

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 24 maart 2015

Aanwezig:

Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Bart De Nijn, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Wim Jorissen, Björn Siffer, Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Ali Salmi, Magda Van Loon, Stefaan Deleus, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Loïc Verstraeten, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Marc Van hammée, Rita Van den Bossche, Danielle Van Neck, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Liesbet De Keersmaecker, Kerstin Hopf, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

4. BESTUUR.

- 1) Evaluatie 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting - stad Mechelen'.
- 2) Goedkeuring aangepast 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting - stad Mechelen'.
- 3) Opheffing 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting - stad Mechelen', goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 april 2009, na goedkeuring van het aangepast reglement door de minister van wonen.

Motivering

Voorgeschiedenis

15 december 2006	Decreet houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
1 januari 2008	Inwerkingtreding besluit Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel t.u.v. titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder 'kaderbesluit sociale huur').
29 april 2008	Eerste verkennende vergadering tussen actoren. OCMW vraagt de stad een lokaal toewijzingsreglement op te maken in kader van het doelgroepenbeleid.
12 september 2008	Het college beslist om in te gaan op de vraag van het OCMW en legt de procedure vast om te komen tot een lokaal toewijzingsreglement.
28 april 2009	De gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan 'Het lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting – stad Mechelen'
5 juni 2009	Het college adviseert om, naast de stedenbouwkundige studie voor de vernieuwing van de M. Gandhiwijk, ook werk te maken van een leefbaarheidsstudie.
9 juni 2009	Startvergadering voor de opmaak van een stedenbouwkundige studie voor de Gandhi-wijk.
31 juli 2009	'Het lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting van de stad Mechelen' wordt goedgekeurd door de minister.
29 maart 2010	Woonpunt stelt een eigen leefbaarheidsplan op voor de M. Gandhiwijk. Dit plan heeft een tijdelijk karakter. Het heeft tot doel een oplossing te vinden voor de gesignaleerde problemen, in afwachting van de volledige renovatie van de wijk.
16 april 2010	Het college wil het leefbaarheidsplan van Woonpunt verder analyseren en uitdiepen en beslist om een stuurgroep 'Leefbaarheid' op te

	richten. Zo wil de stad een visie vormen over de doelgroepen in de wijk en constructief werken rond de leefbaarheid daar. Deze stuurgroep kwam 2 maal samen (4 juni 2010 en 16 september 2010). Andere prioriteiten zorgen nadien voor een pauze in de werking van de stuurgroep.
	Bestuursakkoord VLD-Groen-m+, NVA en CD&V – 2013-2018 II Wonen, punt 14. 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.
30 april 2013	Op 30 april 2013 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerpbesluit tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid. De meeste wijzigingen situeren zich in het Kaderbesluit Sociale Huur. Het ontwerpbesluit verruimt onder meer de doelgroep van de sociale huursector en wijzigt de regels voor versnelde toewijzing. Hiermee worden de verhoogde inkomensgrenzen voor sociale woningen van toepassing.
30 augustus 2013	Het college geeft haar principiële goedkeuring voor de aanhechting van een leefbaarheidsplan aan het lokale toewijzingsreglement en voor de evaluatie van het bestaande reglement. De stuurgroep leefbaarheid wordt opnieuw opgestart.
4 oktober 2013	Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.
27 maart 2014	Het geëvalueerd reglement wordt voorgelegd aan de Kerngroep en de Klankbordgroep van het Lokaal Woonoverleg.
14 april 2014	Geëvalueerd reglement wordt voorgelegd aan de OCMW-raad.
12 september 2014	College verwijst geëvalueerd reglement naar gemeenteraad.
30 september 2014	Gemeenteraad besluit dit agendapunt te verdagen. Reglement opnieuw te bespreken in het lokaal woonoverleg. Het artikel 3.5 'voorrangsregels inzake tewerkstelling in Mechelen' dient herbekeken te worden.
18 december 2014	Het geëvalueerd reglement en de bijkomende vragen van de gemeenteraad worden voorgelegd aan het Lokaal Woonoverleg.
13 februari 2015 Punt 45	Het geëvalueerd lokaal toewijzingsreglement wordt aan het college voorgelegd voor verwijzing naar de gemeenteraad. Het college geeft opdracht om dit item eerst toe te lichten in de raadscommissie stadsontwikkeling van 11 maart 2015 en daarna agenderen op de gemeenteraad van 24 maart 2015.
11 maart 2015	Toelichting op de gemeenteraadscommissie Stedelijke Ontwikkeling.

