien zullen worden. In casu zullen zij geen heffing op dit perceel moeten betalen.

Als dit zich voordoet zal nagegaan worden of de eventuele buitenmuur die grenst aan de tuin als volwaardige muur wordt afgewerkt. Deze mag dan bijvoorbeeld geen duidelijke wachtmuur meer zijn. In de mate van het mogelijke wordt onderzocht of via deze heffing, met vrijstellingsmogelijkheden, de afwerking van dergelijke muur kan afgedwongen worden op straffe van heffing. Deze "afwerkingsheffing" zou lager moeten liggen dan de heffing op onbebouwde percelen.

Naast het heffingsreglement voorziet het IGS een draaiboek met de verschillende noodzakelijke stappen die elke gemeente moet doorlopen. Daarin worden mogelijkheden voorzien tot aanpassing naar de eigen situatie binnen de eigen gemeente.

De verschillende stappen worden vervat in een draaiboek. In dit draaiboek zal blijken wanneer welke betrokken diensten bereikt moeten worden om wat te finaliseren of communiceren met de burger. Dit gaat van het vastleggen van de verschillende gronden die aanmerking komen voor bebouwing door de stedenbouwkundige dienst over de incohiering via de financiële dienst tot een controle van de situatie op het terrein.

#### **Actie 1.2.1:**

Het IGS faciliteert een register voor onbebouwde percelen van particulieren. Ze werkt hierop een heffingsreglement uit rekening houdend met ruimtelijke en actuele, al dan niet sociale omstandigheden. Een draaiboek waarin verschillende noodzakelijke stappen gestroomlijnd

worden, wordt ontwikkeld.

Mechelen : Tegen 30/06/2018 wordt deze actie gerealiseerd.

Lier: Tegen 31/12/2018 wordt deze actie gerealiseerd.

**Actie 1.2.2:**

Uitvoeren draaiboek en actualiseren Register Onbebouwde Percelen (ROP)

Mechelen: Tegen 31/12/2018 wordt deze actie eerste maal gerealiseerd. Opvolging tot 31/12/2019.

Lier: Tegen 31/12/2019 wordt deze actie gerealiseerd.

*1.3. Het bindend sociaal objectief is bereikt. De gemeente gebruikt het actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, als werkinstrument om toe te werken naar een uitbreiding van het sociaal woonaanbod of een aanbod voor een andere woonbehoeftige doelgroep.*

Beide steden hechten veel belang aan een ruim sociaal woonaanbod om het betaalbaar wonen te realiseren. Zowel Mechelen als Lier streven naar een ideale sociale mix. Deze mix wordt berekend op basis van sociaal-economische parameters.

Voor Mechelen blijkt (zie pagina 11) dat structurele problemen voornamelijk ervaren worden door huurders, inwoners jonger dan 35 jaar, lager opgeleiden en niet Belgen.

Er blijkt nood te zijn aan meer woningen voor eenpersoonshuishoudens (pagina 7). 32,84% van de Lierse huishoudens en 35,12% van de Mechelse huishoudens bestaat uit eenpersoonshuishoudens.

Lier heeft ook een oudere bevolking dan Mechelen en deze groeit nog steeds aan. In Mechelen lijkt het vooral te gaan om een stabiele populatie.

Momenteel omvat het sociale patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij in Lier een 1000-tal woningen. Bijkomend zijn er een 50-tal woningen eigendom van het OCMW maar worden deze beheerd door de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting

Er is één aanspreekpunt voor inschrijving voor een sociale woning en de know-how van sociale verhuuring bevindt zich bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

In Lier streeft men in elke woonwijk naar een divers aanbod inzake woningtypologieën.

Op die manier kan er levenslang in de wijk worden gewoond en komt er een mix van diverse gezinstypes. Dit draagt bij tot het bestrijden van overbezetting.

Voor de uitbreiding van het sociale woonaanbod bekijkt men de bebouwbare mogelijkheden van (bebouwde) gronden in het bezit van de huisvestingsmaatschappij en partners (OCMW, stad en autonoom gemeentebedrijf, ...). Deze zullen besproken worden op het lokaal woonoverleg.

De mogelijke invulling van deze gronden zal bekeken worden op basis van de kandidatenlijst van de Lierse maatschappij voor de Huisvesting als andere signalen die naar voren worden gebracht op het lokaal woonoverleg.

Mechelen ondergaat een grondige renovatie van haar huidig sociaal woonpatrimonium. Sociale woonwijken zoals Oud-Oefenplein, Otterbeek, Gandhi worden helemaal onder handen genomen zowel wat de renovatie van de woningen als wat de heraanleg van het openbaar domein betreft. Mechelen engageert zich om de komende jaren een visie uit te werken voor de toekomst van het sociaal woonpatrimonium op haar grondgebied. Zij wil hierbij rekeninghouden met de ideale sociale mix en zoals al voorzien voor het opstellen van het actieprogramma, zal ook gekeken worden naar de bevolkingsprognose in beide steden. Dit betekent onder meer dat een evenwicht gezocht zal worden tussen de inplanting van eenpersoonshuishoudens, inplanting van op senioren gerichte huisvesting,... verschillende woontypologieën worden op elkaar afgestemd. Ook hier geldt dat dit op langere termijn wordt bekeken met als eerste ijkpunt de bevolkingsprognose naar 2024 zoals voorzien op pagina 7 van dit document.

Vandaag wordt in beide steden het sociaal objectief bereikt. Beiden willen een sociale woonbeleidsconvenant afsluiten.

### **Actie 1.3.1:**

Het IGS stemt het actieprogramma voor (semi- en) publieke onbebouwde percelen af op de bevolkingsprognose. Op basis van de bevolkingsprognose bepaalt ze tegelijkertijd welke woontypologieën nodig zijn om tegemoet te komen aan de gedetecteerde doelgroepen die een tekort hebben aan een specifieke sociale huisvesting. Op het LWO worden deze in nauw overleg afgetoetst. Het beleidsconvenant wordt afgesloten.

Mechelen : Tegen 31/12/2018 gerealiseerd.

Lier: Tegen 31/12/2018 gerealiseerd.

*1.4. de gemeente ontwikkelt een stedenbouwkundige visie om het beschikbare aanbod aan panden op haar grondgebied te activeren voor wonen, en voert het uit.*

Lier en Mechelen kennen beide een aanzienlijk aantal winkelpanden in de binnenstad. In vele gevallen bevindt er zich boven de winkels een woongelegenheid. Deze worden niet altijd bewoond. Hinderpaal blijkt meermaals de gezamenlijke toegang te zijn tot de bovengelegen woongelegheden.

Om hieraan tegemoet te komen, voorziet de stad Mechelen een premie 'Wonen boven winkels' waarbij voornamelijk het inrichten van een afzonderlijke toegang tot de woongelegheden wordt beoogd. De stad gaat op zoek naar subsidiekanalen om eigenaars over de streep te trekken om de bovenste verdiepingen van woningen te ontsluiten. Dit om de leefbaarheid in de winkelstraten, ook na 18u te verbeteren, het sociaal weefsel te versterken en de huurmarkt te ondersteunen. Het huidige premiereglement is beperkt in haar effect.

Tegelijkertijd worden hiermee onvergunde opdelingen of stedenbouwkundige overtredingen opgespoord. Op deze manier beogen we een activering van panden die geschikt zijn voor bewoning. Lier beschikt over een stedenbouwkundige verordening detailhandel. Deze bakent o.a. het kernwinkelgebied in Lier af met de invulling van mogelijke handelsfuncties. In een volgende fase (2018-2019) wordt een visie opgenomen over "wonen boven winkels" zoals als prioriteit gesteld in het bestuursakkoord. Ook het omvormen van lege handelsruimtes tot woonruimte moet verder bekeken worden in de verordening.

Daarnaast zijn er stedenbouwkundige richtlijnen in opmaak die moeten uitmonden in een verordening woningkwaliteit. Het bestaande woningpatrimonium kan optimaler ingezet worden in de toenemende vraag naar kleinere entiteiten ten gevolge van gezinsverdunding, senioren, betaalbaarheid,...

Het IGS ontwikkelt een activeringsplan waarbij leegstaande panden optimaal en zo efficiënt mogelijk geactiveerd kunnen worden voor wonen. Ze vertrekt hierbij vanuit de inventaris van leegstaande panden. Daar waar beneden een winkel is, wordt gestimuleerd om het bovenste gedeelte afzonderlijk toegankelijk te maken met ondersteuning van de premie 'Wonen boven winkels.'

Leegstaande panden die niet boven winkels gelegen zijn maar potentieel in aanmerking kunnen komen voor wonen, al dan niet met grondige verbouwingsplannen, worden geïnventariseerd. Via de stedenbouwkundige dienst wordt bekeken wat een maximale bouwveloppe is voor deze oppervlakte rekening houdend met de stedenbouwkundige verordening.

Vervolgens wordt de eigenaar van het pand uitgenodigd om hierover in gesprek te gaan.

De beoordeling van de wenselijkheid om een voorliggend pand te activeren tot woongelegenheid, vertrekt vanuit het voorkomen van verwaarlozing, het verhogen van de leefbaarheid en het versterken van het sociaal weefsel. Afhankelijk van de bevolkingsprognose in combinatie met de benodigde woontypologieën, wordt in de overweging meegenomen hoeveel woongelegheden best gestimuleerd worden tot het verhuren ervan, dan wel het te koop stellen ervan. In de marge wordt bekeken welke bovenlokale financieringsmogelijkheden aangewend kunnen worden hetzij door het IGS, hetzij door de particuliere initiatiefnemer.

### **Actie 1.4.1 :**

Het IGS ontwikkelt een activeringsplan op basis van verschillende inventarissen, rekening houdend met de wenselijkheid van woontypologie. Het stimuleren tot koop- of huurgelegenheid, noodzakelijke stedenbouwkundige voorwaarden, stimulerende en ondersteunende middelen worden in kaart gebracht in het activeringsplan.

Mechelen : Tegen 31/12/2018 is het activeringsplan gerealiseerd.

#### **Actie 1.4.2 :**

Het IGS evalueert de stedenbouwkundige richtlijnen aangaande opdelen van woningen en het vastleggen van minimale oppervlaktes. Waar nodig wordt dit in het plan bijgestuurd. Tegelijkertijd voorziet het IGS in deze tweede fase de mogelijkheid tot een stedenbouwkundige verordening 'detailhandel'.

Mechelen: Tegen 31/12/2019 heeft Mechelen het activeringsplan op basis van de evaluatie bijgestuurd.

Lier: Tegen 31/12/2019 wordt in Lier het activeringsplan gerealiseerd waarbij de extra verordening 'detailhandel' wordt toegevoegd.

### ***1.5. De gemeente faciliteert nood- en doorgangswoningen en andere tijdelijke woonvormen***

Het IGS gaat na bij de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen op welke wijze een samenwerkingsvorm mogelijk is zodat de gemeente in staat gesteld wordt een nood- of doorgangswoning te faciliteren. Het IGS voorziet een draaiboek met voorwaarden waaronder dit best dient te gebeuren. Dit is met inbegrip van contractuele voorwaarden tot het verhuur van een sociale woningen tussen de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij.

De gemeente neemt hierbij de rol op als intermediair. Het IGS bepaalt onder welke voorwaarden de woningen gefaciliteerd worden met bijzondere aandacht voor de duur ervan.

Elke bewoner, gezin van deze doorgangswoningen worden automatisch door inspanningen van een medewerker, toegeleid naar de sociale huisvestingsmarkt om er definitief terecht te kunnen.

OCMW Lier beschikt over een aantal nood- en doorgangswoningen maar deze zijn vaak ontoereikend. Er is een actieve vraag om te bekijken of er mogelijkheden liggen in het sociale woonpatrimonium van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting.

Mechelen tracht dit analoog met Lier te ontwikkelen. De ontwikkelingen hiervan worden telkens besproken en voorgelegd op het lokaal woonoverleg.

#### **Actie 1.5.1**

Het IGS zoekt actief minimaal twee doorgangswonegelegenheden in elke gemeente afzonderlijk. Het sluit hiervoor een huurcontract af met een sociale huisvestingsmaatschappij dat minimaal tot eind 2019 loopt.

Mechelen: Tegen 30/09/2018 heeft Mechelen een huurcontract tot eind 2019 voor minstens 2 doorgangswoningen.

Lier: Tegen 30/09/2018 heeft Lier een huurcontract tot eind 2019 voor minstens 2 doorgangswoningen.

#### **Actie 1.5.2**

Het IGS stelt een modelhuurcontract op onder welke voorwaarden de bekomen sociale woonegelegenheden verhuurd kunnen worden. Ze onderzoekt tegelijkertijd het juridische aspect van deze werkwijze. Ze bepaalt via het lokaal woonoverleg onder welke voorwaarden iemand in de doorgangswoning mag onder gebracht worden.

Mechelen: Tegen 31/12/2018 wordt minimaal 1 woning als doorgangswoning verhuurd.

Lier: Tegen 31/12/2018 wordt minimaal 1 woning als doorgangswoning verhuurd.

### ***1.6. de gemeente werkt een instrument uit om te voorzien in alternatieve woonvormen (bv. verordening opmaken, knelpunten in de regelgeving wegnemen...), en past het toe.***

Mechelen heeft een eigen stedelijke verordening waarin alternatieve woonvormen soepeler worden benaderd. Zij krijgen minder lasten opgelegd wat betreft parkeernormen, oppervlaktenormen, ... Een evaluatie van de verordening is aan de orde in 2018.

Lier werkt aan stedenbouwkundige richtlijnen om de woningkwaliteit van het bestaande en het nieuwe patrimonium te waarborgen. Deze richtlijnen worden nu al naast ingediende

stedenbouwkundige vergunningen gelegd om te bekijken of ze realistisch en toepasbaar zijn. In de praktijk stuiten we op vragen die betrekking hebben op compact wonen, co-wonen,...

Deze woonvormen moeten hun plaats krijgen in het geheel van richtlijnen met een voldoende waarborg voor woningkwaliteit.

Mechelen wil volgens zijn bestuursakkoord van Mechelen het laboratorium van Vlaanderen maken op het vlak van nieuwe woonvormen.

Mechelen ondertekende hiertoe al het "Charter Samenhuizen", om alternatieve woonvormen aan te moedigen en engageert zich om op de stedelijke website nuttige linken te voorzien. Specifieke projecten "gemeenschappelijk wonen" binnen de stad krijgen extra aandacht.

De sociale koopmaatschappij, "Kleine landeigendom Mechelen en omstreken" die actief is in beide steden, is geïnteresseerd om in een project te stappen rond co-housing. Mechelen en Lier betrekken de koopmaatschappij bij potentiële projecten.

Het IGS lijst de verschillende mogelijkheden op tot alternatieve woonvormen die ze vandaag al mogelijk acht in beide gemeenten op basis van de stedenbouwkundige verordening. Zo heeft Mechelen in haar stedenbouwkundige verordening de mogelijkheid tot "Cohousing" al ingeschreven. Naast deze lijst voorziet ze een lijst van andere alternatieve woonvormen die relatief makkelijk gecreëerd zouden kunnen worden in Mechelen of Lier op basis van de geldende voorschriften.

