

IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier

Vlaanderen
verbeelding werkt



06/09/2018



Algemene achtergrond

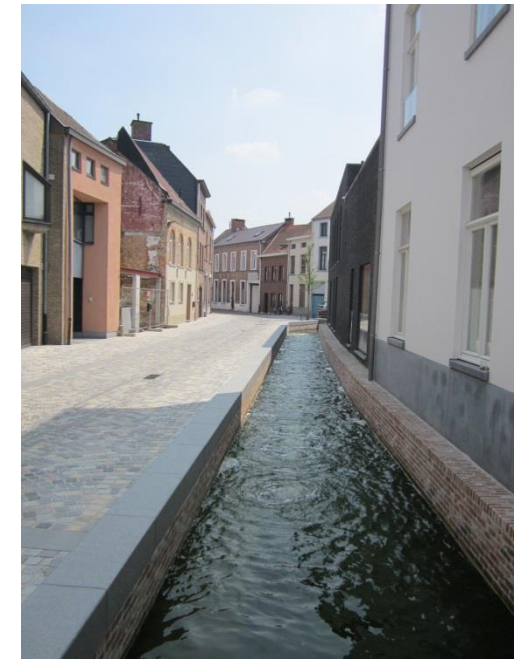
- Belgische Grondwet art. 23 :
“Iedereen heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.” (sinds 1996)
- Deze opdracht wordt vertaald in de Vlaamse Wooncode:
 - Art. 3 : Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.
 - Daartoe moet de **beschikking over** een **aangepaste woning**, van **goede kwaliteit**, in een **behoorlijke woonomgeving**, tegen een **betalbare prijs** en met **woonzekerheid** worden **bevorderd**.
 - Art. 28 §1 : De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar
 - het stimuleren van sociale woonprojecten
 - het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden
 - het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

Historiek regelgeving IGS

September 2007:

Eerste Besluit Vlaamse Regering (BVR) houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het Lokaal Woonbeleid:

- Steden die middelen ontvangen in het kader van het Vlaams Stedenfonds (Opvolger van SIF) worden uitgesloten.
- Een van de laatst concreet gerealiseerde projecten met deze middelen: 'Wonen aan de vliet – Sint-Katelijnestraat/Zeestraat'



Historiek regelgeving IGS

- December 2010: Wijziging in het besluit biedt mogelijkheden:
'Een gemeente die nog niet deelneemt aan een project kan toetreden tot een bestaand project op voorwaarde dat *door de toetreding een groter aangrenzend werkingsgebied ontstaat.*'
- Februari 2011: Collegebesluit :
Omliggende gemeenten niet geïnteresseerd in een samenwerking omtrent woonbeleid.
- Mei 2016: Vraag vanuit Lier tot een intergemeentelijke samenwerking.
- Juli 2016: Vernieuwd subsidiebesluit voor intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid
 - Wat wijzigde:
 - Degressief karakter subsidiebedrag verdwijnt
 - Minder Planlast
 - Subsidie beperkt tot 2019
 - Minstens 2 gemeenten, bij opstart niet langer aaneensluitend
 - Verder zetting subsidiekader tot 2025, andere voorwaarden



Link tussen de projectuitvoerders

Stad Mechelen

Stad Lier

- Stedelijke omgeving en gelijkaardige dorpscontext(en)
- Stuiten op vergelijkbare problemen op het vlak van woonbeleid
Vb. Wonen boven winkels
- Demografisch vergelijkbaar profiel op vlak van gemiddeld inkomen, aantal leefloontrekkers en de kansarmoede-index
- Zelfde visie op woonbeleid
Vb. 'gezinsvriendelijke woon- en leefstad voor brede waaier aan doelgroepen'
- Complementair op het vlak van uitgevoerde acties: gestructureerd in de ene stad, ad hoc in de andere
Vb. Woonwinkel, inventarisatie leegstand en verwaarlozing

