

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 5 september 2017 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Rita Van den Bossche, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Katleen Den Roover, Björn Siffer,  
Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Bart De Nijn, Ali Salmi, Catherine François, Caroline  
Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason,  
Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid  
Bennasser, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De  
Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans,  
Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya  
Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris

---

**40. WONEN. Goedkeuring 'Sociaal Woonbeleidsconvenant' tussen de stad en de Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans voor de realisatie van 107 bijkomende sociale huurwoningen.**

---

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 1 september 2009: Inwerkingtreding van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009.
- 15 juni 2012: Afdeling Woonbeleid bezorgt Mechelen de resultaten van de eerste voortgangstoets 2012.
- 31 augustus 2012: De resultaten van de voortgangstoets 2012 worden voorgelegd aan het college.
- 14 juli 2014: Afdeling Woonbeleid bezorgt Mechelen de resultaten van de voortgangstoets 2014.
- 24 oktober 2014: De resultaten van de voortgangstoets 2014 worden voorgelegd aan het college.
- 12 juli 2016: Afdeling Woonbeleid bezorgt Mechelen de resultaten van de voortgangstoets 2016.
- 9 september 2016: De resultaten van de voortgangstoets 2016 worden voorgelegd aan het college. Uit de resultaten blijkt dat het objectief voor sociale huurwoningen, dat gesteld was aan de stad, is bereikt. Het college beslist een woonbeleidsconvenant af te sluiten onder voorbehoud van het eventueel opleggen van een verplichte doelstelling door Wonen-Vlaanderen.
- 4 oktober 2016: Versturen van de aanvraag tot het afsluiten van een sociale woonbeleidsconvenant aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen.
- 8 december 2016: Schrijven van de Minister van Wonen waarin de stad de mogelijkheid wordt geboden een sociaal woonbeleidsconvenant voor de periode 2017-2019 af te sluiten.
- 10 februari 2017: Het college neemt kennis van de mogelijkheid die de Minister van Wonen de stad biedt tot het afsluiten van een sociale woonbeleidsconvenant 2017-2019.
- 10 februari 2017: Het college gaat akkoord met het voorgestelde objectief inzake de realisatie van het bijkomend aanbod sociale huurwoningen in Mechelen en neemt er akte van dat de keuzes m.b.t. concrete projecten die nog niet werden voorgelegd aan het Lokaal Woonoverleg, de Bouwcommissie etc. nog moeten worden genomen na bespreking op deze overlegfora.
- 19 juni 2017: De VMSW onderzocht, in samenspraak met Wonen-Vlaanderen en het kabinet Wonen, de aanvraag van de stad tot het afsluiten van een sociaal

woonbeleidsconvenant. Het resultaat van dat onderzoek is dat de stad Mechelen een convenant kan afsluiten voor 107 bijkomende sociale huurwoningen.

- 28 juli 2017 – punt 42 : Het college beslist tot het afsluiten van een 'Sociaal Woonbeleidsconvenant' tussen de stad en de Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans voor de realisatie van 107 bijkomende sociale huurwoningen en verwijst ter goedkeuring door naar de gemeenteraad.

### **Feiten en context**

Het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009 stelt dat gemeenten moeten toezien op het activeren van gronden en panden en het tijdig voorzien in een ruim, betaalbaar en kwalitatief aanbod aan bouwgronden, kavels en woningen. Deze doelstelling werd vertaald naar een Bindend Sociaal Objectief (BSO) per provincie.

De provincie op haar beurt, vertaalde dit naar de gemeenten, op basis van een uitgevoerde nulmeting in 2008 van het bestaande sociaal woonaanbod.

Voor Mechelen kwam op basis van deze nulmeting volgend BSO, te behalen tegen 2025:

- 213 bijkomende sociale koopwoningen
- 12 bijkomende sociale kavels
- 0 bijkomende sociale huurwoningen gezien Mechelen hierbij reeds het minimale vereiste percentage van 9% oversteeg (9.47%).