Het IGS voorziet op basis van de stedenbouwkundige verordening een overzicht van noodzakelijke voorwaarden waaraan een locatie moet voldoen, wil ze in aanmerking als locatie waarop een alternatieve woonvorm gevestigd kan worden. Het IGS voorziet een annex om toe te voegen aan een eventueel bestaand huisnummerreglement waardoor problemen naar aanleiding van domiciliëring, voorkomen kunnen worden. Het IGS doet voorstellen om verordeningen of andere reglementen aan te passen, na detectie van mogelijke knelpunten.

Als deze verschillende instrumenten ontwikkeld zijn, overlegt het IGS met ruimtelijke planners van beide steden om na te gaan waar, binnen grotere stadsprojecten eventueel een alternatieve woonvorm, indien mogelijk meerdere, gecreëerd kan worden. Deze verschillende instrumenten moeten kandidaat ontwikkelaars faciliteren om een eventuele stap te zetten tot het ontwikkelen van alternatieve woonvormen.

#### **Actie 1.6.1**

Het IGS voorziet een lijst van alternatieve woonvormen die vandaag al toegepast kunnen worden. Ze voorziet een annex om toe te voegen aan een eventueel huisnummerreglement. Na detectie van knelpunten, doet het IGS verbeteringsvoorstellen naar verordeningen of andere reglementen die remmend werken ten aanzien van alternatieve woonvormen.

Het IGS informeert kandidaat initiatiefnemers actief over deze mogelijkheden.

Mechelen: Tegen 30/06/2018 zijn de instrumenten voorzien.

Lier: Tegen 30/06/2018 zijn de instrumenten voorzien.

*1.8. de gemeente screent en/of inventariseert potentieel inhuurbare woningen voor het sociaal verhuurkantoor dat actief is op haar grondgebied en signaleert mogelijke opportuniteiten aan dat sociaal verhuurkantoor*

Mechelen en Lier zijn beide overtuigd van de meerwaarde van een sociaal verhuurkantoor.

Het SVK De Woonkans in Lier beschikt over een 100-tal woningen op haar grondgebied. Lier ondersteunt eigenaars die hun woning willen verhuren aan het SVK financieel.

Nu worden in beide steden eigenaars bij dossiers leegstand of woningkwaliteit actief ingelicht over de werking van het SVK.

Het IGS voorziet een inventaris 'Potentiele SVK woningen'. Deze wordt maandelijks overgemaakt aan het SVK. Voor het opstellen van deze lijst vertrekt het IGS van de inventarissen leegstand, verwaarlozing en onbewoonbaarverklaringen. De medewerker die op huisbezoek gaat of die via screening vaststellingen doet naar verwaarlozing, leegstand of onbewoonbaarverklaring, stelt daarbij ook vast of een woning opportuniteiten biedt voor het sociaal verhuurkantoor. In deze lijst wordt onder meer het volgende aangegeven:

- Hoeveel kamers zijn er ter beschikking zijn?
- Is er een buitenruimte voorzien?
- Hoeveel personen kunnen maximum toegelaten worden?
- Welke investeringen zijn eventueel nodig om de woning opnieuw woonklaar te maken.



### **Actie 1.8.1**

Het IGS voorziet een inventaris 'Potentiele SVK woningen'

Mechelen: Tegen 30/06/2018 is de inventaris klaar. Een eerste lijst wordt in dezelfde maand overgemaakt aan het SVK op het grondgebied.

Lier: Tegen 30/06/2018 is de inventaris klaar. Een eerste lijst wordt in dezelfde maand overgemaakt aan het SVK op het grondgebied.

*1.9. De gemeente beschikt over een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen. Dit wordt geëvalueerd en desnoods aangepast.*

Beide steden beschikken over een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

In Lier en Mechelen werden recent (2016-2017) toewijzingsreglementen goedgekeurd voor doelgroepen.

In 2014 werd er in Lier eveneens één voor ouderen, via versnelde procedure, goedgekeurd.

Uit de praktijk blijkt dat de wachttijd voor deze woningen sterk werd ingekort. Er staan nog een aantal projecten op stapel waarbij ouderenwoningen voorzien worden. Het aantal voor te behouden woningen en hun ligging moeten herbekeken worden en dit in samenspraak met de lokale woon- en welzijnspartners.

### **Actie 1.9.1**

Het IGS voorziet een evaluatiemoment op het lokaal woonoverleg. Als na evaluatie blijkt dat een bijsturing noodzakelijk is voor het lokaal toewijzingsreglement dan begeleidt ze de procedure tot goedkeuring.

Mechelen: Tegen 30/06/2019 is de evaluatie rond alsook een eventuele bijsturing

Lier: Tegen 31/03/2018 is de evaluatie rond alsook een eventuele bijsturing

*1.11. De gemeente onderzoekt de opportuniteit van een residentiële terrein of doortrekkersterrein voor woonwagenbewoners op haar grondgebied, bespreekt die op het lokaal woonoverleg, en dient desgevallend een subsidieaanvraag in conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 december 2015 houdende de subsidiëring van de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van terreinen voor woonwagenbewoners.*

Mechelen voorziet in twee residentiële terreinen voor woonwagenbewoners. De dienst "Samenleving" van de stad zorgt voor een opvolging van het verloop en houdt een wachtlijst bij. Bij ruimtelijke wijzigingen worden vanuit samenleven of vanuit Wonen de betrokkenen begeleid met hun noodzakelijke bouwaanvraag. Dit gebeurt nu ad hoc en ongestructureerd. Er wordt nagegaan of uitbreiding naar oppervlakte voorzien kan worden en er wordt onderzocht of dit noodzakelijk is.

Het IGS gaat na aan welke voorwaarden terreinen voor residentiële woonwagenbewoners moeten voldoen. Voor Mechelen gaat het IGS na of uitbreiding noodzakelijk is. Als ze noodzakelijk is zoekt ze op welke wijze een uitbreiding mogelijk is. In elk geval gaat het IGS minimaal na wat gerenoveerd moet worden op de terreinen. Ze staat in voor de regie van de renovatie en doet daarvoor beroep op de subsidiëring die ter renovatie kunnen aangevraagd worden. Het IGS stelt het dossier hiervoor samen, desgevallend voor beide gemeenten.

### **Actie 1.11.1**

Het IGS bepaalt de uitbreidings- renovatieparameters, inventariseert de wijze van beheren en de daaraan gekoppelde investering op lange termijn.

Mechelen: Tegen 30/06/2019 wordt beslist op basis van parameters of uitbreiding en of renovatie kan gebeuren.

*1.13. De gemeente inventariseert (zonevreemde) weekendverblijven en/of tweede verblijven en pakt ongewenste of onwettelijke situaties aan.*

Beide steden opteren ervoor om de beschikbare woonruimte in de stad zoveel mogelijk te laten gebruiken als hoofdverblijfplaats. Beide steden gaven al aan om in hun woonbeleid onder meer aandacht te hebben om het woonpatrimonium zo groot mogelijk te houden.

Om die reden werd al een belasting geheven op tweede verblijven in beide steden. De belasting op tweede verblijven is een recente maatregel en kent nog een aantal knelpunten.

Het IGS inventariseert de knelpunten. Deze gaan voornamelijk over de uitzonderingsmaatregelen waarbij eigenaar beweren er hun vrij beroep uit te oefenen. Dit strookt dan weer niet in sommige gevallen met de stedenbouwkundige vergunde toestand.

Na inventarisering van de knelpunten wordt op basis hiervan het reglement voor de heffing op tweede verblijven aangepast om een accuratere toepassing te kunnen nastreven van het reglement.

Onvergunde opdelingen die op deze wijze aan het licht komen of op een andere manier worden eveneens aangepakt. In eerste instantie wordt een vast 999 nummer toegekend. Dit stelt de politie in staat de mensen in te schrijven waar ze aangetroffen werden. Zoals de domiciliewetgeving het voorschrijft. Tegelijkertijd geeft dit aan de huurder en eigenaar het signaal dat hier iets niet in orde is. De medewerker van handhaving zal desgevallend een proces verbaal opmaken. Een inventaris van al deze woningen zal bijgehouden worden. Op deze manier hopen we ongewenste of onwettelijke situaties aan te pakken.

In de strijd naar onregelmatigheden komen we ongetwijfeld de trend naar "Airbnb" voorzieningen tegen. Deze zullen mee in kaart gebracht worden. Als blijkt dat deze het woonpatrimonium doen krimpen, worden gepaste maatregelen gezocht.

Het IGS staat in voor de opvolging van deze elementen en het oplijsten ervan. Op basis van deze vaststellingen zal het reglement voor heffing op tweede verblijven indien nodig aangepast worden. Een register van onwettige opdelingen wordt bijgehouden.

#### **Actie 1.13.1**

Het IGS organiseert de opvolging van onwettige opdelingen, discrepanties in het reglement voor de heffing op tweede verblijven. Ze doet voorstellen tot verbetering van het reglement. De Airbnb krijgen een afzonderlijke verwijzing in de lijst.

Mechelen : Tegen 30/11/2019 worden definitieve aanpassingen in het heffingsreglement goedgekeurd en dit op basis van de voorstellen.

Lier : Tegen 30/11/2019 worden definitieve aanpassingen in het heffingsreglement goedgekeurd en dit op basis van de voorstellen

#### **1.14. Voorstel van de gemeenten: samenwerking met kadaster om discrepantie tussen vergunde toestand en stedenbouwkundige toestand van een woning weg te werken**

Regelmatig blijken er discrepanties te bestaan tussen de kadastrale toestand en de stedenbouwkundige toestand van een gebouw. Om dit beter op elkaar af te stemmen wordt een samenwerking voorzien tussen het kadaster en (beide steden). Dit zal op termijn het woonaanbod betaalbaar maken omdat dit de transparantie ten goede komt. Vooral bij onrechtmatige opdelingen wordt de meest gunstige toestand gebruikt bij argumenten tijdens verkoop. Met regelmatig nadelige gevolgen voor de nieuwe eigenaar. Zo blijkt meermaals dat een appartement stedenbouwkundig niet vergund is. De kadastrale beschrijving spreekt soms wel over een appartement op basis van het vaststellen van de feitelijke toestand. Een samenwerking, gebaseerd op informatie uitwisseling, moet de werking van het kadaster zowel als dat van de stad verbeteren en beter op elkaar afstemmen.

Mechelen detacheert een deeltijds medewerker naar het kadaster. Deze overloopt minimaal de laatste ingediende bouwplannen in hoeverre deze kadastraal correct ingekleurd zijn. Het kadaster bepaalt de te volgen methodiek. Mechelen voorziet de nodige plannen op eenvoudige vraag.

Lier heeft interesse in deze manier van werken en bekijkt samen met Mechelen hoe de werkwijze samen kan uitgevoerd worden.

Het IGS tracht de effectieve taken in kaart te brengen, gaat de tijdsbesteding na en controleert steekproefgewijs hoe snel het effect ervan is op de woningmarkt.

**Actie 1.14.1**

Mechelen detacheert een medewerker die het kadaster bijstaat in het in overeenstemming brengen van de vergunde en de kadastrale toestand in het licht van de billijkheid.

Mechelen : Detacheert tegen 31/01/2018 een medewerker naar het kadaster die er werkzaam zal zijn binnen een afsprakenkader.

Lier : Na evaluatie van het voorbeeld van Mechelen beslist Lier tegen 31/03/2019 of ze deze werkwijze overneemt. In casu volgt voor Lier dan eveneens actie 1.14.2 vanaf 01/04/2019

**Actie 1.14.2**

Het IGS voorziet een werkingsverslag met daarin uitgevoerde taken, tijdsbesteding, effecten woonmarkt.

Mechelen : Tegen 31/12/2018 wordt het werkingsverslag afgeleverd. Op basis hiervan volgt verder zetting van actie 1.14.1

## **10.2.2 Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving**

2.1. De gemeente levert op eigen initiatief conformiteitsattesten af na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens procedure, vermeld in artikel 5, §4, van de Vlaamse Wooncode

Uit het grote woononderzoek (pagina 11) bleek al dat 47 % van de woningen op de private huurmarkt van slechte kwaliteit zijn. We weten (pagina 7) dat Mechelen in 2011, 34 223 woningen telde waarvan 64,51 % werd bewoond door eigenaars. Uit de voorspelling van de Studiedienst van de Vlaamse Regering blijkt dat Mechelen zich de komende jaren mag verwachten aan een stijging van het aantal huishoudens tot 37.904 en dit tegen 2024. Dit is een stijging van 5,97 % ten opzichte van 2011. Als we deze gegevens extrapoleren naar 2024, uniliniar zonder rekening te houden met eventuele maatschappelijke evoluties enzoverder, dan kunnen we een inschatting maken van de grote van de huurmarkt op dat moment. Dit geeft ons dan weer de mogelijkheid in te schatten hoeveel controles er minimaal nodig zullen zijn. Hierbij gaan we ervan uit dat ongeveer 50% van de huurwoningen niet zal voldoen aan de kwaliteitsnormen. Het lijkt logisch dat deze woningen preventief worden gecontroleerd. Het IGS beseft hierbij zeer goed dat de zoektocht om deze woningen effectief te vinden niet eenvoudig zal zijn.

Dit brengt ons voor Mechelen op 24 258 huurwoningen tegen 2024 of 12 129 te controleren woningen. Lier telde in 2011, 14 676 woningen waarvan 64,12 % bewoond werd door de eigenaars. In dezelfde voornoemde studie voorspelt men dat in Lier het aantal huishoudens tegen 2024 tot 15 998 zal aangroeien. Dit is een stijging van 4,30 % ten opzichte van 2011.

Als we dezelfde berekening toepassen in Lier om het aantal te controleren huurwoningen vast te stellen, betekent dit dat 10 238 woningen gecontroleerd moeten worden tegen 2024.

In 2015 telde Mechelen 1 woningcontroleur die in totaal 221 woongelegenheden controleerde. Ondertussen werd al een tweede woningcontroleur voorzien om het aantal controles op te drijven. Een proactieve aanpak in de zoektocht naar woningen met slechte woonkwaliteit wordt nagestreefd. Verschillende straten worden gescreend, meestal invalsstraten met een slechte reputatie. De bewoners worden aangeschreven met de vraag of we hun woning mogen onderzoeken op woningkwaliteit. Als deze woning conform de kwaliteitsnormen is, wordt een conformiteitsattest afgeleverd indien gewenst.

Het IGS stelt een screeningsplan op voor Mechelen. Daarbij worden straten volgens een prioriteitenlijst ingedeeld. Op basis van de prioriteitenlijst en de beschikbare middelen worden de woningen gescreend. Een algemeen aankondigingsschrijven wordt vooraf aan de bewoners verzonden. Als uit een controle in het kader van deze screenings blijkt dat de woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen zal automatisch een conformiteitsattest afgeleverd worden.

Er wordt voor Mechelen onderzocht hoeveel ze hiervoor zal doorrekenen aan de eigenaar van de woning.

Bij een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen zal de eigenaar geïnformeerd worden over de gebreken. Als deze binnen een billijke termijn, die bij uitwerking van het draaiboek zal vastgelegd worden, de nodige herstellingen uitvoert, zal bij een gunstige hercontrole ook hier een conformiteitsattest afgeleverd worden.

Als geopteerd wordt om tegen 2024 50% van de huurmarkt te onderzoeken naar woningkwaliteit impliceert dit voor Mechelen vanaf 2018 jaarlijks 1 732 woningcontroles.