Tijdlijn aanvraag

- 23/06/2016: **Verkennend gesprek** tussen **Lier en Mechelen** met schepenen Greet Geypen en Walter Grootaers
- 12/09/2016: **Verkennend gesprek** met **Wonen Vlaanderen**
- 15/09/2016 tot 15/01/2017: **Opmaak** subsidiedossier
- 26/01/2017: **Opstart verplicht voortraject**
gesprek tussen beoordelingscommissie Wonen-Vlaanderen en schepenen Geypen en Grootaerts te Antwerpen
- 23/05/2017: **Goedkeuring gemeenteraad Mechelen** van de overeenkomst ter **oprichting** van een **interlokale vereniging** en van decretaal verplichte **engagementsverklaring**
- 29/05/2017: **Goedkeuring gemeenteraad Lier**
- 16/06/2017: **Indienen subsidieaanvraag** bij Wonen Vlaanderen
- 25/07/2017: **Subsidieaanvraag ontvankelijk verklaard**
- 09/11/2017: **Toekenning subsidie**

Werkingsgebied

“IGS versterkt wonen in Lier en Mechelen”

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

- Mechelen, Heffen, Hombeek, Leest, Walem, Muizen
- Lier, Koningshooikt

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 werken we aan 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.**



Decretaal verplichte opdrachten

4 Basisopdrachten

- 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

Decretaal verplichte opdrachten

4 Basisopdrachten

1. Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod

- Een gecoördineerd beleid voeren rond sociaal wonen
 - Door erop toe te zien dat de sociale woonorganisaties zo veel mogelijk onderling de woonprojecten op elkaar afstemmen. We organiseren hiervoor minstens vier maal per jaar het lokaal woonoverleg.
 - vb. Mechelen ondergebracht in cat. 1 voor het sociaal woonaanbod omdat de minimale vereiste 9% aan sociale woningen bereikt werd.
- Instrumenten inzetten in het kader van het sociaal woonbeleid
 - Afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant. Hierdoor kunnen sociale woonprojecten gefinancierd worden via de VMSW.
 - Vb. In 2017 sloot de stad een sociaal woonbeleidsconvenant af voor 107 bijkomende sociale woningen.
- Doordacht aanbodbeleid voeren
 - Voorzien in verschillende woontypologieën ook binnen het woonpatrimonium van de sociale huisvestingmaatschappijen, gelinkt aan de inwonersprognose.

Decretaal verplichte opdrachten

Impressie Gandhiwijk na renovatie



Decretaal verplichte opdrachten

4 Basisopdrachten

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

Decretaal verplichte opdrachten

4 Basisopdrachten

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
 - Door op regelmatige tijdstippen op eigen initiatief straten te screenen op verwaarlozing, op leegstand, op woningkwaliteit voornamelijk in huurwoningen. Vanuit handhaving onvergunde opdelingen opsporen.
- Instrumenten inzetten in het kader van het bewaken van de woningkwaliteit en de woonomgeving
 - 2 woningcontroleurs doen dagelijks vooronderzoeken naar woningkwaliteit
- Inventariseren van leegstaande woningen en gebouwen

Decretaal verplichte opdrachten

4 Basisopdrachten

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

Decretaal verplichte opdrachten

4 Basisopdrachten

3. Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen

- Voorzien in een laagdrempelig woonloket
Momenteel wordt deze opdracht uitgevoerd door het ID-team van het Sociaal Huis. Eigenaars met woonvragen vinden hun weg niet naar dit team. Wordt aan gewerkt.
- Voorzien in gestructureerde basisinformatie
De basisinformatie wordt voorzien in Mechelen maar nog ongestructureerd. Verbeteringsproces is bezig.
- Voorzien in actieve ondersteuning
Zoals documenten invullen bij inschrijving sociale huisvesting. Gebeurt nog ongestructureerd.