(Naar aanleiding van de voortgangstoets in 2012 werd een bijkomend objectief gesteld van 94 sociale huurwoningen, maar dit werd niet bindend opgelegd en was louter informatief. Dit bijkomend objectief kwam er omdat het reële percentage onder de 9% was gezakt onder meer door de bevolkingstoename in Mechelen en de grote renovatiebeweging van Woonpunt.).

Conform de Vlaamse Wooncode werden er tweejaarlijks voortgangstoetsen uitgevoerd in verband met de realisatie van dit BSO van de gemeenten.

Wanneer uit de meest recente voortgangstoets blijkt dat een gemeente het objectief sociale huurwoningen op haar grondgebied heeft gerealiseerd, maar de gemeente wil in de toekomst nog bijkomende sociale huurwoningen (laten) realiseren, dan kan deze gemeente een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten. Dit om aanspraak te kunnen maken op financiering voor toekomstige projecten.

De Vlaamse regering besliste in 2016 om sociale koopwoningen en kavels niet meer te ondersteunen en zette de financiering voor zulke projecten stop. Dit had tot gevolg dat het BSO voor sociale koopwoningen en kavels meteen ook verviel. Steden en gemeenten moesten enkel nog hun objectief voor huurwoningen behalen. Voor Mechelen is er nooit een objectief voor huurwoningen geweest omdat de stad bij aanvang over meer dan 9% aan sociale huurwoningen binnen haar woonpatrimonium beschikte.

Slechts in de voortgangstoets van 2016 werd voor Mechelen gewag gemaakt van het afsluiten van een sociale woonbeleidsconvenant. Het voorstel voor het afsluiten van een sociale woonbeleidsconvenant werd aan het college van 9 september 2016 voorgelegd. Het college stemde hiermee in onder bepaalde voorwaarden.

### **Juridische grond**

- Artikel 22bis, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
- Decreet Grond en Panden van 27 maart 2009.
- Besluit Vlaamse Regering van 10 november 2011 tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets.
- Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013

### **Argumentatie**

Elke stad kreeg met het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009 een bindend sociaal objectief opgelegd. Dit objectief werd tweejaarlijks geëvalueerd d.m.v. de voortgangstoets. Uit de voortgangstoets 2016 blijkt dat Mechelen het haar gestelde objectief voor sociale huurwoningen reeds heeft bereikt.

Om in de toekomst nog sociale huurwoningen te kunnen realiseren met overheidsfinanciering, zal de stad een sociaal woonbeleidsconvenant moeten afsluiten.

De mogelijkheid tot het afsluiten van zo'n convenant werd op 8 september 2016 besproken op het Lokaal Woonoverleg van de stad.

Op 9 september 2016 werd deze mogelijkheid eveneens voorgelegd aan het college, waarna het college besliste een aanvraag tot afsluiten woonbeleidsconvenant in te dienen.

Op 4 oktober 2016 werd de aanvraag tot het afsluiten van een woonbeleidsconvenant verstuurd aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Met haar schrijven van 8 december 2016, bood de minister van Wonen de stad vervolgens de mogelijkheid een sociaal woonbeleidsconvenant voor de periode 2017-2019 af te sluiten. Hiervoor moest de stad, in samenspraak met de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (rondvraag naar hun geplande projecten in de periode 2017-2019) uiterlijk tegen 15 februari 2017 het aantal geplande bijkomende sociale huurwoningen meedelen aan VMSW. Deze voorstellen werden door het college onder voorbehoud goedgekeurd op 10 februari 2017.

De VMSW kon vervolgens, in samenwerking met Wonen-Vlaanderen, de ingediende gegevens oplijsten en voorleggen aan de minister van Wonen voor een principiële beslissing over het aan te wenden budget.