Voor Lier wenst het IGS de actuele werkwijze te behouden. Tot op heden worden in Lier enkel conformiteitsattesten afgeleverd op vraag van de eigenaar. In de praktijk blijkt dat dit voor sommige huursubsidiedossiers een obstakel is in het verlenen van de huursubsidie.

Om die reden zal Lier systematisch op eigen initiatief conformiteitsattesten afleveren in kader van gunstige hercontrole huursubsidiedossiers. Bijkomend zal dit ook gebeuren bij ontvankelijkheidsonderzoeken op vraag van de huurder waarbij blijkt dat er geen 15 strafpunten konden vastgesteld worden.

Dit kan de verhuurder nog verder sensibiliseren om de andere strafpunten toch nog weg te werken.



### **Actie 2.1.1**

Een draaiboek wordt uitgewerkt, inclusief het screeningsplan, de timing over meerdere jaren, aankondigingsschrijven, procedure en voorwaarden tot afleveren van het conformiteitsattest.

Mechelen : Tegen 30/06/2018 uitgewerkt draaiboek.

Lier: Tegen 30/06/2018 uitgewerkt draaiboek, exclusief screeningsplan, op vraag van eige

### **Actie 2.1.2**

Toepassing draaiboek en start screenings waarbij aandacht voor uitbreiding actieradius op basis van beschikbare woningcontroleurs.

Mechelen: Vanaf 01/07/2018 toepassing draaiboek.

Lier: Vanaf 01/07/2018 toepassing draaiboek.

2.2. De gemeente stelt krachtens artikel 6, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode een verordening vast waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties (bv. gemeentelijk premiebeleid) en past de verordening toe.

Het kamerwonen is een woonvorm die onder druk staat door de stijgende vraag naar betaalbare en kleinere entiteiten, migratiestromen,... Dit leidt o.a. tot domicilies op studentenkamers die daar niet voor ingericht zijn.

Een studentenkamer is een tijdelijk verblijf, een domiciliekamer is bestemd als hoofdverblijf.

In Mechelen wil men via de stedenbouwkundige verordening de kamerwoningen uitdoven. Om te voorkomen dat studentenkamers als kamerwoningen worden gebruikt en om er op toe te zien dat de studentenkamers conform de regelgeving zijn, wil men een uitbatingvergunning voorzien.

Het basisidee is om een uitbatingvergunning voor kamers, zowel studenten- als domiciliekamers, af te leveren. Daarvoor moeten de kamers minimaal voldoen aan volgende voorwaarden:

- stedenbouwkundig vergund zijn;
- een gunstig brandweerattest kunnen voorleggen;
- Voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode en dus over een (verplicht) conformiteitsattest beschikken.

Mechelen wil een zicht krijgen op het kameraanbod, zowel wat studenten- als wat domiciliekamers betreft. In het verleden is hier weinig tot niet op gehandhaafd vanuit stedenbouwkundig oogpunt. We willen deze scheve situatie recht trekken. Daarnaast willen we Mechelen als studentenstad op de kaart zetten. Dit houdt ook in dat de stad ook garant moet staan voor een kwalitatief aanbod aan studentenhuisvesting. Om hier de vinger aan de pols te houden en de kwaliteit te kunnen garanderen, lijkt een uitbatingvergunning aan de orde. Momenteel telt Mechelen officieel een kleine 400 studentenkamers. We hebben nog geen zicht op een eventueel alternatief aanbod aan studentenhuisvesting op het grondgebied die niet gekend zijn bij de hoge scholen in Mechelen.

Er is één hogeschool in Lier voor verpleegkunde die haar opleidingen verder en verder uitbreidt. Dit maakt dat er een stijgende vraag naar studentenkamers zal komen. Dit in combinatie met de eerder geschetste problematiek van nood aan kleinere en betaalbare woontiteiten maakt dat we deze woonvorm goed moeten bewaken. Lier werkt momenteel aan een stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit waarbij o.a. het creëren van studentenkamers vergunningsplichtig wordt en waarbij er geen busnummers kunnen toegekend worden. Dit om de scheiding tussen studentenkamers voor tijdelijke bewoning en domiciliekamers voor hoofdverblijf als volwaardige woonvorm te scheiden.

In de verordening zal een conformiteitsattest verplicht worden voor het verhuren van deze (studenten)kamers.

Het IGS werkt een verordening uit die het mogelijk maakt een uitbatingvergunning voor studenten- en domiciliekamers af te leveren in Mechelen. Hierbij wordt telkens het conformiteitsattest verplicht gemaakt. Na goedkeuring door de minister kan dit reglement ingevoerd worden. Met de vermoedelijk toename aan noodzakelijke studentenvoorzieningen in Mechelen verwachten we een stijging tot 500 studentenvoorzieningen tegen 2020. Voor Lier wordt nog onderzocht hoe groot het aantal studentenvoorzieningen momenteel is evenals de wenselijkheid naar het aantal studentenvoorzieningen tegen 2020. Na goedkeuring bij de minister voorziet ze de implementatie van de verordening. Hiervoor zal ze op geregelde tijdstippen de betrokken actoren informeren.

### **Actie 2.2.1:**

Het IGS werkt een verordening uit die een uitbatingsvergunning voor studenten- en domiciliekamers regelt, inclusief het verplicht invoeren van het conformiteitsattest:  
Mechelen: Tegen 31/03/2018 wordt verordening uitgewerkt.  
Lier: Tegen 31/12/2018 wordt verordening uitgewerkt voor verplicht maken van conformiteitsattest

### **Actie 2.2.2:**

Het IGS rolt de verordening uit en voorziet een draaiboek met daarin de nodige te volgen stappen.  
Mechelen: Vanaf 01/04/2018 wordt verordening toegepast.  
Lier: Vanaf 01/01/2019 wordt verordening toegepast

2.3. De gemeente beperkt de geldigheidsduur van conformiteitsattesten krachtens artikel 10, eerste lid, 5°, van de Vlaamse Wooncode.

Het conformiteitsattest is een momentopname die de woningkwaliteit van het onderzocht pand beoordeelt. Vooralsnog is deze niet automatisch verplicht. Deze wordt verplicht in functie van specifieke verordeningen. Een attest is automatisch 10 jaar geldig.  
Momenteel ligt de goedkeuring voor het inperken van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest voor studenten- en domiciliekamers bij de minister. Een verordening die voorgedragen wordt aan de minister kan de geldigheid van een attest beperken.

Mechelen wil, naar aanleiding van het invoegen van een uitbatingsvergunning voor kamers, de geldigheidsduur beperken tot vijf jaar. Er wordt gekozen om het conformiteitsattest enkel voor studenten- en domiciliekamers te beperken in tijd en welbepaald tot 5 jaar. Dit stelt de stad in staat om frequenter na te gaan in hoeverre uitbaters de sneevolverende regelgeving blijven opvolgen. Hierdoor houden we een vinger aan de pols bij eventuele uitbreiding aan studenten binnen dezelfde bewoonbare oppervlakte. Bovendien weten we hier dat het om een beperkt aantal woongelegenheden gaat, die makkelijker beheersbaar zijn.

Voor de huurwoningen wil Mechelen het conformiteitsattest op 10 jaar houden om voornamelijk praktische redenen. Het aantal aan woongelegenheden is vele malen groter dan de kamers.

Gezien het oudere patrimonium binnen de stad Lier duiken een aantal adressen die reeds een CA hebben toch opnieuw op na een aantal jaren. Er doen zich opnieuw problemen voor met vocht,...

In Lier wil men onderzoeken in hoeverre het mogelijk is woningen die een conformiteitsattest krijgen met een bepaald aantal strafpunten een kortere geldigheidsduur toe te kennen. Het kan gaan om het aantal strafpunten (bijvoorbeeld 10 of 12) of de aard van de gebreken (bijvoorbeeld vocht). Het IGS werkt een reglement uit waardoor de geldigheidsduur van een conformiteitsattest voor kamers beperkt kan worden tot 5 jaar.

Beide werkwijzen worden in beide steden afzonderlijk geïnitieerd gezien de beperking van middelen. Als blijkt dat de verschillende verordeningen werken, zullen op termijn deze van elkaar overgenomen worden.

### **Actie 2.3.1**

Het IGS werkt een regelgeving uit voor de beperking van de geldigheid van het conformiteitsattest bij kamers.

Mechelen: Vanaf 01/02/2018 wordt verordening toegepast.

### **Actie 2.3.2**

Het IGS stelt een onderzoek in naar de mogelijkheden tot een variabele beperking van het conformiteitsattest bij eenzelfde woning. Zij stelt tegelijkertijd een reglement op dat desgevallend kan toegepast worden voor woningen. Bijzondere aandacht is er voor het bouwjaar vanaf de welke het conformiteitsattest slechts 5 jaar geldig is.

Lier: Tegen 31/12/2018 voorziet Lier een reglement waarin de beperking in geldigheidsduur mogelijk is op basis van voormalig aantal strafpunten of bepaalde aard van de gebreken.

2.4. De gemeente stelt krachtens artikel 6, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode een verordening vast met strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers en past de verordening toe.

Beide steden stellen minimumnormen vast voor (studenten-)kamers.

In Lier wordt dit mee opgenomen in de stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit en dit zowel voor kamers voor studenten als niet-studenten.

In Mechelen zal een uitbatingsvergunning voorzien worden die verhuurders van studenten- en domiciliekamers verplicht hieraan te voldoen. In Mechelen zijn deze gebaseerd op de stedenbouwkundige verordening van april 2015 die al specifieke strengere regels voorziet voor kamers.

Het IGS implementeert in de uitbatingsvergunning de strengere normen zoals ze voorzien zijn in de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.

Het IGS bereidt de verschillende stappen voor die nodig zijn om de stedenbouwkundige verordening van Lier te voorzien van strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen.

**Actie 2.4.1**

Het IGS implementeert in uitbatingsvergunning strengere normen.

Mechelen: Vanaf 01/02/2018 wordt verordening toegepast.

**Actie 2.4.2**

Het IGS bereidt de opstart van de procedure voor tot het vaststellen van de stedenbouwkundige verordening Lier.

Lier: Tegen 31/01/2018 kan procedure voor de stedenbouwkundige verordening opgestart worden.

2.5. De gemeente spoort verwaarloosde gebouwen en woningen op, inventariseert ze en pakt ze aan

Verwaarlozing is sinds kort een gemeentelijke bevoegdheid waar Lier een rol in zal opnemen en Mechelen reeds langer over een eigen heffingsreglement beschikt. Mechelen zal het huidige reglement evalueren en zo nodig bijsturen.

Lier bepaalt welke prioriteiten ze wil leggen in de aanpak van verwaarlozing (winkelpanden kerngebied, woningen binnen de stadsvesten, ...). Deze prioriteiten worden opgemaakt in overleg met interne stadsdiensten ondernemen en handhaving.

**Actie 2.5.1**

Het IGS voorziet een actualisering van het reglement en de inventaris, ze legt daarbij prioriteiten vast dit afgestemd worden op de ervaren noden binnen de gemeenten.

Mechelen: Tegen 01/09/2018 wordt de huidige het reglement en inventaris geëvalueerd en geactualiseerd waar nodig.

Lier: Tegen 31/12/2018 wordt de huidige het reglement en inventaris geëvalueerd en geactualiseerd waar nodig.

2.6. De gemeente werkt oplossingsgericht rond leegstand van gebouwen en woningen (bv. stimuleert eigenaars om de leegstand van hun panden te doen ophouden).

Er zijn vele mogelijke redenen waardoor een woning leeg kan staan. Onwetendheid over stedenbouwkundige mogelijkheden, de woning wel opnieuw willen verhuren maar geremd zijn door eerdere ervaringen, conflicten in de familie, renovatie uitstellen,...

Door de eigenaars uit te nodigen voor een gesprek over hun woning kan er samen naar oplossingen gezocht worden en waar mogelijk ondersteuning geboden worden op gebied van wetgeving, subsidies, verhuur aan SVK...

Beide steden willen inzetten op het bestrijden van leegstand om verloedering en eventueel vandalisme op die manier te voorkomen.

Mechelen gaat na in hoeverre de leegstand kan opgespoord worden via stadswachten en eventueel postbodes. Vooral deze laatsten hebben goed zicht op brievenbussen die weinig of niet geledigd worden, eveneens op brievenbussen, adressen die bijna nooit post ontvangen.

De eigenaars van leegstaande panden bestemd voor bewoning in Mechelen en Lier krijgen bij de vaststelling van leegstand de mogelijkheid om dit recht te zetten. Als er effectief leegstand is komt men op de inventaris. De eigenaars van deze panden krijgen automatisch informatie over het SVK toegezonden.

Leegstaande handelspanden in Mechelen kunnen betrokken worden bij het MEST-project. Mechelen heeft met de vzw Mest een samenwerking afgesloten. Deze vzw staat startende ondernemers bij die een handelszaak willen uittesten. In een leegstand pand kan bijvoorbeeld een pop-up handelszaak ingericht worden. Op deze manier wordt leegstand effectief bestreden.

Lier werkt momenteel met premie voor ondernemers die leegstaande panden in kernwinkelgebied in gebruik nemen.

Het IGS voorziet een actieplan dat gevolgd kan worden bij vaststelling van leegstand. Hierbij zullen eigenaars voornamelijk aangespoord worden om acties te ondernemen die de leegstand kunnen tegengaan. Er zullen verschillende mogelijke scenario's aan eigenaars voorgelegd worden ter voorkomen van de leegstand. Voor handelsgebouwen bestaat er al het MEST-project. Het IGS gaat na in hoeverre dit in Lier geïmplementeerd kan worden.

Bij uitblijven van acties zal men attent gemaakt worden op het heffingsreglement wat onder acties 2.7 terug te vinden is.

#### **Actie 2.6.1**

Het IGS voorziet middelen die het opsporen van leegstaande woningen en handelspanden optimaliseert.

Mechelen: Tegen 01/09/2018 worden de verschillende opsporingsmiddelen ingezet.

Lier : Tegen 01/09/2018 worden de verschillende opsporingsmiddelen ingezet.

#### **Actie 2.6.2**

Het IGS voorziet een programma met verschillende te ondernemen acties die eigenaars zowel repressief als proactief aansporen om het pand opnieuw in gebruik te nemen.

Mechelen: Tegen 01/11/2018 wordt het actieprogramma uitgevoerd

Lier: Tegen 01/11/2018 wordt het actieprogramma uitgevoerd

2.7. De gemeente stelt een gemeentelijk heffingsreglement rond leegstand en/of verwaarlozing van gebouwen vast en past het heffingsreglement toe.

Lier en Mechelen beschikken over een heffingsreglement voor leegstand. Dit instrument wordt de komende jaren actief ingezet.

Mechelen beschikt over een register van verwaarlozing.

Het IGS zal de verschillende reglementen evalueren en optimaliseren waar mogelijk.

Het IGS maakt telkens een bijhorend draaiboek op en faciliteert de mogelijkheid tot het bijhouden van zowel een leegstands- als verwaarlozingsregister.

#### **Actie 2.7.1**

Het IGS voorziet in een evaluatie en aanpassing van het heffingsreglement leegstand en verwaarlozing. Ze faciliteert een register voor leegstand en verwaarlozing waarop beide steden indien gewenst op kunnen intekenen.

Mechelen: Tegen 01/09/2018 wordt register en heffing geoptimaliseerd.

Lier : Tegen 31/12/2018 wordt lijst geoptimaliseerd en wordt beslist om in te tekenen voor verwaarlozingsregister.