Feiten en context

- De stad Mechelen heeft in 2009 reeds gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het kaderbesluit sociale huur biedt door een lokaal toewijzingsreglement op te stellen. Dit werd op 31 juli 2009 goedgekeurd door de minister.
- Op 30 augustus 2013 beslist het college tot herziening van het bestaand lokaal toewijzingsreglement en tot samenstelling en heropstarten van de stuurgroep leefbaarheid. De stuurgroep kwam tweemaal samen, op 30 september 2013 en op 2 december 2013.
- Tijdens deze vergaderingen werd enerzijds het bestaande lokale toewijzingsreglement geëvalueerd. De stuurgroep keek naar wat het Kaderbesluit sociale huur als mogelijkheden biedt om een eigen lokale invulling te geven aan de toewijzingsregels. Er werd ook bekeken of de verschillende maatschappijen een uitbreiding of aanpassing van de regels noodzakelijk vonden.
- Anderzijds onderzocht de stuurgroep de mogelijkheid/nood om een leefbaarheidsplan op te maken voor de vernieuwde Mahatma Gandhiwijk.
- Daarnaast werd de voortgang van deze evaluatie ook telkens op het Lokaal Woonoverleg besproken.

Juridische grond

- Decreet houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (Kaderbesluit sociale huur, inwerking getreden 1 januari 2008)
- Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Argumentatie

- De dienst Wonen heeft naar aanleiding van de conclusies van de stuurgroep leefbaarheid, het lokaal toewijzingsreglement van 31 juli 2009 aangepast.
- Er werd, conform de voorschriften tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement, advies gevraagd aan alle actoren uit de stuurgroep. Zij kregen de tijd om hun opmerkingen te geven bij dit aangepaste lokaal toewijzingsreglement. Indien mogelijk werd het reglement aan de opmerkingen aangepast.
- Op vraag van de gemeenteraad werden de voorrangsregels in het kader van 'werken in Mechelen' herbekeken en werd het reglement opnieuw voorgelegd aan de actoren van het Lokaal woonoverleg.
 - Uitbreiden van de lokale bindingsfactor 'werken' van '*werken op het moment van toewijzing*' naar '*werken in de x maanden voor toewijzing*': niet mogelijk. Volgens het Kaderbesluit Sociale Huur wordt de voorrang bepaald op de situatie zoals die is op het moment van toewijzing.
 - Bovendien blijkt het ook niet mogelijk te zijn om, in het kader van de tewerkstellingsvoorwaarde, volgende aanpassing volledig door te voeren in punt 3.5 van het reglement: "*op het moment van de toewijzing tewerkgesteld zijn in Mechelen, of werk maken van een activeringstraject of hiervan vrijgesteld zijn op basis van billijkheid, te staven met een beslissing van het OCMW-Sociaal Huis Mechelen.*" Een kandidaat-huurder kan geen voorrang krijgen in het kader van de tewerkstellingsvoorwaarde, als hij op dat moment van werken is vrijgesteld. De voorwaarde in punt 3.5 wordt daarom als volgt aangepast: *... 'de kandidaat-huurder die op het moment van de toewijzing tewerkgesteld is in Mechelen, of werk maakt van een doorgedreven en geloofwaardig activeringstraject in Mechelen, te staven met een beslissing van het Sociaal Huis Mechelen.'*
 - Uit deze rondvraag blijkt ook dat de lokale bindingsfactoren 'Wonen' en 'werken' niet mogen gecumuleerd worden. Het is niet mogelijk beide factoren te koppelen omdat dit de regelgeving zou verstrengen. Het is wel mogelijk de voorrang te bepalen door eenzelfde gewicht te geven aan beide lokale bindingsfactoren OF een rangorde op te stellen.
 - Dit laat ons de keuze tussen 3 opties:
 - Optie 1: Eenzelfde gewicht geven aan lokale bindingsfactoren 'wonen' en 'werken'
 - Optie 2: Een rangorde invoeren waarbij 'wonen' op de eerste plaats komt en daarna 'werken'
 - Optie 3: Een rangorde invoeren waarbij 'werken' op de eerste plaats komt en daarna 'wonen'.
 - In overleg kiezen de actoren van het Lokaal woonoverleg voor optie 1: zelfde gewicht geven aan 'wonen in de gemeente van toewijzing' en 'werken in de gemeente van toewijzing'. Deze optie geeft nog wel voorrang aan werken, maar ook aan iemand die in Mechelen woont. Dit is de meest evenwichtige keuze. (verslag van de vergadering als bijlage)
- Dienst Wonen heeft bovenstaande aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp van het reglement.
- Indien de gemeenteraad akkoord gaat met het geëvalueerde en aangepaste lokaal toewijzingsreglement, zal dit lokaal toewijzingsreglement ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister voor Wonen, die 90 dagen de tijd krijgt om hierover een beslissing te nemen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad gaat akkoord met de aanpassing aan het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting-stad Mechelen'.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad beslist tot overmaken van het aangepast 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting-stad Mechelen' ter goedkeuring aan de minister voor Wonen.

Artikel 3

De gemeenteraad beslist tot opheffing van het bestaande 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting – stad Mechelen' (goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 april 2009), wanneer de minister het aangepaste reglement heeft goedgekeurd.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 26 maart 2015

Christiaan Backx
voorzitter