De VMSW onderzocht, in samenspraak met Wonen-Vlaanderen en het kabinet Wonen, de aanvraag van de stad tot het afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant.

Op 19 juni 2017 liet de VMSW de stad weten dat uit hun onderzoek blijkt dat de stad Mechelen een convenant kan afsluiten voor 107 bijkomende sociale huurwoningen. Het overzicht van de projecten wordt voorgelegd.

Wanneer de stad op deze mogelijkheid ingaat kunnen de ingediende projecten sociale woningbouw (huur), die nu niet meer in aanmerking zouden komen voor subsidiëring vanuit Vlaanderen omdat de stad haar BSO reeds behaalde, wel nog aanspraak maken op subsidie.

Het sociaal woonbeleidsconvenant bevat immers het aantal sociale huurwoningen in de gemeente, bovenop het bindend sociaal objectief, waarvan de realisatie de komende 3 jaar kan opstarten en waarvoor een financiering wordt aangevraagd bij de VMSW. Het aantal woningen in het convenant is gebaseerd op de projecten/verrichtingen die effectief in de pijplijn zitten en minstens een schetsontwerp hebben.

Binnen het toegekende aantal bijkomende woningen kan de gemeente later zelf keuzes maken. De projecten moet eerst uitvoerig besproken worden op het lokaal woonoverleg. Dit versterkt de gemeentelijke regisseursrol van het lokaal woonbeleid en biedt de gemeente de mogelijkheid in te spelen op opportuniteiten die zich kunnen aanbieden tijdens de looptijd van het convenant.

Indien de stad ingaat op deze mogelijkheid:

- verbindt ze zich ertoe acties te ondernemen opdat, binnen de geldigheidsduur van dit convenant, de uitvoering of gunningsprocedure opstart van projecten die resulteren in de terbeschikkingstelling van 107 bijkomende sociale huurwoningen. Minstens spreekt zij met de initiatiefnemers af dat zij op het lokaal woonoverleg rapporteren over de voortgang van de projecten in kwestie.
- stelt de Vlaamse Regering een gesubsidieerde financiering conform het Financieringsbesluit van 21 december 2012 ter beschikking voor de realisatie van deze 107 sociale huurwoningen, op voorwaarde dat de projecten binnen de geldigheidsduur van dit convenant de beleidstoets succesvol doorlopen en als gevolg daarvan op de Projectenlijst worden opgenomen, en dat er voldoende middelen beschikbaar zijn op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap op de desbetreffende begrotingsartikels van het beleidsveld wonen.

Uiterlijk op 15 september 2017 moet de ondertekende convenant ter goedkeuring aan de Minister van Wonen worden voorgelegd.

De convenant vervalt na drie jaar. Indien de projecten niet zijn aangemeld bij de VMSW vervalt de financiering. De convenant is ook tweejaarlijks herzienbaar waardoor projecten Gemeenteraad van 5 september 2017 - agendapunt nr. 40.

geannuleerd, verschoven in de tijd of vervangen kunnen worden door andere projecten. Na drie jaar moet een nieuwe conventant afgesloten worden. Aan de conventant zijn geen sancties verbonden.

**Besluit:**

**Artikel 1**

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan het afsluiten van een 'Sociaal Woonbeleidsconventant' tussen de stad en de Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans voor de realisatie van 107 bijkomende sociale huurwoningen.