2.8. De gemeente voert vooronderzoeken uit bij vermoedens (ambtshalve proactief, niet na klacht) en past de administratieve procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de administratieve procedure overbewoning toe.

Stad en OCMW Lier hechten veel belang aan woningkwaliteit. Maatschappelijk kwetsbare groepen in de samenleving mogen niet het slachtoffer zijn van huisjesmelkers zoals opgenomen in het



bestuursakkoord. De dienst Wonen van de stad Mechelen screent huurwoningen zoals eerder al aangegeven. In Mechelen is er een nauwe samenwerking met de politiediensten. Zij werden al geïnformeerd over de werking van de dienst wonen en contacteren de dienst als zij een vermoeden hebben van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid.

In een eerste fase willen we onderzoeken of het systematisch controleren van woningen bijvoorbeeld n.a.v. toekenning huurwaarborg of huurtoelage van het OCMW haalbaar is en in welke situaties dit kan/moet gebeuren. Er zal hiervoor een richtlijn worden uitgewerkt na het afwegen van de mogelijke gevolgen van deze aanpak. Zij kunnen de dienst Wonen vragen om een vooronderzoek in verband met woonkwaliteit uit te voeren.

Bijkomend worden infosessies georganiseerd voor mensen die op het terrein actief zijn en die in woningen van slechte kwaliteit terecht zouden kunnen komen, denken we maar aan wijkagenten, sociaal assistenten, straathoekwerkers, consultants bij het CAW, wijkgezondheidscentra, armoedeorganisaties,...

#### **Actie 2.8.1**

Het IGS stelt vormingsessies op waarbij mensen op het terrein attent gemaakt worden op de gevaren en mogelijke indicaties van slechte woonkwaliteit.

Mechelen: Tegen 01/01/2019 kunnen sessies uitgevoerd worden

Lier : Tegen 01/01/2019 kunnen sessies uitgevoerd worden

#### **Actie 2.8.2**

Het IGS inventariseert de mogelijkheden op welke basis een vooronderzoek bij vermoeden kan opgestart worden. Het IGS werkt een draaiboek uit welke stappen vervolgens genomen moeten worden.

Mechelen: Tegen 01/12/2018 is draaiboek uitgewerkt.

Lier : Tegen 01/12/2018 is draaiboek uitgewerkt

2.9. De gemeente beveelt snelherstel indien nodig krachtens artikel 15, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

Voor een of meer gebreken die vastgesteld zijn bij een conformiteitsonderzoek kan de burgemeester, de uitvoering van de dringende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden binnen een termijn van maximaal vijftien dagen opleggen.

Als de dringende werkzaamheden niet uitgevoerd worden binnen de termijn, kan de burgemeester ze zelf laten uitvoeren. Op vertoon van een staat kunnen de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden in dat geval verhaald worden op de eigenaar.

Het toepassen van deze regel zou er voor kunnen zorgen dat snel werk gemaakt wordt om een ernstige wantoestand recht te zetten.

Deze maatregel wordt momenteel in beide steden niet toegepast. In sommige omstandigheden kan dit echter wenselijk zijn om de gevaarlijke situatie zo snel mogelijk te neutraliseren. Voornamelijk als blijkt dat een eigenaar-bewoner niet onmiddellijk tot herstel wenst over te gaan van een verwaarloosde woning, lijkt dit snelherstel aangewezen.

Hierbij bestaat de mogelijkheid dat het financieel onvermogen van de eigenaar in dit geval kan leiden tot onteigening. Anderzijds blijft het de burgemeester die aansprakelijk gesteld kan worden als blijkt dat onvoldoende actie ondernomen werd.

Dit toont aan dat met deze maatregel omzichtig moet omgesprongen worden. Dit is vermoedelijk de reden waarom deze nog niet wordt toegepast.

Vooraleer we kunnen overgaan tot het bevel tot snelherstel dient een gezamenlijke aanpak te worden uitgewerkt met de juridische en praktische haalbaarheid.

#### **Actie 2.9.1:**

Het IGS inventariseert opportuniteiten en bedreigingen. Zij onderzoekt juridische en praktische haalbaarheid met inbegrip van een mogelijk financieel plaatje in een worst-case-scenario. Op basis van deze bevindingen wordt een draaiboek opgemaakt en indien nodig een kostenbegroting per mogelijk dossier.

Mechelen: Tegen 01/06/2019 is onderzoek afgerond, draaiboek is tegen 31/12/2019 uitgewerkt.  
Lier : Tegen 01/06/2019 is onderzoek afgerond, draaiboek is tegen 31/12/2019 uitgewerkt.

2.10. De gemeente stimuleert de uitoefening van het van het recht van voorkoop, zoals opgenomen in artikel 85 e.v., op haar grondgebied.

De geïnventariseerde panden worden doorgegeven aan de Themadatabank van de VLM. Mechelen beschikt daarnaast ook over een afbakening als bijzonder gebied op haar grondgebied waar een recht van voorkoop op rust en wat aangewend kan worden voor het realiseren van een bijkomend aanbod aan sociale woningen.

#### **Actie 2.10.1**

Het IGS lijst de panden op en geeft ze periodiek door aan de themadatabank van de VLM  
Mechelen: Vanaf 01/01/2018 wordt dit uitgevoerd.

2.12. De gemeente voert conformiteitsonderzoeken uit i.f.v. inhuurname door het sociaal verhuurkantoor, en sluit daartoe een afsprakenkader af conform artikel 3, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

Mechelen heeft een overeenkomst afgesloten met de Vlaamse Regering, doet het vooronderzoek van potentiële SVK-woningen en levert conformiteitsattesten af.  
Deze manier van werken geeft het SVK meer armslag naar eigenaars toe om woningcontroles en feedback in te plannen.  
Het IGS maakt dit afsprakenkader op voor Lier zodat dit ook in Lier kan toegepast worden.

#### **Actie 2.12.1**

Het IGS voorziet de verdere toepassing van het afleveren van conformiteitsattesten door de medewerkers van Mechelen.  
Mechelen: Vanaf 01/01/2018 wordt dit uitgevoerd

#### **Actie 2.12.2**

Het IGS maakt een afsprakenkader op dat Lier kan laten valideren door de Vlaamse overheid.  
De woningcontroleurs van Mechelen kunnen voor dit specifiek onderdeel worden ingeschakeld in Lier.  
Lier : Tegen 30/06/2018 wordt het afsprakenkader overgemaakt aan de Vlaamse overheid.

2.13. De gemeente onderneemt structurele acties om de lokale partners te betrekken bij het woningkwaliteitsbeleid bv. signaalfunctie van brandweer, zorgverstrekkers, ...

Mechelen en Lier zijn ervan overtuigd dat er heel wat medewerkers van de andere stadsdiensten of sociaal huis medewerkers een signaalfunctie kunnen opnemen. Maar ook collega's van de politie, gemeenschapswacht, het CAW, wijkgezondheidscentrum, postbodes, mantelzorgers, thuisverplegers,... kunnen deze functie opnemen.

Het IGS inventariseert mogelijke partners werkzaam op het grondgebied. Het IGS werkt een communicatievehicel uit langs waar de noodzakelijke informatie efficiënt kan overgemaakt worden. Het IGS voorziet of organiseert zelf op regelmatige basis informatiemomenten voor mogelijke partners zodat een signaalfunctie actief kan opgenomen worden.  
Infomomenten kunnen ook op vraag georganiseerd worden.

#### **Actie 2.13.1**

Het IGS inventariseert mogelijke partners, werkt een communicatievehicel uit alsook vormingssessies.  
Mechelen : Tegen 30/06/2018 wordt dit uitgewerkt  
Lier: Tegen 30/06/2018 wordt dit uitgewerkt

### **Actie 2.13.2**

Het IGS contacteert minimaal jaarlijks de mogelijke partners met het verzoek tot toelichting van de signaalfunctie.

Mechelen : Vanaf 01/07/2018 wordt dit uitgevoerd

2.14. De gemeente begeleidt huurders en verhuurders die betrokken zijn in procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring of overbewoning.

Bij een onbewoonbaarverklaring zijn meestal verschillende partijen betrokken. Meestal gaat het minimaal over de verhuurder en de huurder. Meermaals beschuldigen ze elkaar van de wantoestanden die ontstonden waardoor de onbewoonbaarverklaring een feit geworden is.

Het IGS wil trachten een methode te vinden waardoor beide partijen zo eenvoudig mogelijk naar een oplossing kunnen werken. Soms is een derde, bij voorkeur onafhankelijke partij, hierbij handig. Die derde partij kan een medewerker van het IGS zijn.

Vanuit deze optiek werkt het IGS een draaiboek uit. Een draaiboek wordt voorzien om huurders te begeleiden naar een andere woning of een sociale huurwoning.

Een draaiboek voor verhuurders wordt uitgewerkt waarin weergegeven wordt hoe men zo snel mogelijk een verhuurder kan brengen tot het uitvoeren van de nodige herstelwerken.

In beide draaiboeken zal een hoofdstuk voorzien worden over bemiddeling. In de mate van het mogelijk zal hierbij als uitgangspunt genomen worden dat men uiteindelijk terug kan in de oorspronkelijke bewoning die ondertussen hersteld werd.

In deze draaiboeken kunnen partners opgenomen worden zoals collega's van het sociaal huis, zonder dat dit evenwel de uitwerking mag ophouden, noch weerhouden.

### **Actie 2.14.1**

Het IGS werkt een draaiboek uit voor huurders en ze werkt er een uit voor verhuurders.

Mechelen: Tegen 31/12/2018 zijn beide draaiboeken uitgewerkt

Lier: Tegen 31/12/2018 zijn beide draaiboeken uitgewerkt

### **Actie 2.14.2**

Het IGS start de begeleiding van huurders en verhuurders op basis van de draaiboeken.

Mechelen: Vanaf 01/01/2019 start begeleiding

Lier: Vanaf 01/01/2019 start begeleiding

2.16. De gemeente inventariseert woonvormen voor preciaire doelgroepen (zoals seizoenarbeiders, arbeidsmigranten, erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden,...) en volgt de woningkwaliteit van die woonvormen op.

In steden vestigen zich bedrijven die werken met buitenlandse werknemers. Deze arbeiders en administratieve medewerkers worden soms samen ondergebracht in woonvormen die daar misschien niet voor geschikt zijn.

De regio van Lier en Mechelen is ook gekend voor zijn actieve tuinbouwsector met seizoensarbeid. Zo vinden we in Mechelen regelmatig seizoensarbeiders terug die in Sint-Katelijne-Waver werkzaam zijn. Voor de huisvesting van seizoensarbeiders bestaan afwijkende bouwvoorschriften. Deze minimale voorschriften moeten gevolgd worden.

Het is tot hiertoe niet gekend in welke omstandigheden deze werknemers gehuisvest worden.

Daarnaast wordt het aandeel aan domicilie kamers, zeker in het kader van het invoeren van de uitbatingvergunning, op het grondgebied van Mechelen opgespoord met het oog op het controleren van de woonkwaliteit en de stedenbouwkundige vergunning.

De vluchtelingen crisis geeft bijkomend een druk op het onderste segment van de huurmarkt. De woonsituatie van deze groep huurders moet bijkomend opgevolgd worden.

Het IGS inventariseert mogelijke woonvormen voor preciaire doelgroepen. In haar vormingssessies aan lokale partners brengt ze deze vormen mee onder de aandacht zodat ook zij deze kunnen detecteren. Het IGS heeft hierbij bijzondere aandacht voor mogelijke juridische complicaties bij de vaststelling ervan.

Op basis van gedane vaststellingen en onder bepaalde voorwaarden worden gerichte controles uitgevoerd.

Er wordt nagegaan op welke wijze eigenaars of vzw's gesensibiliseerd kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld door het aanschrijven van eigenaars of vzw's die aan de kwetsbare groepen verhuren over de woningkwaliteitsnormen en het conformiteitsonderzoek.

#### **Actie 2.16.1**

Het IGS werkt een draaiboek uit met inbegrip van een inventaris 'woonvormen preciaire doelgroepen'.

Mechelen : Tegen 30/06/2019 wordt het draaiboek met inventaris uitgewerkt

Lier: Tegen 30/06/2019 wordt het draaiboek met inventaris uitgewerkt

#### **Actie 2.16.2**

Het IGS organiseert op regelmatige basis een controle in risicopanden. Ze houdt daarbij rekening met eventuele juridische consequenties.

Mechelen : Tegen 01/09/2019 worden eerste controles uitgevoerd

Lier: Tegen 01/09/2019 worden eerste controles uitgevoerd

### **2.17. Voorstel van de gemeente:**

**Project geschikt ver-der-huren i.s.m. IGEMO**

Mechelen ontwikkelt i.s.m. IGEMO een project rond woningkwaliteit.

Het gaat om een begeleidingstraject met eigenaar-verhuurders die hun woning opnieuw willen renoveren/verbeteren na een advies ongeschikt/onbewoonbaarheid. Het begeleidingstraject krijgt vorm via raamovereenkomsten en begeleidingen. Het opzet is ook om de eigenaar zo ver te krijgen dat hij meteen de investering maakt om de huurwoning energiezuiniger te maken door meteen ook te investeren in bijvoorbeeld dakisolatie, dubbele beglazing, ...

Er zijn verschillende scenario's in dit project mogelijk op maat van de gemeente.

Lier heeft interesse in dit project en bekijkt de instapvoorwaarden.

#### **Actie 2.17.1**

Het IGS stemt de raamovereenkomst af met Igemo. De begeleidingen worden door Igemo gerealiseerd. De contracten worden afgesloten door het IGS.

Mechelen : Tegen 01/09/2019 worden eerste renovaties voorzien

Lier: Tegen 31/03/2018 worden eerste renovaties voorzien



### **10.2.3 Informeren, adviseren en begeleid van inwoners met woonvragen**

3.1. De gemeente ondersteunt inwoners bij de aanvraag van een Vlaamse verbeterings- of aanpassingspremie conform het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen.

De doelgroep die met de verbeterings- en aanpassingspremie beoogd wordt, zijn senioren of mensen met een beperkt inkomen. Deze groep is gebaat bij informatie op maat. Ondersteuning bij de aanvraag van hun premie helpt zodat ze concreet een aanvraag indienen. De inwoners kunnen hiervoor terecht bij het woonloket. Alvorens de aanvraag wordt ingediend overloopt de loketmedewerker de mogelijkheden die in aanmerking komen voor de premie. Daarnaast gaat de medewerker actief na, samen met de aanvrager, welke mogelijkheden zich nog op de markt bevinden voor de specifieke vraag. Tegelijkertijd gaat deze ook na of er eventuele specifieke aanvragen noodzakelijk zijn in functie van de beoogde werkzaamheden.

#### **Actie 3.1.1**

Het IGS ondersteunt actief de burger bij een aanvraag voor de verbeterings- of aanpassingspremie. Bij elke vraag worden verschillende mogelijkheden onderzocht. Bijstand bij andere aanvragen noodzakelijk om werken te kunnen laten uitvoeren, wordt eveneens voorzien.

Mechelen: Vanaf 01/01/2018 start begeleiding

Lier : Vanaf 01/01/2018 start begeleiding

#### **Actie 3.1.2**

Het IGS registreert alle vragen en de gevonden antwoorden, oplossingen. Ze bundelt deze in een overzicht zodat informatiesessies en informatiebrochures opgemaakt kunnen worden met deze informatie. Deze informatie wordt eveneens via de website verspreid.