Decretaal verplichte opdrachten

4 Basisopdrachten

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

Decretaal verplichte opdrachten

4 Basisopdrachten

4. Ondersteunen van de lokale private huurmarkt

- De lokale huurmarkt in kaart brengen

Deze opdracht kan beleid helpen om in bv concrete deelwijken specifieke acties uit te werken omtrent wonen. Button huurder – verhuurder in bevolkingspakket verwerkt vermoedelijk vanaf oktober.

- Actoren uit de private huurmarkt informeren en indien nodig correct doorverwijzen

Vb. Tijdens vormingsmoment info meegeven over minimale kwaliteitsnormen die aanwezig moeten zijn.

- Promoten van het sociaal verhuurkantoor

Vb. Infomoment ter promotie SVK Mechelen,
Verhuren zonder zorgen, Woensdag 26 september om 19.30u
in de Keldermanszaal



Subsidiemechanisme

Toekenning subsidie impliceert uitvoeren van de 4 basisopdrachten

Basissubsidie wordt bepaald via puntensysteem

Elk punt vertegenwoordigt € 10 000

Voor het aantal deelnemende gemeenten

2 gemeenten = **4 subsidiepunten**

3-5 gemeenten = 5 subsidiepunten

6 of meer gemeenten = 6 subsidiepunten

Aantal private huishoudens

20.001 – 30.000 : + 1 subsidiepunt

30.001 – 40.000 : + 2 subsidiepunten

> 40.000 : **+ 3 subsidiepunten**

Voor het aantal nieuwe gemeenten
(zonder IGS-verleden)

1-2 gemeenten : **+ 1 subsidiepunt**

≥ 3 : + 2 subsidiepunten

Aantal kleine gemeenten (< 5.000 huishoudens)

2-3 gemeenten : + 1 subsidiepunt

4-5 gemeenten : + 2 subsidiepunten

≥ 6 gemeenten : + 3 subsidiepunten

Maximaal 12 subsidiepunten

Basissubsidie = € 80 000

Mechelen en Lier 8 punten

Subsidiemechanisme

Aanvullende subsidies op basis van extra activiteiten.

Aanvullende subsidie is maximaal gelijk aan de basissubsidie (= € 80 000)

Aanvullende activiteiten ingedeeld volgens categorieën 4 basisopdrachten

Vanaf 5 activiteiten : + 10% bovenop basissubsidie

Vanaf 10 activiteiten : + 20% bovenop basissubsidie

€ 80 000 (basissubsidie) + € 64 000 (aanvullende subsidie)

Ontvangen: € 144 000 per jaar tot en met 2019

Dit bedrag wordt verdeeld op basis van het aantal huishoudens

⇒ Mechelen: € 100 548,13 (35 490 huishoudens)

⇒ Lier: € 43 451,87 (15 337 huishoudens)

Aanwenden van de subsidie

- Binnen het kader van dit decreet wordt verplicht een coördinator te voorzien die voor zijn of haar andere taken niet verbonden is aan de gemeente.
- IGS Mechelen – Lier : fulltime coördinator
- Uitvoeren acties opgesomd in de subsidieaanvraag

Uitgaven:

- Loonkost
- Kosten verbonden aan uitvoer van acties
- Overhead: Mechelen – Lier

Inkomsten:

- Subsidiebedrag

Aanvullende activiteiten

Een greep uit aanvullende activiteiten die voorzien worden (cfr. 4 basisopdrachten) :

1. Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod

- Faciliteren van nood- en doorgangswoningen en andere tijdelijke woonvormen:
 - Minimaal 2 doorgangswoongelegenheden voorzien met huurcontract via SHM tot eind 2019
 - Modelhuurcontract voorzien en minimaal 1 doorgangswoning verhuren
- Onderzoek naar opportuniteit van residentieel terrein of doortrekkersterrein voor woonwagengedragers:
 - Opmaak inventaris van woonwagengedragers en mogelijke uitbreiding. Onderzoek aanvraag subsidie.
- Voorstel gemeente: Samenwerking met kadaster om achterstand in verwerking van bouwvergunningen weg te werken:
 - Discrepancie tussen de stedenbouwkundige en kadastrale toestand wegwerken
 - Detachering deeltijdse medewerker die kadaster bijstaat

Binnen deze categorie voorziet Mechelen 11 aanvullende activiteiten, Lier 10.