(bijlage)

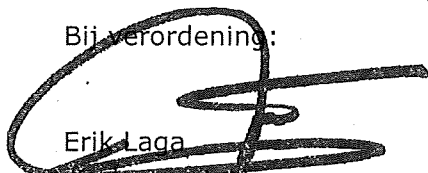
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bossche

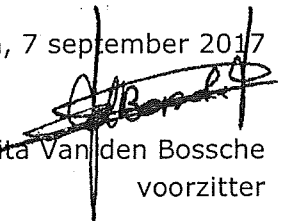
Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

  
Erik Laga  
Stadssecretaris



Mechelen, 7 september 2017

  
Rita Van den Bossche  
voorzitter

# SOCIAAL WOONBELEIDSCONVENANT

## TEN GELEIDE

Op 27 maart 2009 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Decreet Grond- en pandenbeleid dat op 1 september 2009 in werking trad. Artikel 4.1.4 regelt het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen. Dit artikel geeft aan hoe het gewestelijke objectief van 50.000 bijkomende sociale huurwoningen wordt verdeeld. Het decreet verdeelt - via de reguliere inspanning 2009-2025 en de specifieke inhaalbeweging 2013-2025 - 35.233 sociale huurwoningen tot op het niveau van de Vlaamse gemeenten. De overige 14.767 woningen kunnen worden ingevuld via de sociaal woonbeleidsconvenanten en door bijkomende inhuurnames van sociaal verhuurkantoren in gemeenten die hun bindend sociaal objectief bereikten.

Het sociaal woonbeleidsconvenant bevat het aantal sociale huurwoningen in uw gemeente bovenop het bindend sociaal objectief waarvan de realisatie de komende 3 jaar kan opstarten en waarvoor een financiering wordt aangevraagd bij de VMSW. Het aantal woningen in het convenant is gebaseerd op de projecten/verrichtingen die effectief in de pijplijn zitten en minstens een schetsontwerp hebben.

Binnen het toegekende aantal bijkomende woningen kan de gemeente later zelf keuzes maken. Dit versterkt de gemeentelijke regisseursrol van het lokaal woonbeleid en biedt de gemeente de mogelijkheid in te spelen op opportuniteiten die zich kunnen aanbieden tijdens de looptijd van het convenant.

Beide partijen hebben een gezamenlijk belang om te komen tot een voldoende en aangepast aantal sociale huurwoningen en maken daartoe de hieronder beschreven afspraken.

## TUSSEN PARTIJEN:

1. De stad Mechelen, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt Bart Somers, burgemeester en Erik Laga, secretaris en die handelen ter uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van dd/mm/jjjj.

Hierna de stad te noemen, enerzijds,

2. De Vlaamse regering, voor wie optreedt: Liesbeth Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Hierna de Vlaamse regering te noemen, anderzijds,

## **WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

### **1. VERBINTENIS VAN DE STAD MECHELEN**

De stad verbindt zich ertoe acties te ondernemen opdat, binnen de geldigheidsduur van dit convenant, de uitvoering of gunningsprocedure opstart van projecten die resulteren in de terbeschikkingstelling van 107 bijkomende sociale huurwoningen. Minstens spreekt zij met de initiatiefnemers af dat zij op het lokaal woonoverleg rapporteren over de voortgang van de projecten in kwestie.

De procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van sociale woonprojecten is opgenomen in het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 of zijn opvolger.

### **2. TOEZEGGING DOOR DE VLAAMSE REGERING OVER DE FINANCIERING**

De Vlaamse Regering stelt een gesubsidieerde financiering conform het Financieringsbesluit van 21 december 2012 ter beschikking voor de realisatie van het onder punt 1 vermelde aantal sociale huurwoningen op voorwaarde dat de projecten binnen de geldigheidsduur van dit convenant de beleidstoets succesvol doorlopen en als gevolg daarvan op de Projectenlijst worden opgenomen, en dat er voldoende middelen beschikbaar zijn op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap op de desbetreffende begrotingsartikels van het beleidsveld wonen.

### **3. EVALUATIE**

Elke initiatiefnemer kan, via de beslissingen van de Beoordelingscommissie, de opname van de verrichtingen in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning opvolgen. Daarnaast geeft het Projectportaal het saldo van het overeengekomen aantal bijkomende sociale huurwoningen weer.

In opdracht van de Vlaamse Regering kunnen Wonen-Vlaanderen en de VMSW de uitvoering van dit convenant evalueren en, in voorkomend geval, bijsturen op een overleg met de stad.