Mechelen: Vanaf 01/01/2019 informatiebrochures voorzien

Lier : Vanaf 01/01/2019 informatiebrochures voorzien

3.2. De gemeente biedt inwoners bijkomende ondersteuning bij de aanvraag van een Vlaamse huursubsidie conform het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders: de gemeente onderzoekt of de aanvrager en de verhuisbeweging voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een huursubsidie.

Als een burger langs komt op het woonloket met een specifieke vraag omtrent wonen, zal de medewerker van het woonloket actief detecteren of betrokkene in aanmerking kan komen voor een tegemoetkoming in de huurprijs. Als dit het geval blijkt te zijn, zal de medewerker van het woonloket nagaan of voldaan wordt aan de voorwaarden naar inkomen, de gezinssamenstelling, de eventuele verlaten of te verlaten woning voldoet alsook de huurprijs van een eventuele nieuwe woning of ten minste meegeven aan welke voorwaarden de nieuwe woning moet voldoen.

De contacten tussen burger en loketmedewerker worden zodanig opgebouwd dat de zelfredzaamheid zoveel als mogelijk bevorderd wordt. Waar men bij aanvang, dikwijls omwille van een precaire plotse veranderde woonsituatie, geen overzicht meer heeft over de gehele leefsituatie, dringt een gefaseerde aanpak zich op. Zo zal ten minste bij elk traject de nodige documenten verzameld worden zodat men zich kan inschrijven bij de sociale huisvestingsmaatschappijen actief op het grondgebied. Dit gebeurt ook wanneer uiteindelijk zou blijken dat men niet in aanmerking komt voor de huursubsidie.

#### **Actie 3.2.1**

Het IGS maakt een checklist op tot vraagstellingen.

Mechelen: Vanaf 01/01/2018 start ondersteuning

Lier : Vanaf 01/01/2018 start ondersteuning

### **Actie 3.2.2**

Het IGS voorziet een spreadsheet waarop actieve ondersteuningstrajecten worden bijgehouden. Dit resulteert in een 'good practices gids'.

Mechelen: Vanaf 01/07/2019 informatiebrochures voorzien

Lier : Vanaf 01/07/2019 informatiebrochures voorzien

3.3. De gemeente biedt inwoners ondersteuning bij de aanvraag van een Vlaamse huurpremie conform het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van ene tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

Het aanvraagformulier voor de huurpremie wordt rechtstreeks verstuurd aan de huurder vanuit Wonen Vlaanderen. Als de burger hierover vragen heeft, kan deze terecht bij het woonloket om dit mee in te vullen. Bij onduidelijkheden neemt men contact op met de cel huurpremie van het agentschap in Brussel.

### **Actie 3.3.1**

Het IGS maakt een checklist op tot vraagstellingen.

Mechelen: Vanaf 01/01/2018 start ondersteuning

Lier : Vanaf 01/01/2018 start ondersteuning

3.4. de gemeente ondersteunt inwoners bij de inschrijving in de sociale huisvestingsmaatschappij en het sociaal verhuurkantoor die actief zijn op haar grondgebied.

Als blijkt dat uit voorgaande acties een burger in aanmerking komt om zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij, eventueel ook sociaal verhuurkantoor, dan krijgt de burger ten minste het voorstel, wat tegelijkertijd sterk wordt aangeraden, om zich vrijblijvend in te schrijven.

Deze ondersteuning bestaat uit het informeren van burgers over de voorwaarden. Vervolgens wordt overlopen welke documenten men nodig heeft en waar men deze kan aanvragen als deze niet in hun bezit zijn. Het aanvraagformulier wordt overlopen en samen ingevuld indien nodig.

### **Actie 3.4.1**

Het IGS maakt hulplijsten op die aan de burger meegegeven kunnen worden.

Mechelen: Vanaf 01/01/2018 start ondersteuning

Lier : Vanaf 01/01/2018 start ondersteuning

3.6. de gemeente begeleidt huurders en werkt samen met het vredegerecht in functie van preventie van de procedure "gerechtelijke uithuiszetting".

De dienst Wonen van het Sociaal Huis in Mechelen bemiddelt vandaag in concrete dossiers. Het IGS "versterkt wonen in Lier en Mechelen" zal hierin ondersteunen door contacten op te zetten met het justitiehuis om korter op de bal te kunnen spelen in geval van problematische situaties. Daarnaast zal er ook aan informatie uitwisseling gedaan worden tussen de stad en het Sociaal Huis. Op deze manier krijgen we ook een beter zicht op het onderste segment van de huurwoningmarkt.

Lier heeft de problematiek van de uithuiszettingen in kaart gebracht. Het project zal een aantal partners samenbrengen (OCMW, CAW en stad) om een haalbaar plan van aanpak hierrond op te maken.

### **Actie 3.6.1**

Het IGS zet contacten op met justitiehuis, vredegerecht, CAW en sociaal huis om tot optimale ondersteuning te komen.

Mechelen: Vanaf 01/07/2018 start ondersteuning

3.7. De gemeente voert sensibiliseringsacties voor specifieke doelgroepen uit en organiseert infosessies voor specifieke doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Als laagdrempelige of eerstelijns-dienstverlening wil het woonloket in Mechelen en Lier voor iedereen toegankelijk zijn. Extra aandacht gaat naar de noden en behoeften van de zwakkere groepen op de woningmarkt.

De woonloketmedewerker is, na een intakegesprek, in staat een analyse te maken van het probleem en kan een adequaat stappenplan uitwerken om dat probleem op te lossen. Dit doen ze door elke vraag vanuit verschillende perspectieven te benaderen en zo naar de beste oplossingen te zoeken. Ze bekijken een vraag daarom zowel sociaal, technisch, budgettair, juridisch, als administratief. Door actief te luisteren en te informeren krijgen de mensen op de meest volledige manier informatie, advies en begeleiding op maat. Deze integrale benadering wil tegelijkertijd de zelfredzaamheid van de gebruiker bevorderen.

Daarnaast wil het 'IGS versterkt wonen in Lier en Mechelen' een brugfunctie op zich nemen. Uit deze integrale benadering blijkt soms dat verschillende actoren naast elkaar werken. In dat geval moet het IGS trachten de verschillende inspanningen te stroomlijnen. Dit resulteert in een meer efficiënte hulpverlening en leidt tot minder frustratie bij de hulpvrager.

Naast het adviseren en begeleiden, zal het IGS doorverwijzen naar gespecialiseerde diensten.

Op deze manier wil het project haar laagdrempelige dienstverlening op maat verzekeren aan elke burger via een integrale benadering.

De preventieve taak zal uitgevoerd worden via enerzijds het opzetten van vorming voor specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld senioren, en anderzijds via het vormen van intermediairen. Zij kunnen op hun beurt belangrijke informatie (zoals wijzigingen in de huurwetgeving, informatie over huursubsidie, ...) correct doorgeven aan de primaire doelgroep waarmee zij rechtstreeks werken.

Informatieverspreiding als preventiemiddel is een belangrijke kerntaak voor het woonloket.

Deze past haar communicatievormen aan in functie van de doelgroep en actualiseert deze van zodra dit nodig blijkt. Zij voorziet in de juiste communicatiekanalen afhankelijk van de te bereiken doelgroep.

Het IGS-project denkt al zeker aan volgende thema's voor een gerichte infosessie of vorming.

- Wonen voor senioren (Lier kent een oudere bevolking, het zijn ook vaak zij die op zoek naar informatie over wonen);
- Wegwijs in de sociale huur;
- CO-preventie;
- Deelname aan "de gezonde week" met focus op wonen;
- ....

Het IGS werkt hiervoor een programma uit. Minimaal eenmaal per jaar tracht ze de doelgroep via een andere manier te bereiken.

Het IGS voorziet jaarlijks minimaal een vorming, informatiesessie bij

- een aan kansarmenwerking gelieerd lokaal initiatief (De Lage drempel, vzw Ons gedacht, ...);
- een aan senioren gelieerd lokaal initiatieven (vb Lokale Okra afdeling);
- een aan anderstaligen gelieerd initiatief (vb centrum basiseducatie);
- ...

### **Actie 3.7.1**

Het IGS werkt jaarlijks een vormingsprogramma uit geactualiseerd aan de regelgeving.

Mechelen: Vanaf 01/11/2018 wordt eerste specifieke vorming, informatiesessie uitgevoerd.

Lier : Vanaf 01/11/2019 wordt eerste specifieke vorming, informatiesessie uitgevoerd.

### 3.8. de gemeente voert algemene sensibiliseringsacties uit en organiseert algemene infosessies

Het woonloket krijgt uiteenlopende vragen. De laatste tijd merken we meer en meer dat de burger zijn weg probeert te zoeken in de "nieuwe woonvormen". Termen als kangoeroewonen, co-wonen, zorgwonen, assistentiewoningen... worden door elkaar gebruikt. Het is niet altijd duidelijk in welke situatie wat kan en wat de gevolgen zijn. Een infoavond kan een eerste opstap zijn.

De medewerker van het woonloket tracht uit de gestelde vragen op regelmatige basis algemene items te genereren. Bovenstaand toelichting is hiervan een voorbeeld. Afhankelijk van wat in de media verschijnt, worden soms ook topics hot. Zo zou het kunnen gaan over leningen omdat onlangs een wetsvoorstel verscheen om leningen uit te breiden tot het volledige aankoopbedrag. Wat zijn de voorwaarden hiertoe, wat zijn valkuilen,... zijn dan weer mogelijke onderwerpen.

De thema's waar we aan willen werken:

- *Eigendom verwerven? Iets voor jou?*  
We overlopen met jou de mogelijke leningen maar we bekijken tegelijkertijd waar je best oplet bij een aankoop, waar vind je een goede woning, wat kost een immo-kantoor,... Dit komt allemaal aan bod.
- *Asbest? Da's niet zo best!*  
Asbest herkennen, een overzicht van wat je vooral niet moet doen, wist je dat de wet je heel wat verbiedt als het over asbest gaat?
- *De nieuwe woonvorm, en dan...*  
Over alle mogelijke nieuwe woonvormen maar ook over wat de juridische en financiële gevolgen zijn als je bijvoorbeeld een uitkering geniet...

#### **Actie 3.8.1**

Het IGS werkt jaarlijks een algemene sensibiliseringsactie uit met inbegrip van algemene infosessies.

Mechelen : Tegen 30/06/2018 wordt een eerste thema voorzien. Een tweede tegen 31/06/2019

Lier : Tegen 30/06/2018 wordt een eerste thema voorzien. Een tweede tegen 31/06/2019

3.9. de gemeente biedt gestructureerde basisinformatie aan over rationeel energiegebruik (cfr. REG) en duurzaamheid en zorgt ervoor dat die de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden bereikt.

Mechelen en Lier voorzien duidelijk leesbare informatie op hun website waarin dit aan bod komt. Als blijkt dat woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te weinig bereikt worden op deze manier zal er een gezamenlijke gemeentelijke folder worden uitgewerkt.

Daarnaast zullen de organisatie die met specifieke doelgroepen werken zoals omschreven in 3.7 aangeschreven worden om hun hierover te informeren. Indien gewenst kunnen hun medewerkers door ons gevormd worden als intermediairen om zo het multiplicatoreffect te verhogen.

Lier bereidt de burgemeesterconvenant voor een klimaatneutrale gemeente voor. Hierin worden een aantal acties opgenomen m.b.t. wonen en energie.

Binnen de stad Mechelen hebben we een autonoom gemeentebedrijf, Energiepunt die energieleningen uitreikt. Lier organiseert ook informatiesessie en faciliteert samenaankopen. Voor de energielening werken ze samen met IGEMO. Binnen deze intergemeentelijke samenwerking kunnen beide initiatieven op elkaar afgestemd worden.

#### **Actie 3.9.1**

Het IGS voorziet in gestructureerde informatie en verspreidt deze zo gevarieerd mogelijk over het grondgebied.

Mechelen: Vanaf 31/12/2018 wordt info rationeel energieverbruik verspreid.

Lier : Vanaf 31/12/2018 wordt info rationeel energieverbruik verspreid.

3.10. De gemeente biedt gestructureerde basisinformatie aan over collectieve renovaties en totaalrenovaties.

In het kader van Mechelen Klimaatneutraal kan er gratis renovatie-advies aan huis aangevraagd worden. Meer informatie is terug te vinden via <https://klimaatneutraal.mechelen.be/renovatie-advies>.

Het verhaal van de collectieve- en totaalrenovatie worden meegenomen in het grote See2Do project. Via het bestaande samenwerkingsverband voor energiesnoeiers (Energiepunt Mechelen en IGEMO voor Lier) wordt het sociaal dakisolatieproject mee ondersteund. Specifieke informatie zal op een ruimere schaal verspreid worden. Samen met de energiesnoeiers wordt nagegaan hoe en in welke wijken het sociaal dakisolatieproject van start kan gaan.

Voor collectieve renovatie en totaalrenovatie worden de grotere appartementsgebouwen vanaf een bepaald bouwjaar (nog te bepalen) actief geïnformeerd naar de mogelijkheden van subsidies voor structurele of energetische ingrepen aan het gebouw.

**Actie 3.10.1**

Het IGS voorziet gestructureerde basisinfo.

Mechelen : Tegen 01/09/2019 worden eerste renovaties voorzien

Lier: Tegen 31/03/2018 worden eerste renovaties voorzien

3.13. de gemeente organiseert of faciliteert specifieke acties rond energetische aspecten van wonen (zoals groepsaankopen voor energie, energiescans aanbieden, sociaal dakisolatieprojecten, samenwerking met lokaal Energiehuis voor Vlaamse Energielening, ter beschikking stellen van een demonstratiewoning, ...)

Beide steden ondersteunen inwoners bij de bestaande samenaankopen, aanvragen van een Vlaamse energielening, ...

Er wordt in het kader van Mechelen energieneutraal en de Europese subsidieprojecten See2Do (<https://www.mechelen.be/doen-door-zien>) en Triple A (<https://www.mechelen.be/triple-a>) extra info voorzien omtrent luchtthermografie, renovatie-advies,...

Lier bereidt momenteel het burgemeestersconvenant voor klimaat en energie voor. Hierin zullen een aantal acties opgenomen m.b.t. wonen en energie. Het actieplan zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad van juni.

Voor Mechelen wordt er concreet op 6 taken ingezet binnen deze projecten:

- Het koppelen van het uitgewerkte webportaal door TU Delft en UGent, waar de burger een goede inschatting kan maken van energiebesparing, CO2 uitstoot en implementatiekost van de verschillende energiebesparingsinvesteringen. Momenteel ontbreekt in Vlaanderen en de andere partners een goede berekeningstool.
- Het uitrollen van huisenergiemanagementsystemen (met Eandis) en de slimme meters die er al zijn in Mechelen, slimmer gaan gebruiken en inzetten.
- Samen met Eandis op zoek gaan naar woningen van burgers die willen experimenteren met de opslag van zonne-energie in batterijen binnen dit project.
- Collectieve renovatie van woningen: 30 woningen gaan renoveren naar BEN niveau en het liefst naar 50 kWh/m2 en deze burgers aan zetten om ambassadeur te worden zodanig dat op hun beurt nog meer burgers aangezet worden om energiezuinig te renoveren.
- Het uitwerken en het uittesten en gebruiken van een mobiele pop-up duurzaam bouwadviescentrum als voorbeeldproject van de nieuwe technologieën dat ingezet wordt bij de collectieve wijkrenovatie (naar het vb. van de populaire Kyotomobiel van de provincie Vlaams-Brabant).