Minimaal 10 activiteiten binnen deze categorie in elke gemeente = **+ 20% op basissubsidie**

Aanvullende activiteiten

Een greep uit aanvullende activiteiten die voorzien worden :

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

- Een verordening vaststellen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt:
 - Domicilie- en studentenkamers hebben verplicht een CA in Mechelen: Topkot-label voor studenten.
- Oplossingsgericht werken rond leegstand van gebouwen en woningen:
 - Eigenaars van leegstaande woningen informeren en ondersteuning over de gevolgen van leegstand en/of verwaarlozing. vb: Infosessie: 'Verhuren zonder zorgen' 26 september as.
- Stimuleren uitoefenen recht op voorkoop
 - Geïntervieweerde panden ophoofden en doorgeven aan de themadatabank van de Vlaamse Landmaatschappij.

Binnen deze categorie voorziet Mechelen 15 aanvullende activiteiten, Lier 13.

Minimaal 12 activiteiten binnen deze categorie in elke gemeente = **+ 40% op de basissubsidie**

Aanvullende activiteiten

Een greep uit aanvullende activiteiten die voorzien worden:

3. Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen

- Bijkomende ondersteuning bij aanvraag Vlaamse huurpremie:
 - Burgers ondersteunen bij hun aanvraag en bevorderen van de zelfredzaamheid.
- Begeleiden van huurders en samenwerken met het vredegerecht ifv preventieve procedure 'gerechtelijke uithuiszetting':
 - Sociaal Huis in Mechelen bemiddelt bij 'nakende' uithuiszetting. Ze begeleidt verder naar sociale huisvesting. In Lier wordt problematiek uithuiszetting in kaart gebracht.
- Specifieke acties rond energetische aspecten van wonen worden georganiseerd of gefaciliteerd
 - Groepsaankoop "Woningmeters" georganiseerd met bijhorende informatiesessie om een vermindering van de energiefactuur en een verbetering van de luchtkwaliteit te bekomen.

Binnen deze categorie voorzien Mechelen en Lier 10 aanvullende activiteiten.

Minimaal 10 activiteiten binnen deze categorie in elke gemeente = **+ 20% op basissubsidie**

Decreetwijziging na 2019

- Basis : Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen voor de lokale beleids- en beheerscyclus 2020 – 2025
- 13/07/2018 principieel goedgekeurd ontwerp van BVR over het Lokaal Woonbeleid

Decreetwijziging na 2019

Principes

- Gemeente blijft regisseur van het lokaal woonbeleid
- 3 basisopdrachten in plaats van 4 (in kaart brengen huurmarkt)
- Systeem toekennen subsidiepunten wijzigt:
 - Verplichte activiteiten = 5 subsidiepunten
 - Als project uit slechts 2 gemeenten bestaat = 3 subsidiepunten
 - Aantal private huishoudens vanaf + 40.001 = 3 subsidiepunten
 - Totaal voor Mechelen en Lier = 6 subsidiepunten, huidige is 8**
 - 1 subsidiepunt = € 12 000 subsidiepunten
 - Totaal voor Mechelen en Lier = € 72 000** (vandaag € 80 000)
- Aanvullende activiteit uit vastgestelde lijst uitvoeren = + 5 % van basissubsidie
Maximaal 2/3 basissubsidie
- **Maximaal voor IGS Mechelen – Lier per jaar € 120 000** (vandaag € 144 000)
Mits akkoord tot verderzetting - nota op te maken in 2019

IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier

Vragen?