### **4. DUUR EN INWERKINGTREDING**

Dit convenant heeft uitwerking met ingang van 1 juli 2017 en wordt aangegaan voor een periode van drie jaar vanaf deze datum.

Opgemaakt te Brussel op \_\_\_\_\_ in  
evenveel exemplaren als er partijen zijn, en waarvan elke partij  
verklaart een exemplaar te hebben ontvangen. Partijen verbinden  
zich ertoe een afschrift van dit convenant te bezorgen aan de  
VMSW.

Voor de Vlaamse Regering,  
Liesbeth Homans

Voor de stad Mechelen,

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur,  
Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen  
en Armoedebestrijding

De burgemeester

De gemeentesecretaris

## 1. Overzicht verrichtingen voor convenant 2017-2019 (minstens schetsontwerp) :

Initiatiefnemer (bouwheer), by SHM, OCMW ....	Aantal bijkomende huurwoningen (op te nemen in convenant 2017-2019)	Betreeft aangroei (vanaf 20%) bij renovatie of vervangingsbouw?	Projectnaam (zoals gekend bij SHM) met dossiernummer.	Aanmeldingsnummer bij de VMSW/ verrichtingsnummer (optioneel)	Stand dossier (minstens schetsontwerp)	Ramingsbedrag (indien gekend)	Datum lokaal Woonoverleg?	Verrichting reeds opgenomen op vorig convenant?	Status dossier bij VMSW
SHM	46 WE	vervangingsbouw	JUBELLAAN	NOG NIET AANGEMELD	deel van masterplan				Nog aan te melden
Volkswoningen Duffel		met aangroei 46 WE		aanmelding binnen '17-'19	renovatie				
	46								

## 2. Uw dossier heeft nog geen schetsontwerp, maar kan mogelijk bijkomend sociaal huuraanbod creëren vb. CBO, D&amp;B, aankoop nieuwe woning, private ontwikkeling ... (binnen de looptijd van het convenant 2017-2019)?

Initiatiefnemer	Aantal bijkomende huurwoningen	Projectnaam (zoals gekend bij SHM)	Al aangemeld bij de VMSW?	Status	Ramingsbedrag (indien gekend)	Datum lokaal Woonoverleg?	Relevante bijkomende informatie	Status dossier bij VMSW	Behouden
SHM Volkswoningen Duffel	20 WE	SPREUWENHOEK	neen	in onderhandel. Grondruil met Aarbeeldstraat	nog niet gekend			/	/
Woonpunt Mechelen	25	Paardekerkhofstraat /nekkepoelstraat	2015/0317/01	voorbereidingen met staddiensten en provincie	3.265.000,00	10/03/2016	in erfpacht van de provincie	11 huurwon - ingediend	25
Woonpunt Mechelen	24	Bethaniënpolder	2015/0318	voortwerp	2.760.000,00 /		reeds ingediend onder design & Build telex 2-2017	20 uur - ingediend	24
Woonpunt Mechelen	12	Otterbeek : nieuwbouwoningen	/	voortwerp	1.380.000,00 /		reeds ingediend onder design & Build telex 2-2018	Otterbeek 52 won ingediend	12
Woonpunt Mechelen	10	Otterbeek : appartementens- gebouw zijde antwerpsesteenw eg	/	voorbereiding met staddiensten	1.300.000,00 /		opgenomen in de stedenbouwkundig e studie		/
Woonpunt Mechelen	10	Hoek Abeelstraat/Tervuurs esteenweg	/	voorbereiding met staddiensten	1.350.000,00 /		opgenomen in de stedenbouwkundig e studie	Otterbeek 52 won ingediend	/
	101								

Behouden cat 2 61

Geschrapt cat 2 40

Totaal oorspronkelijk 147

Tot geschrapt 40

TOTAAL aangepast 107