**Actie 3.13.1**

Het IGS inventariseert de initiatieven omtrent specifieke acties rond energetische aspecten op het grondgebied. Ze ondersteunt de gemeente bij de uitvoering.

Mechelen : Tegen 01/09/2019 worden eerste acties voorzien

Lier: Tegen 31/03/2018 worden prioritaire acties uitgewerkt uit de burgemeestersconvenant klimaat en energie



## **Bijlage 1**

### **Besluiten gemeenteraden Mechelen en Lier**

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK  
VAN DE GEMEENTERAAD

Afdeling :	Wonen, Leven en Ondernemen	Pagina :	1
Aantal leden :	31	zitting dd.29 mei 2017	
Aanwezig:	Christel Van den Plas, voorzitter Frank Boogaerts, burgemeester Walter Grootaers, Rik Verwaest, Lucien Herijgers, Bert Wollants, Ivo Andries, Rik Pets, Anja De Wit en Marleen Vanderpoorten, schepenen Ludo Peeters, Gert Van Eester, Koen Breugelmans, Freddy Callaerts, Jenny Van Damme, Patrick Tersago, Jan Hermans, Marcel Taelman, Ella Cornelis, Sabine Leyzen, Memet Cinar, Annemie Goris, Christine Wagner, Hilde De Koninck, Yahya Degirmenci, Katrien Vanhove, Olivier Peeters, Peter Caluwé, Bram Van Oosterwyck, Jan Hauwaert en Marc Franquet, raadsleden Werner Cazaerck, corpschef Katleen Janssens, secretaris	Dagorde nr. :	OZ.16
			
	IDP/201704905		
Afwezig:	Tekin Tasdemir,		raadslid
Titel :	IGS lokaal woonbeleid: oprichting interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" en subsidieaanvraag - GOEDKEURING.		

De gemeenteraad:

## MOTIVERING

### Feiten en context

De Vlaamse overheid subsidieert sinds 2001 intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. Intussen zijn er 41 IGS-projecten goedgekeurd die het grondgebied van 186 gemeenten bestrijken.

Met deze subsidie wil de Vlaamse overheid de steden en gemeenten activeren om hun taak als regisseur van het lokaal woonbeleid op te nemen.

Deze was in oorsprong gericht naar kleinere gemeenten die hun taak beter zouden kunnen uitvoeren door schaalvergroting.

Sinds juli 2016 is er een nieuw (tijdelijk) subsidiebesluit opgemaakt dat enkel de periode 2018-2019 subsidieert.

Hiermee tracht de Vlaamse regering de termijn van de legislatuur te respecteren. Tot hertoe was het subsidiebesluit steeds legislatuur overschrijdend.

In 2019-2020 zal er dus een nieuw subsidiebesluit opgemaakt worden voor de nieuwe legislatuur.

Lier en Mechelen maken reeds gebruik van de bestaande instrumenten van het lokaal woonbeleid maar beiden hebben hun lacunes.

Mechelen beschikt, in tegenstelling tot Lier, niet over een woonloket waar elke burger terecht kan voor meer informatie over wonen in al zijn facetten.

Lier moet werk maken van een geïntegreerd lokaal woningkwaliteitsbeleid. Dit is reeds uitgebouwd in Mechelen.

OZ.16. IGS lokaal woonbeleid: oprichting interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" en subsidieaanvraag - GOEDKEURING.

Om deze intergemeentelijke samenwerking mogelijk te maken wordt de interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier!" opgestart. Het subsidiebesluit verplicht om minstens een halftijdse projectcoördinator in dienst van de interlokale vereniging te voorzien op A-niveau.

Om te voldoen aan de subsidievoorwaarden moeten volgende **activiteiten verplicht** worden uitgevoerd:

**1. Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod**

- Een gecoördineerd beleid voeren rond sociaal wonen
- Instrumenten inzetten in het kader van het sociaal woonbeleid
- Doordacht aanbodbeleid voeren

**2. Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving**

- Een gecoördineerd beleid voeren naar bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving
- Instrumenten inzetten in het kader van het bewaken van de woningkwaliteit en de woonomgeving
- Inventariseren van leegstaande woningen en gebouwen

**3. Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen**

- Voorzien in een laagdrempelig woonloket
- Voorzien in gestructureerde basisinformatie
- Voorzien in actieve ondersteuning

**4. Ondersteunen van de lokale private huurmarkt**

- De lokale huurmarkt in kaart brengen
- Actoren uit de private huurmarkt informeren en indien nodig correct doorverwijzen
- Promoten van het sociaal verhuurkantoor

Daarnaast zijn er nog **aanvullende activiteiten** per onderdeel die het project kan kiezen om uit te voeren voor extra subsidie.

Deze worden beschreven in de subsidieaanvraag.

**Adviezen**

Op het lokaal woonoverleg van 27/04/2017 werd het subsidiedossier toegelicht. Er werden geen opmerkingen vanuit het overleg geformuleerd.

**Juridische grond**

- Besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid van 08/07/2016 en de bijlage.
- Decreet van 06/07/2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking
- Omzendbrief van 22/01/2002 Toepassing van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

**Argumentatie**

Tijdens een aantal contacten tussen beide steden bleek al gauw dat er kansen liggen in een intergemeentelijke samenwerking.

Een voorbeeld hiervan: Lier ondersteunt Mechelen in de dienstverlening en Mechelen ondersteunt Lier in de verdere uitwerking van de woningkwaliteit.

De samenwerking zal zich uiteraard ook nog laten voelen op andere vlakken (beoordeling van sociale huisvestingsprojecten, ...).

OZ.16. IGS lokaal woonbeleid: oprichting interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" en subsidieaanvraag - GOEDKEURING.

De verplichte activiteit van het ondersteunen van de lokale private huurmarkt is tot op heden nog een nobele onbekende voor beide steden. Er zal dan ook samen bekeken worden op welke manier deze het best in kaart kan gebracht worden.

Door ervaringsuitwisseling kan het lokale woonbeleid in beide steden verstrekt worden.

Het betreft een ambitieus programma maar we zouden deze ambitie graag waarmaken om van Lier een woonstad te maken voor gezinnen, alleenstaanden, senioren, jongeren, ....

De principes opgenomen in het bestuursakkoord kunnen door deze subsidieaanvraag mee verwezenlijkt worden:

- "Jonge gezinnen en tweeverdieners moeten de weg blijven vinden naar Lier voor een gezonde sociale mix en een draagbare verdeling van de fiscale lasten."
- "Ook wonen boven winkels zal een belangrijke rol spelen."
- "De mogelijkheid tot inbreidingsprojecten ten bate van wonen, winkelen of parkeren wordt permanent onderzocht."
- De stad neemt een volwaardige regiefunctie voor het woonbeleid. Samen met het OCMW, de Lierse Maatschappij voor Huisvesting, SOLag en private ontwikkelaars wordt de woonneed op een gecoördineerde en integrale manier aangepakt. Er wordt een Woonplan opgesteld, dat de taakstelling van elke partner duidelijk vastlegt en voorziet in gestructureerd overleg.
- "Krotten en leegstaande panden die de openbare veiligheid en netheid bedreigen dienen gesloopt of op korte termijn gerenoveerd te worden."
- "Huisjesmelkerij wordt opgespoord en kordaat aangepakt."
- "Seniorenwoningen worden zoveel mogelijk ingeplant in de buurt van sociale en medische voorzieningen. De stad speelt voluit haar rol bij de realisatie van bijkomende woonruimte voor senioren en hulpbehoevenden binnen de Ring en in het centrum van Koningshooikt."

Met deze subsidieaanvraag kunnen we onze rol als regisseur van het lokale woonbeleid beter opnemen. De projectcoördinator zal met de subsidie voltijds aangeworven worden op A-niveau en halftijds fysiek in het stadskantoor van Lier een plaats krijgen.

### **Financiële weerslag**

Onder voorbehoud van goedkeuring door de Vlaamse overheid:

De basissubsidie bedraagt 80.000 per werkingsjaar.

De aanvullende subsidie wordt berekend aan het aantal aanvullende activiteiten die worden uitgevoerd in de gemeenten.

De totale subsidie wordt geraamd op 140.000 euro per werkingsjaar.

Deze kan lager uitvallen indien de beoordelende instantie activiteiten schrapt uit de subsidieaanvraag.

Bijkomende investering in personeel door de stad is gewenst om het programma terdege te kunnen uitvoeren.

Deze investering zal mee bekeken worden nadat het project 6 maanden in werking is om een zicht te krijgen op de noden en behoeften van invulling.

De projectcoördinator die voltijds aangesteld wordt door de interlokale vereniging zal ook steeds mee op zoek gaan naar co-financiering voor het uitvoeren van specifieke acties.

### **Stemming**

**eenparig**

**BESLUIT**

Art 1 :

De gemeenteraad beslist de opstart van de interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" en onderstaande oprichtingsovereenkomst, zoals in bijlage 1 van dit besluit opgenomen, goed te keuren.

Art 2 :

De gemeenteraad beslist de engagementsverklaring, zoals in bijlage 2 van dit besluit opgenomen, goed te keuren

Art 3 :

De gemeenteraad keurt de subsidieaanvraag voor intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid via de interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Lier en Mechelen" goed.

Bijlage 1:

**Oprichtingsovereenkomst van de interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier"**

Heden,

TUSSEN

- 1) De stad Mechelen, geldig vertegenwoordigd door dhr. B. Somers, burgemeester, en dhr. E. Laga secretaris, handelend volgens de beslissing van de gemeenteraad, genomen in zitting van . [datum]
- 2) De stad Lier, geldig vertegenwoordigd door dhr. F. Boogaerts, burgemeester en mevr. K. Janssens, secretaris, handelend volgens de beslissing van de gemeenteraad, genomen in zitting van [datum]

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

1. Doel, deelnemers en naam

Artikel 1

In toepassing van hoofdstuk II van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, verenigen de gemeenten Mechelen en Lier zich in een interlokale vereniging.

De vereniging staat in voor de professionele organisatie in de deelnemende gemeenten voor het tot uitvoer brengen van het intergemeentelijk samenwerkingsproject ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid gebaseerd op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016. Hierbij wordt rekening gehouden met de beleidslijnen en beleidsopties van elke deelnemende gemeente.

De interlokale vereniging krijgt de naam 'IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier'.

2. Organisatie en werking



## Artikel 2

Het beheer van de interlokale vereniging wordt toevertrouwd aan een beheerscomité. De beheerders worden aangesteld door de bevoegde organen van de deelnemers. Elke deelnemer duidt twee effectieve en twee plaatsvervangende leden aan voor het beheerscomité.

Uitsluitend gemeentelijke beleidsverantwoordelijken, lid van het College van Burgemeester en Schepenen, kunnen deel uitmaken van het beheerscomité.

Met het oog op adviesverlening kan er steeds ad hoc een deskundige worden uitgenodigd (bvb. Projectcoördinator, provinciale ambtenaar, ontvanger,...).

De effectieve en plaatsvervangende beheerders worden benoemd voor een hernieuwbare periode van zes jaar. Het mandaat kan te allen tijde worden herroepen door de deelnemer. Het mandaat wordt beëindigd bij verlies van het mandaat van burgemeester of schepenen.

Het mandaat van effectief en plaatsvervangend beheerder dat ingaat bij de oprichting van de vereniging neemt van rechtswege een einde bij afloop van de lopende legislatuur.

## Artikel 3

Het beheerscomité heeft een algemeen coördinerende opdracht, legt de prioriteiten inzake beleid en werking vast en formuleert adviezen aan de deelnemende gemeenten. Het beheerscomité stelt een huishoudelijk reglement op waarin de werking van het beheerscomité wordt afgesproken.

Het beheerscomité stelt jaarlijks en uiterlijk op 31 maart de rekeningen van de interlokale vereniging vast en legt ze binnen een termijn van 30 dagen na de vaststelling ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten. Na het verstrijken van een termijn van 60 dagen vanaf de verzending ervan aan de voornoemde raden worden zij, zonder tegenbericht, geacht te zijn goedgekeurd.

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.

## Artikel 4

De stad Mechelen wordt aangesteld als beherende gemeente en vertegenwoordigt de interlokale vereniging in rechte. De zetel van de interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" wordt gevestigd te 2800 Mechtelen, Grote markt 21.

## Artikel 5

Het beheerscomité kiest uit zijn schoot tussen de effectieve leden een voorzitter en een ondervoorzitter. Het mandaat van voorzitter en ondervoorzitter duurt zes jaar en is hernieuwbaar. Het mandaat neemt in ieder geval een einde met het mandaat van beheerder. De voorzitter en ondervoorzitter worden met eenvoudige meerderheid der stemmen van de aanwezige stemgerechtigde leden verkozen.

### 3. Informatieverstrekking aan de deelnemers en evaluatie door gemeenteraden

## Artikel 6

De beraadslagingen van het beheerscomité worden vastgelegd in notulen en ondertekend door de voorzitter en de secretaris van het beheerscomité. Deze notulen worden in een speciaal register verzameld en liggen ter inzage op de standplaats van de vereniging.

## Artikel 7

OZ.16. IGS lokaal woonbeleid: oprichting interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" en subsidieaanvraag - GOEDKEURING.

Afschriften van de notulen van elke vergadering worden binnen de 20 dagen ter kennisgeving bezorgd aan de deelnemende gemeenten. De gemeenten leggen op hun secretariaat de notulen ter inzage van de gemeenteraadsleden.

Artikel 8

Jaarlijks zal naar aanleiding van de goedkeuring van de rekeningen van interlokale vereniging door de deelnemende gemeenten een evaluatie van de werking gebeuren.

4. Financiële middelen en inbreng

Artikel 9

Alle uitgaven en investeringen (personeelskosten, investeringskosten, werkingskosten,...) worden betaald via de beherende gemeente.

De uitgaven en investeringen worden verder verdeeld over de deelnemende gemeenten rekening houdend met de mate van toegekende subsidies door Wonen Vlaanderen.

De verdeelsleutel wordt gebaseerd op basis van de subsidietoekenning door Wonen Vlaanderen. Ze wordt jaarlijks vastgesteld tijdens de eerste vergadering van het beheerscomité van het nieuwe jaar.

Artikel 10

Het budget van de interlokale vereniging bestaat uit de toegekende subsidies volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Gemeentelijke bijdragen ter aanvulling van de werking worden jaarlijks vastgesteld in de begroting. Hiertoe wordt door het beheerscomité jaarlijks een begrotingsraming vastgesteld voor het volgende dienstjaar.

Artikel 11

De opmaak van het ontwerp van de rekening en de begroting van de interlokale vereniging wordt opgemaakt door de dienst boekhouding van de beherende gemeente, die tevens de boekhouding voert.

Betalingen en thesaurieverrichtingen worden uitgevoerd door de ontvanger / financieel beheerder van de beherende gemeente nadat deze via e-mail het akkoord heeft bekomen, na visie van verantwoordingsstukken, van 2 beheerders, aangeduid door het beheerscomité. De gemeenten voorzien, desgevallend via begrotingswijziging, voldoende kredieten op hun respectievelijke begrotingen.

