

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 23 oktober 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover,
Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans,
Caroline Gennez, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason,
Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid Bennasser, Tom
Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De
Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans,
Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens,
Indrani Muyldermans, Jamel Ibrahim, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

20. WONEN. Goedkeuring afsluiten sociaal woonbeleidsconvenant tussen de stad en de Vlaams Minister voor Wonen, voor de realisatie van 73 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.
- 9 september 2016: Uit de resultaten van de voortgangstoets 2016 blijkt dat het objectief voor sociale huurwoningen, dat gesteld was aan de stad, is bereikt. Het college beslist een eerste woonbeleidsconvenant af te sluiten onder voorbehoud van het eventueel opleggen van een verplichte doelstelling door Wonen-Vlaanderen.
- 5 september 2017 : de gemeenteraad hecht goedkeuring aan het 'Sociaal Woonbeleidsconvenant' tussen de stad en de Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans voor de realisatie van 107 bijkomende sociale huurwoningen.
- 22 maart 2018: oproep vanuit Vlaanderen voor het afsluiten van een nieuwe woonbeleidsconvenant 2018-2021.
- 31 augustus 2018: de resultaten van de voortgangstoets 2018 worden voorgelegd aan het college. Uit de resultaten blijkt dat het objectief voor sociale huurwoningen, dat gesteld was aan de stad, is bereikt.
- 28 september 2018 – punt 25: het college verwijst de beslissing tot afsluiten van een nieuwe woonbeleidsconvenant voor 73 bijkomende woningen 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.

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.

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.

In 2016 werd voor Mechelen voor het eerst gewag gemaakt van het afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant. Op 1 juli 2017 werd een sociaal woonbeleidsconvenant met Vlaanderen afgesloten voor 107 bijkomende sociale woningen. Deze convenant liep van 1 juli 2017 tot 30 juni 2020.

Er is geen restsaldo meer voor deze convenant. Daardoor kan er een nieuwe convenant worden afgesloten.

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

De lopende convenant van 107 woningen is reeds opgebruikt. Het is mogelijk de convenant met één transactie (= aantal bijkomende sociale huurwoningen van 1 project) te overschrijden, wat Mechelen ook deed. Hierdoor bedraagt het totaal aantal bijkomende gerealiseerde sociale woningen van de convenant, afgesloten in 2016, 161 woningen i.p.v. 107. Er is geen restsaldo meer.

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

Met haar schrijven van 22 maart 2018, bood de minister van Wonen de stad vervolgens de mogelijkheid een nieuwe sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten voor de periode 1 juli 2018 – 30 juni 2021.

Wanneer de stad op deze mogelijkheid in gaat, kunnen 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.

Hiervoor moest de stad, in samenspraak met de SHM's (rondvraag naar hun geplande projecten in de periode 2018-2021) het aantal geplande bijkomende sociale huurwoningen meedelen aan VMSW.

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

Op 6 september 2018 liet de VMSW de stad weten dat uit hun onderzoek blijkt dat de stad Mechelen een convenant kan afsluiten voor 73 bijkomende sociale huurwoningen.

Binnen het toegekende aantal bijkomende woningen kan de gemeente later zelf keuzes maken. De projecten moeten 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 in gaat 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 73 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 73 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.

De convenant vervalt na drie jaar. Indien de projecten niet zijn aangemeld bij de VMSW vervalt de financiering. Na drie jaar kan, indien mogelijk, een nieuwe convenant afgesloten worden.

Het afsluiten van een convenant is een gunst: Vlaanderen beslist aan welke gemeenten de middelen worden toegekend en raadt de stad, en vooral de maatschappijen, aan om deze mogelijkheid tot financiering niet als een vaststaand feit te beschouwen bij de opstart van nieuwe projecten.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad beslist tot het afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant met de Vlaamse Minister voor Wonen voor de mogelijkheid tot realisatie van maximaal 73 bijkomende sociale huurwoningen voor de periode 1 juli 2018 - 30 juni 2021.

(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 26 oktober 2018

Christiaan Backx
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 die effectief in de pijplijn zitten en in principe minstens een schetsontwerp hebben en niet op de Projectenlijst staan.

Binnen het toegekende aantal bijkomende woningen kan de gemeente later zelf keuzes maken. Dit versterkt de gemeentelijke regisseursrol op het vlak van het lokaal sociaal 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 73 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 14 juli 2017.

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 beleidstoetsen 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 2018 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
Bart Somers en Erik Laga

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

Burgemeester & Secretaris