De afrekeningen gebeuren per kwartaal, er volgt een eindafrekening voor elk boekjaar in het eerste kwartaal van het volgende boekjaar.

Artikel 12

Eventuele teruggevorderde kosten, zoals bijvoorbeeld bij herhuisvestingen, worden rechtstreeks door de betrokkene betaald aan het 'IGS Versterkt wonen in Mechelen en Lier'.

5. Personeel

Artikel 13

De uitvoering van de taken berust bij 1 ambtenaar van niveau A. Deze kan beroep doen op ambtenaren uit het vakgebied Wonen van de gemeente en van het Sociaal Huis voor specifieke taken zoals bijvoorbeeld woningcontroles, loketpermanentie,... Het personeelslid wordt aangesteld door de beherende gemeente, na overleg met en akkoord van het beheerscomité.

De ambtenaar die het IGS coördineert, wordt als projectcoördinator aangewezen.

OZ.16. IGS lokaal woonbeleid: oprichting interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" en subsidieaanvraag - GOEDKEURING.

Deze verzorgt het secretariaat van het beheerscomité.

Artikel 14

De projectcoördinator:

- bewaakt de vooruitgang van het project , zorgt voor de realisatie van de vooropgestelde doelen, draagt inhoudelijk hieraan bij en zal daarom halftijds in Mechelen en halftijds in Lier aanwezig zijn;
- rapporteert aan de stuurgroep minimaal 2 x per jaar;
- stuurt de medewerkers, die tewerkgesteld zijn via de stadsdiensten, rechtstreeks aan bij het vervullen van de taken/acties gerelateerd aan het IGS en krijgt hiertoe het mandaat van de beide besturen;
- bereidt en zit het lokaal woonoverleg voor in beide steden;
- volgt de boekhouding op waarbij onder andere de verdeling van de middelen tussen Mechelen en Lier worden bewaakt;
- volgt externe overlegmomenten voor het project op: VVSG-commissie Huisvesting en overleg IGS-projecten;
- onderzoekt en activeert waar mogelijk cofinanciering voor het uitvoeren van acties;
- ...

Artikel 15

Bijkomend personeel kan worden aangeworven mits akkoord van het beheerscomité en in functie van de personeelsbehoeften.

Artikel 16

De beherende gemeente stelt een kantoor, de nodige infrastructuur en een hoorzaal ter beschikking van de personeelsleden en de vereniging.

6. Tijdsduur

Artikel 17

De interlokale vereniging wordt voor onbepaalde duur opgericht.

7. Uittreding

Artikel 18

Indien één deelnemers een einde wenst te stellen aan de vereniging, moet dit schriftelijk en aangetekend gebeuren aan de voorzitter van het beheerscomité. Deze uittreding leidt de facto tot de ontbinding van de vereniging omdat de interlokale vereniging minimaal uit 2 leden moet bestaan.

8. Ontbinding van de vereniging

Artikel 19

Op verzoek van een van beide deelnemende gemeenten en aan de hand van de daartoe strekkende gemeenteraadsbeslissingen kan het beheerscomité beslissen tot ontbinding van de vereniging.

Artikel 20

Iedere deelnemende gemeente zal bij de ontbinding, na te hebben voldaan aan decretale verplichtingen van de subsidiërende overheid, een eventueel passief aanzuiveren en de kosten ervan voor haar rekening nemen. Bij een batig saldo zal een verdeling opgemaakt worden a rato de vastgestelde inbrengsten.

OZ.16. IGS lokaal woonbeleid: oprichting interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" en subsidieaanvraag - GOEDKEURING.

Opgemaakt in 2 exemplaren, waarvan één exemplaar voor elk der deelnemende gemeenten, te Mechelen op X mei 2017.

Voor akkoord:

De gemeente Stad Mechelen

Goedgekeurd in de gemeenteraad van Mechelen op 24/05/2017

De Stadssecretaris

De burgemeester

Erik Laga

Bart Somers

Bijlage 2:

**Engagementsverklaring**

Via de deelname aan de interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier!" en via de goedkeuring van de subsidieaanvraag door de gemeenteraad verklaart Lier zich akkoord met de inhoud van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en verbinden Lier en Mechelen, als deelnemende gemeenten, zich tot het naleven en uitvoeren van de bepalingen ervan.

In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op onderstaande bepalingen:

- In elk van de deelnemende gemeenten van het project wordt minstens tweemaal per volledig werkingsjaar een woonoverleg georganiseerd. In een onvolledig werkingsjaar wordt minstens één woonoverleg georganiseerd.  
Het overleg wordt afwisselend georganiseerd in Mechelen en Lier.
- Het project wordt uitgevoerd met het oog op de realisatie, in zowel Mechelen als Lier, van elk van de volgende doelstellingen:
  - 1° zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod;
  - 2° werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
  - 3° informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen;
  - 4° ondersteunen van de lokale private huurmarkt.Bij de uitvoering van het project wordt, voor elk van de doelstellingen, bijzondere aandacht besteed aan de meest woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden.
- Het activiteitenpakket van het project bevat minstens de verplichte activiteiten, vermeld in het BVR van 8 juli 2016, voor de realisatie van de doelstellingen. De verplichte activiteiten worden in elke deelnemende gemeente van het werkingsgebied uitgevoerd.
- De projecten worden begeleid en ondersteund door een stuurgroep waarin minstens elke deelnemende gemeente is vertegenwoordigd. Aan de stuurgroepvergaderingen neemt vanuit elke deelnemende gemeente minstens een lid van de gemeenteraad of het college van burgemeester en schepenen deel. De stuurgroep komt minstens twee keer per volledig werkingsjaar samen. In een onvolledig werkingsjaar komt de stuurgroep minstens één keer samen.

OZ.16. IGS lokaal woonbeleid: oprichting interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" en subsidieaanvraag - GOEDKEURING.

De secretaris  
(Get.) Katleen Janssens

De burgemeester  
(Get.) Frank Boogaerts

Voor eensluidend afschrift,

De secretaris



Katleen JANSSENS

De burgemeester



Frank BOOGAERTS



**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 23 mei 2017 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Rita Van den Bossche, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,  
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,  
Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen,  
Kristof Calvo, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon  
Diependaele, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne  
Delvoye, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris  
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

---

**46. WONEN.**

- 1) **Goedkeuring Overeenkomst met statutaire draagkracht ter oprichting van de interlokale vereniging 'IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier'.**
- 2) **Goedkeuring engagementsverklaring in toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid van ten einde een subsidieaanvraag te kunnen indienen.**
- 3) **Aanduiding 2 vertegenwoordigers als lid van het beheerscomité.**

---

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 20 december 2010: Brief van Wonen-Vlaanderen met open oproep 2011 – indiening subsidieaanvraag intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid.
- 11 februari 2011: Opdracht van het college 06 II KG 09 aan de dienst Wonen om bij de naburige gemeenten af te toetsen wat hun interesse is om een intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid aan te gaan.
- 31 mei 2016: Vraag vanuit Lier tot intergemeentelijke samenwerking naar aanleiding van vernieuwd subsidiereglement dat op stapel staat.
- 8 juli 2016: Besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid
- 23 juni 2016: Verkennend gesprek met de stad Lier in aanwezigheid van schepen Geypen en schepen Grootaers.
- 12 september 2016: Eerste verkennend gesprek tussen enerzijds Wonen Vlaanderen anderzijds Mechelen en Lier in het Anna-Bijns-gebouw te Antwerpen.
- 15 september 2016 tot januari 2017: Opstellen visietekst, subsidiedossier in samenspraak met Lier.
- 26 januari 2017: Opstart voortraject met beoordelingscommissie Wonen Vlaanderen en betrokken schepenen, Geypen en Grootaers in het Anna-Bijns-gebouw te Antwerpen.
- College 12 mei 2017 – punt 68: ter verwijzing naar de gemeenteraad.

#### **Feiten en context**

Op 8 juli 2016 keurde de Vlaamse Regering het subsidiebesluit voor intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid definitief goed. De nieuwe subsidieregeling vervangt de regeling van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 "houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid". Deze tijdelijke subsidieregeling loopt tot en met 31 december 2019, de einddatum van de huidige gemeentelijke beleids- en beheerscyclus.

Voor de periode na 2019 zal de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid afgestemd worden op de nieuwe gemeentelijke legislatuur.

Al in 2012 werd door de dienst Wonen van Mechelen gezocht naar mogelijke samenwerkingsverbanden met de omliggende gemeenten. Aansluiten bij een bestaand intergemeentelijk samenwerkingsproject (IGS) werd door diezelfde gemeenten geweigerd uit vrees dat ze zelf een kleine speler zouden worden in het samenwerkingsverband. Andere gemeenten waaronder Willebroek, die nog geen deel uitmaakten van een IGS, gaven aan niet geïnteresseerd te zijn. Het decreet schrijft voor dat gemeenten die toetreden tot een bestaand IGS, geografische aaneengesloten moeten zijn waardoor een groter werkingsgebied ontstond.

Een opstartend nieuw IGS-project dat volledig uit niet IGS-gemeenten bestaat, hoeft onder de nieuwe regelgeving geen aaneengesloten werkingsgebied meer te hebben. Lier had ondertussen de zoektocht naar relevante gelijkaardige partners eveneens gestart. Zij kwamen via hun schepen bij Mechelen terecht. Tijdens de eerste gesprekken werd snel duidelijk dat er verschillende raakpunten zijn. Problematieken omtrent verstedelijking lopen gelijkaardig. Thema's die in beide gemeenten verschillende worden aangepakt, kunnen hierdoor geoptimaliseerd worden. Acties die de ene gemeente nog niet uitvoert, kunnen ingezet worden.

Tijdens verschillende werkvergaderingen tussen Mechelen en Lier werd een basisnota uitgewerkt die een eerste keer werd voorgelegd op 26 januari 2017 aan de beoordelingscommissie van Wonen Vlaanderen. In een eerste beschouwing oordeelde deze dat de samenwerking tussen Mechelen en Lier kans maakt om te voldoen aan het subsidiereglement. Via deze weg zou het "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier", zoals ze boven het doopvont zal gehouden worden, betoelaagd kunnen worden tot eind 2019.

Het besluit schrijft voor dat ten minste twee gemeenten zich moeten organiseren middels het oprichten van een interlokale vereniging. Als deze vereniging is opgericht, dient men de aanvraag in.

Om erkend te worden als intergemeentelijke samenwerkingsproject ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid moet in elk participerende gemeente volgende doelstellingen worden gerealiseerd:

- 1° zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod;
- 2° werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- 3° informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen;
- 4° ondersteunen van de lokale private huurmarkt.

De subsidie wordt berekend op basis van een puntensysteem, waarbij een subsidiepunt overeenstemt met 10.000 euro per volledig werkingsjaar. Het voldoen aan de minimale verplichte activiteiten genereert 5 subsidiepunten. Het aantal huishoudens in de gemeente, het aantal gemeenten dat samenwerkt zijn enkele parameters die het basisaantal aan subsidiepunten kan doen toenemen met een maximum tot 12 subsidiepunten.

Naast deze verplichte activiteiten bestaat de mogelijkheid om in de verschillende deelnemende gemeenten andere accenten te leggen. Dit kan door aanvullende activiteiten te organiseren. Het besluit wordt toegevoegd als bijlage. Het subsidiebedrag mag uitsluitend aangewend worden voor de financiering van de activiteiten, inclusief personeelskosten, die het Vlaamse Gewest heeft goedgekeurd.

Voor het oprichting van een intergemeentelijke vereniging moet het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking van 6 juli 2001 toegepast worden. In casu volstaat de toepassing van artikel 6 waarbij gesteld wordt dat twee of meer gemeenten een samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid kunnen vormen om, zonder beheersoverdracht, een welbepaald project van gemeentelijk belang te verwezenlijken. Het is de gemeenteraad die bevoegd is om de oprichting ervan goed te keuren. Zij stelt eveneens de vertegenwoordigers aan die samen het beheerscomité zullen vormen.

Naast het oprichten van een intergemeentelijke vereniging moet de gemeenteraad, van alle participerende gemeenten, de engagementsverklaring uit het decreet ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, zoals gestipuleerd in artikel 15, 7°, aanvaarden.

Deze engagementsverklaring luidt als volgt:

*"Via de deelname aan de intergemeentelijke vereniging en via de goedkeuring van de subsidieaanvraag door de gemeenteraad verklaart elke deelnemende gemeente zich akkoord met de inhoud van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en verbindt elke deelnemende gemeente zich tot het naleven en uitvoeren van de bepalingen ervan.*

*In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op onderstaande bepalingen:*

*\* In elk van de deelnemende gemeenten van het project wordt minstens tweemaal per volledig werkingsjaar een woonoverleg georganiseerd. In een onvolledig werkingsjaar wordt minstens één woonoverleg georganiseerd.*

*Het overleg wordt afwisselend georganiseerd in Mechelen en Lier.*

*\* Het project wordt uitgevoerd met het oog op de realisatie, in zowel Mechelen als Lier, van elk van de volgende doelstellingen:*

*1° zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod;*

*2° werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;*

*3° informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen;*

*4° ondersteunen van de lokale private huurmarkt.*

*Bij de uitvoering van het project wordt, voor elk van de doelstellingen, bijzondere aandacht besteed aan de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.*

*\* Het activiteitenpakket van het project bevat minstens de verplichte activiteiten, vermeld in het BVR van 8 juli 2016, voor de realisatie van de doelstellingen. De verplichte activiteiten worden in elke deelnemende gemeente van het werkingsgebied uitgevoerd.*

*\* De projecten worden begeleid en ondersteund door een stuurgroep waarin minstens elke deelnemende gemeente is vertegenwoordigd. Aan de stuurgroep vergaderingen neemt vanuit elke deelnemende gemeente minstens een lid van de gemeenteraad of het college van burgemeester en schepenen deel. De stuurgroep komt minstens twee keer per volledig werkingsjaar samen. In een onvolledig werkingsjaar komt de stuurgroep minstens één keer samen."*

Als al deze stappen ondernomen werden, kunnen subsidies aangevraagd worden en dit uiterlijk zes maand voor de geplande startdatum.

Ter verduidelijking wordt aangestipt dat de leden van het beheerscomité van de interlokale vereniging deel kunnen uitmaken van de stuurgroep van het 'IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier'. De stuurgroep bevat minimaal de hierboven beschreven leden aangevuld met deskundigen of belanghebbenden die het project begeleiden en ondersteunen. De subsidiërende overheid zal ten minste op basis van de verslagen van deze werkgroep de werkzaamheden opvolgen. Daar waar mogelijk zal deze overheid trachten aanwezig te zijn.

#### **Juridische grond**

- Decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking van 6 juli 2001
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid van 8 juli 2016. (Als bijlage toegevoegd)

#### **Argumentatie**

In Mechelen worden meerdere initiatieven ondernomen die het lokaal woonbeleid ondersteunen. Om deze dienstverlening te optimaliseren en om via schaalvergroting de inzet van middelen efficiënter aan te wenden, is het indienen van een subsidieaanvraag voor een intergemeentelijk samenwerkingsproject aangewezen. De wijziging van het decreet en het vinden van een valabele partner, met name de stad Lier geven ons hier nu de mogelijkheid toe.

Een reeds doorlopen voortraject tussen enerzijds de stad Lier en de stad Mechelen en anderzijds de subsidiërende overheid en de beide partners, wees uit dat dit project een grote kans heeft om subsidies te bekomen. De werking van beide steden zal hierdoor nog meer geprofessionaliseerd worden en verder uitgebouwd kunnen worden om het recht op wonen bij elke burger in beide steden te versterken.

Beide partijen opteren om dit project te benoemen als 'IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier'.

Om het subsidiedossier te kunnen indienen moet de gemeenteraad de engagementsverklaring onderschrijven. Dit moet elke gemeenteraad van de participerende gemeenten afzonderlijk aanvaarden.

Het subsidiereglement schrijft voor dat een interlokale vereniging moet opgericht worden. De oprichtingsakte wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze wordt als bijlage toegevoegd. Een huishoudelijk reglement wordt na oprichting van de interlokale vereniging uitgewerkt in de schoot van het beheerscomité.

Dit huishoudelijk reglement neemt de meeste bepalingen van deze akte over en bepaalt onder meer ook nog, dat :

- het comité minstens tweemaal per jaar samen komt;
- het comité ten allen tijde kan worden samengeroepen door drie leden;
- de uitnodiging ten minste 5 dagen op voorhand wordt bezorgd;
- een gewone meerderheid geldt als aanwezigheidsquotum;
- beslissingen genomen worden bij gewone meerderheid behalve voor de eerder anders luidende bepalingen;
- de eerste vergadering van het beheerscomité alle verdere bepalingen omtrent het huishoudelijk reglement bespreekt en goedkeurt.

Omdat de interlokale vereniging uit twee partners bestaat, Mechelen en Lier, worden vanuit beide gemeente telkens twee vertegenwoordigers voorgesteld. Decretaal moeten deze vertegenwoordigers deel uitmaken van de gemeenteraad.

De stad Mechelen vaardigt voor het beheerscomité schepen Geypen als schepen voor Wonen en voorzitter van het Sociaal Huis Anclaux af.

### **Financiële gevolgen**

Binnen het kader van dit decreet wordt verplicht een coördinator voorzien die de werking aanstuurt. Om het project tot uitvoer te brengen, wordt beroep gedaan op de werking van de bestaande diensten binnen de beide steden. De coördinator stemt deze werkingen op elkaar af. Van zodra het IGS erkend en betoelaagd wordt, zullen werkafspraken opgesteld worden.

De op A-niveau aangestelde ambtenaar komt in loondienst van de beherende gemeente. De middelen ten gevolge de toegekende subsidie worden in eerste instantie aangewend om de personeelskost te overbruggen. De werkingsmiddelen worden indien nodig aangevuld door de verschillende gemeenten en dit evenredig met het quotum dat aan de verschillende gemeenten werd toegekend op basis van de gebruikte parameters om de basissubsidiepunten, in het kader van dit decreet, toe te kennen.

De personeels- en werkingskosten worden begroot op basis van het toegekende subsidiebedrag. Als de middelen ontoereikend zijn, worden deze bijgesteld volgens de eerder vermelde gebruikte parameters om de hoogte van het subsidiebedrag toe te kennen. Het bijpassen kan enkel uitzonderlijk en op basis van een welgemotiveerde toestemming van het college. Als zich dit voordoet, wordt de casus die aanleiding gaf tot budgetoverschrijding geëvalueerd.

Er werd een eerste berekening van het subsidiebedrag dat zou toegekend worden, gebaseerd op de gevoerde gesprekken met Wonen Vlaanderen, beraamd. Vermoedelijk zal een bedrag toegekend worden van 120 000 EURO per jaar tot en met 2019. Het eerste jaar zal herberekend worden a rato het aantal resterende maanden. Het laatste jaar wordt een laatste schijf van 30% pas uitbetaald na een werkingscontrole door Wonen Vlaanderen.

Er kan worden uitgegaan van 80.000 euro (basissubsidie) + 40.000 euro (aanvullende subsidie) met volgende verdeling tussen Lier en Mechelen (a rato van het aantal huishoudens):  
Mechelen: 84.000 euro met 35.000 huishoudens  
Lier: 36.000 euro met 15.000 huishoudens  
De verplichte loonkost moet van deze inkomst nog afgetrokken worden.

**Besluit:**

**Artikel 1**

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de Overeenkomst met statutaire draagkracht ter oprichting van de interlokale vereniging 'IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier'.  
(bijlage)

**Artikel 2**

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de engagementsverklaring, in toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid ten einde een subsidieaanvraag te kunnen indienen. De gemeenteraad gaat akkoord met de uitvoering van de verplichte activiteiten binnen het voornoemd besluit.

(bijlage)

**Artikel 3**

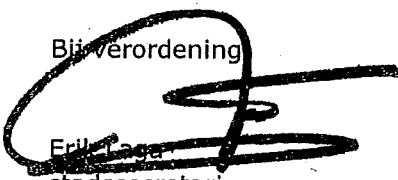
De gemeenteraad duidt schepen Greet Geypen en schepen / OCMW-voorzitter Koen Anciaux aan als lid van het beheerscomité namens de stad Mechelen voor de interlokale vereniging 'IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier'.

Namens de gemeenteraad:

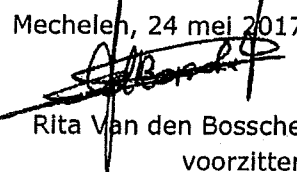
De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bijverordening  
  
Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 24 mei 2017  
  
Rita Van den Bossche  
voorzitter



## **Bijlage 2**

**Bewijs van oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.<sup>2</sup>**

---

<sup>2</sup> in geval van interlokale vereniging: een kopie van de gedateerde en door alle partners gehandtekeningde oprichtingsovereenkomst (inclusief statuten)

# Overeenkomst Interlokale Vereniging "IGS Versterkt wonen in Mechelen en Lier"

Heden,

## TUSSEN

- 1) De stad **Mechelen**, geldig vertegenwoordigd door dhr. B. Somers, burgemeester, en dhr. E. Laga secretaris, handelend volgens de beslissing van de gemeenteraad, genomen in zitting van 24/05/2017
- 2) De stad **Lier**, geldig vertegenwoordigd door dhr. F. Boogaerts, burgemeester en mevr. K. Janssens, secretaris, handelend volgens de beslissing van de gemeenteraad, genomen in zitting van 29/05/2017

## WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

### 1. Doel, deelnemers en naam

---

#### Artikel 1

In toepassing van hoofdstuk II van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, verenigen de gemeenten Mechelen en Lier zich in een interlokale vereniging.

De vereniging staat in voor de professionele organisatie in de deelnemende gemeenten voor het tot uitvoer brengen van het intergemeentelijk samenwerkingsproject ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid gebaseerd op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016. Hierbij wordt rekening gehouden met de beleidslijnen en beleidsopties van elke deelnemende gemeente.

De interlokale vereniging krijgt de naam 'IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier'.

### 2. Organisatie en werking

---

#### Artikel 2

Het beheer van de interlokale vereniging wordt toevertrouwd aan een beheerscomité. De beheerders worden aangesteld door de bevoegde organen van de deelnemers. Elke deelnemer duidt twee effectieve leden aan voor het beheerscomité.

Uitsluitend gemeentelijke beleidsverantwoordelijken, lid van het College van Burgemeester en Schepenen, kunnen deel uitmaken van het beheerscomité.

Met het oog op adviesverlening kan er steeds ad hoc een deskundige worden uitgenodigd (bvb. Projectcoördinator, provinciale ambtenaar, ontvanger,...).

De effectieve beheerders worden benoemd voor een hernieuwbare periode van zes jaar. Het mandaat kan te allen tijde worden herroepen door de deelnemer. Het mandaat wordt beëindigd bij verlies van het mandaat van burgemeester of schepenen.

Het mandaat van de effectief beheerder dat ingaat bij de oprichting van de vereniging neemt van rechtswege een einde bij afloop van de lopende legislatuur.

### Artikel 3

Het beheerscomité heeft een algemeen coördinerende opdracht, legt de prioriteiten inzake beleid en werking vast en formuleert adviezen aan de deelnemende gemeenten. Het beheerscomité stelt een huishoudelijk reglement op waarin de werking van het beheerscomité wordt afgesproken.

Het beheerscomité stelt jaarlijks en uiterlijk op 31 maart de rekeningen van de interlokale vereniging vast en legt ze binnen een termijn van 30 dagen na de vaststelling ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten. Na het verstrijken van een termijn van 60 dagen vanaf de verzending ervan aan de voornoemde raden worden zij, zonder tegenbericht, geacht te zijn goedgekeurd.

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.

### Artikel 4

De stad Mechelen wordt aangesteld als beherende gemeente en vertegenwoordigt de interlokale vereniging in rechte. De zetel van de interlokale vereniging "IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier" wordt gevestigd te 2800 Mechtelen, Grote markt 21.

### Artikel 5

Het beheerscomité kiest uit zijn schoot tussen de effectieve leden een voorzitter en een ondervoorzitter. Het mandaat van voorzitter en ondervoorzitter duurt zes jaar en is hernieuwbaar. Het mandaat neemt in ieder geval een einde met het mandaat van beheerder.

De voorzitter en ondervoorzitter worden met eenvoudige meerderheid der stemmen van de aanwezige stemgerechtigde leden verkozen.

## **3. Informatieverstrekking aan de deelnemers en evaluatie door gemeenteraden**

---

### Artikel 6

De beraadslagingen van het beheerscomité worden vastgelegd in notulen en ondertekend door de voorzitter en de secretaris van het beheerscomité. Deze notulen worden in een speciaal register verzameld en liggen ter inzage op de standplaats van de vereniging.

### Artikel 7

Afschriften van de notulen van elke vergadering worden binnen de 20 dagen ter kennisgeving bezorgd aan de deelnemende gemeenten. De gemeenten leggen op hun secretariaat de notulen ter inzage van de gemeenteraadsleden.

### Artikel 8

Jaarlijks zal naar aanleiding van de goedkeuring van de rekeningen van interlokale vereniging door de deelnemende gemeenten een evaluatie van de werking gebeuren.

## **4. Financiële middelen en inbreng**

---

### Artikel 9

Alle uitgaven en investeringen (personeelskosten, investeringskosten, werkingskosten,...) worden betaald via de beherende gemeente.

De uitgaven en investeringen worden verder verdeeld over de deelnemende gemeenten rekening houdend met de mate van toegekende subsidies door Wonen Vlaanderen.

De verdeelsleutel wordt gebaseerd op basis van de subsidietoekenning door Wonen Vlaanderen. Ze wordt jaarlijks vastgesteld tijdens de eerste vergadering van het beheerscomité van het nieuwe jaar.

### Artikel 10

Het budget van de interlokale vereniging bestaat uit de toegekende subsidies volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Gemeentelijke bijdragen ter aanvulling van de werking worden jaarlijks vastgesteld in de begroting. Hiertoe wordt door het beheerscomité jaarlijks een begrotingsraming vastgesteld voor het volgende dienstjaar.

### Artikel 11

De opmaak van het ontwerp van de rekening en de begroting van de interlokale vereniging wordt opgemaakt door de dienst boekhouding van de beherende gemeente, die tevens de boekhouding voert.

Betalingen en thesaurieverrichtingen worden uitgevoerd door de ontvanger / financieel beheerder van de beherende gemeente nadat deze via e-mail het akkoord heeft bekomen, na visie van verantwoordingsstukken, van 2 beheerders, aangeduid door het beheerscomité.

De gemeenten voorzien, desgevallend via begrotingswijziging, voldoende kredieten op hun respectievelijke begrotingen. De afrekeningen gebeuren per kwartaal, er volgt een eindafrekening voor elk boekjaar in het eerste kwartaal van het volgende boekjaar.

### Artikel 12

Eventuele teruggevorderde kosten, zoals bijvoorbeeld bij herhuisvestingen, worden rechtstreeks door de betrokkene betaald aan het 'IGS Versterkt wonen in Mechelen en Lier'.

## **5. Personeel**

---

### Artikel 13

De uitvoering van de taken berust bij 1 ambtenaar van niveau A. Deze kan beroep doen op ambtenaren uit het vakgebied Wonen van de gemeente en van het Sociaal Huis voor specifieke taken zoals bijvoorbeeld woningcontroles, loketpermanentie,... Het personeelslid wordt aangesteld door de beherende gemeente, na overleg met en akkoord van het beheerscomité.

De ambtenaar die het IGS coördineert, wordt als projectcoördinator aangewezen. Deze verzorgt het secretariaat van het beheerscomité.

### Artikel 14

De projectcoördinator:

- bewaakt de vooruitgang van het project, zorgt voor de realisatie van de vooropgestelde doelen, draagt inhoudelijk hieraan bij en zal daarom halftijds in Mechelen en halftijds in Lier aanwezig zijn;
- rapporteert aan de stuurgroep minimaal 2 x per jaar;
- stuurt de medewerkers, die tewerkgesteld zijn via de stadsdiensten, rechtstreeks aan bij het vervullen van de taken/acties gerelateerd aan het IGS en krijgt hiertoe het mandaat van de beide besturen;
- bereidt en zit het lokaal woonoverleg voor in beide steden;
- volgt de boekhouding op waarbij onder andere de verdeling van de middelen tussen Mechelen en Lier worden bewaakt;
- volgt externe overlegmomenten voor het project op: VVSG-commissie Huisvesting en overleg IGS-projecten;
- onderzoekt en activeert waar mogelijk cofinanciering voor het uitvoeren van acties;
- ...

### Artikel 15

Bijkomend personeel kan worden aangeworven mits akkoord van het beheerscomité en in functie van de personeelsbehoeften.

### Artikel 16

De beherende gemeente stelt een kantoor, de nodige infrastructuur en een hoorzaal ter beschikking van de personeelsleden en de vereniging.

## **6. Tijdsduur**

---

### Artikel 17

De interlokale vereniging wordt voor onbepaalde duur opgericht.

## **7. Uittreding**

---

### Artikel 18

Indien één deelnemers een einde wenst te stellen aan de vereniging, moet dit schriftelijk en aangetekend gebeuren aan de voorzitter van het beheerscomité. Deze uittreding leidt de facto tot de ontbinding van de vereniging omdat de interlokale vereniging minimaal uit 2 leden moet bestaan.

## **8. Ontbinding van de vereniging**

---

### Artikel 19

Op verzoek van een van beide deelnemende gemeenten en aan de hand van de daartoe strekkende gemeenteraadsbeslissingen kan het beheerscomité beslissen tot ontbinding van de vereniging.

### Artikel 20

Iedere deelnemende gemeente zal bij de ontbinding, na te hebben voldaan aan decretale verplichtingen van de subsidiërende overheid, een eventueel passief aanzuiveren en de kosten ervan voor haar rekening nemen. Bij een batig saldo zal een verdeling opgemaakt worden a rato de vastgestelde inbrengsten.

Opgemaakt in 2 exemplaren, waarvan één exemplaar voor elk der deelnemende gemeenten, te Mechelen op X mei 2017.

Voor akkoord:

De gemeente Stad Mechelen

Goedgekeurd in de gemeenteraad van Mechelen op 24/05/2017

De Stadssecretaris

Erik Laga

De burgemeester

Bart Somers




De gemeente Lier

Goedgekeurd in de gemeenteraad van Lier op 29/05/2017

De Stadssecretaris

Katleen Janssens



De burgemeester

F. Boogaerts

i.o.  
